



aktiv.

Velkommen til Aktiv Eiendomsmegling

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

Vi megler frem dine verdier.

aktiv.
Tar deg videre

Knut Hamsuns veg 35A, 2834 RAUFOSS

**Eldre bolig med 2 boenheter -
felles tomt - sentrumsnært.**



Eldre bolig med fasade utført i Jugendstil.
Felles tomteareal,opparbeidet med plen.
Gruset gårdsplass.



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

Nøkkelinfomasjon

Prisant.: Kr 2 800 000,-
Omkostn.: Kr 87 042,-
Total ink omk.: Kr 2 887 042,-
Selger: Mussie Teka Gebremariam

Boligtype: Tomannsbolig
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 1912
BRA/P-rom: 223/151 m²
Soverom: 4
Gnr./bnr. 12/112/1og2
Oppdragsnr.: 1209230017

Ditt nye hjem?

Stor bolig med to boenheter sentralt på Raufoss.
Gangavstand til sentrumsfasiliteter hvor man finner
shoppingmuligheter, spisesteder, frisør, bank, vinmonopol og apotek.

Boligen er fra tidlig på 1900-tallet, og er modernisert i senere tid.
Fremstår med normal standard.
Felles inngang for begge boenheter.

Første etasje har kjøkken, spisestue og stue i et lyst og delikat
fargevalg. Utgang til terrasse. Ellers to soverom, samt bad med
dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Andre etasje har lyst kjøkken, stue med utgang til egen balkong, 2
soverom og bad med dusjkabinett.

Oppvarming med vedfyring og strøm.

Felles tomt opparbeidet med plen og beplantning. Gruset gårdsplass.
I tillegg til denne enheten er det en 2-mannsbolig og en enebolig på
samme tomt.



Innhold

Velkommen4
Plantegning22
Om eiendommen26
Boligsalgsrapport44
Energiattest77
Budskjema94



Lyst kjøkken med innredning i
u-løsning.
Godt med skap- og benkeplass.
Hyggelig spisestue utenfor kjøkken.
Utgang til terrassen fra spisestuen.





Åpen løsning mellom stue og spisestue skaper en god romfølelse.



Godt med dagslys inn i stuen.
Lun og god atmosfære med vedfyring.





Lyst og luftig soverom.
Bad med lys baderomsinnredning og dusjkabinett.





Entré med direkte tilgang til både stue og kjøkken.



Lyst L-formet kjøkken med mørke detaljer.





Lys stue med masse dagslys.
Stemningsfull peisovn med glassdør skaper et godt miljø.





Lysmalte flater på soverom.
Bad med lys innredning.



Plantegning

1. etasje

2. etasje

1. ETASJE



2. ETASJE



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

INVISIO

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

INVISIO

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

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



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Om Eiendommen

Om boligen

Areal

P-rom: 151 m²
BRA: 223 m²

Arealbeskrivelse

Oppgitte arealer er iht vedlagte tilstandsrapport.

Bruksareal
223 kvm

Primærrom
151 kvm
Følgende rom inngår i primærareal:
1. etasje, seksjon 1: Bad, stue, entré, gang, kjøkken, soverom, soverom 2 og vindfang.

2. Etasje, seksjon 2: Bad, soverom, soverom 2, kjøkken, gang og stue.

Kjeller: Hall m/trapp.

Tomtetype
Eiet

Tomtestørrelse
4017 m²

Tomtebeskrivelse
Tomten er flat/skrånende og opparbeidet med plen. Gruset gårdsplass.

Tomtestørrelse er oppgitt iht opplysninger gitt av kommunen, og er felles for 6 seksjoner. I tillegg til denne enheten er det en 2-mannsbolig og en enebolig på samme tomt. Arealet på 4017 m2 har noe usikre eiendomsgrenser.

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.

Beliggenhet

Boligen ligger sentrumsnært på Raufoss, i et barnevennlig etablert boligområde med gangavstand til både barnehage og barneskole. Kort vei til idrettsanlegg og badeland.

I Raufoss finner man kjøpesenteret Amfi med gode shoppingmuligheter. Ellers kan Raufoss by på spisesteder, apotek, vinmonopol, bank, frisør og treningssenter. Flere bensinstasjoner i sentrum.

Flotte turområder i umiddelbar nærhet 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

Følgende bygg er registrert på eiendommen i dokumentasjon oversendt fra kommunen: Tomannsbolig, horisontaldelt - Bygningsnr 157198726 - 2 boenheter

Det er boligbebyggelse i området rundt.

Bygningssakkyndig

Ole Anders Sørum Brænden

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Boligen:
Taket er tekket med skifer.
Taktekkingen er besiktiget fra bakkenivå og innvendig i bolig da det ikke var godkjent sikringsutstyr for arbeid på tak på befaringen. Undertak er ikke vurdert da dette ikke var tilgjengelig for inspeksjon på befaringsdagen.
Taktekking var dekket med snø på befaringsdagen.

Vindskier og toppbord i treverk.
Utvendige beslag, takrenner og nedløp i metall.
Deler av nedløp og renner er byttet ut i senere tid.

Yttervegger i trekonstruksjoner.
Utvendig stående trekledning er oppgradert i 2015.

Mønet skråtak i trekonstruksjoner.
Plassbygde taksperrer. Undertaksbord. Adkomst til loft fra luke.

Trevinduer med 3-lags isolerglass.
Alder på isolerglass er i hovedsak fra 2010.
Trevinduer med 2-lags isolerglass fra 2015.
Kjellervinduer med ukjent alder.
Lav høyde mellom terreng og vindu, dette øker risikoen for råde i vinduskarm.

Ytterdør i treverk med 2-lags isolerglass.

Leilighetsdør til felles gang 1. etasje med 2-lags isolerglass.

Leilighetsdør til felles gang 2. etasje.
Balkongdør i treverk med 2-lags isolerglass, 1. etasje fra 2015.
Balkongdør i treverk med 2-lags isolerglass, 2. etasje.

Terrasse mot vest ved inngang, fundamentert med blokker direkte på terreng.
Balkong mot øst med utgang fra stue på ca. 7m2, over rom 1.etasje.
Under plattingen er det tekket med metallplater.

Undertak/membran er ukjent.
Konstruksjoner, overflater, rekkverk og håndlist i treverk.
Rekkverkshøyde: 0,9m.
Lav høyde mellom terskel og balkonggulv.

Ventilasjonsrister utvendig mangler flere steder.

Grunnmur i sparesteinsbetong. Ukjent fundamentering og byggegrunn.
Ukjent type på avløpsrør. Synlig vannledning i plast.

Garasjen:
Garasje/uthus oppsatt på støpt plate må mark, murt grunnmur mot veg og bak. Vegger er over bakken utført i trekonstruksjoner, utvendig malt trepanel.
Mønet skråtak i trekonstruksjoner (taksperrer) tekket med Metallplater. Vipperor.

Iht. tilstandsrapport datert 28.03.2023 av Ole Anders Brænden.
For ytterligere informasjon vises til vedlagte takstrapport.

Oppgitte byggeår er iht. vedlagte tilstandsrapport.

Sammendrag selgers egenerklæring

Påpekte punkter i selgers egenerklæring:

Pkt. 2: Rørlegger innlandet 2015/16, arbeid våtrom/bad.

Pkt. 16: Utvendig, påkledning, vinduer og dører total renovert i 2015. Marcin Szejda org nr 998 375 711.

Innhold

VELKOMMEN TIL KNUT HAMSUNS VEG 35 A!

- en eldre bolig med 2 boenheter meget sentralt på Raufoss.

Boligen over 2 plan og kjeller, som inneholder:

1. etasje, seksjon 1:

Bad, stue, entré, gang, kjøkken, soverom, soverom 2 og vindfang.

2. Etasje, seksjon 2:

Bad, soverom, soverom 2, kjøkken, gang og stue.

Kjeller:

Hall m/trapp og boder.

Terrasseplatting ved inngang på ca. 3m² og balkong i 2-etasje mot øst på ca. 7m².

Standard

KJØKKEN:

Kjøkken 1. etasje:

Kjøkkeninnredning med laminerte skrog, glatte fronter og laminert benkeplate med kjøkkenkum. Laminatplater og belysning over benkeplate. Integrert oppvaskmaskin, komfyr, koketopp, Kjøkkenventilator er montert over komfyr.

Kjøkken 2. etasje:

Kjøkkeninnredning med laminerte skrog, glatte fronter og laminert benkeplate med kjøkkenkum. Flislagt og belysning over benkeplate. Plass til frittstående komfyr, oppvaskmaskin, og kombiskap kjøl/frys.

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

BAD/ VASKEROM:

Bad 1. etasje:

Ingen dokumentasjon for utført arbeid.

Vurdering av våtrom gjøres opp mot dagens forskriftskrav.

Fliser på gulvet. Baderomsplater på vegger.

Våtrommet er laget som egeninnsats.

Malte plater i himling.

Servant med underskap.

Dusjkabinett. Gulvmontert wc. Varme i gulv.

Mekanisk avtrekk.

Hulltaking er ikke foretatt da det er muligheter for inspeksjon og fuktmåling fra kjelleren under våtrom i nærheten av sluk.

Bad 2. etasje:

Ingen dokumentasjon for utført arbeid.

Vurdering av våtrom gjøres opp mot dagens forskriftskrav.

Fliser på gulvet. Baderomsplater på vegger.

Himlingsplater.

Servant, dusjkabinett, gulvmontert wc, og varme i gulv. Ingen avtrekksventilasjon.

Nye fliser lagt på gammelt, ikke tilfredsstillende fall og slukløsning. Ingen synlig membran i sluk.

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist feil på membran og tettesjikt. Ingen dokumentasjon foreligger. Våtrommet står foran full oppgradering.

INNVENDIGE OVERFLATER:

1. etasje:

Innvendige overflater er hovedsakelig preget av:

Gulv: Laminat.

Vegger: Panelplater.

Himlinger: Himlingsplater.

2. etasje:

Innvendige overflater er hovedsakelig preget av:

Gulv: Gulvbelegg.

Vegger: Panelplater og trepanel.

Himlinger: Himlingsplater.

Enkelte taklister mangler.

Etasjeskiller i trekonstruksjoner.

Det er målt ca. 8 mm høydeforskjell på gulv i 1. etasje.

Det er målt ca. 20 mm høydeforskjell på gulv i 2. etasje.

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

Kjeller:

Betonggulv. Betong/mur.

Kjeller virker ikke fuktig alder tatt i betraktning, men det må påregnes fuktvandring og fuktopptrekk via kjellergulv og grunnmur.

Anses som normalt i eldre kjellere og vurderes

derfor ikke som noe stort problem i forhold til dagens bruk, forutsatt god ventilering.

Trapper av treverk mellom etasjene.

Lav høyde til etasjeskille, gjelder begge trapper.

Formpressede innerdører i 1. etasje og 2. etasje.

DIVERSE UTSTYR:

Ventilasjon består av naturlig og mekanisk ventilasjon.

El-anlegg med automatsikringer, åpent og skjult anlegg.

Rørøplegg til bad 1.etasje fra kjeller med manglende håndverksmessig utførelse.

Det er kun en strømmåler.

Innvendig hovedstoppekran er plassert i kjeller.

Varmtvannsbereder på ca. 200 liter. Bereder er plassert i kjeller.

Varmepumpe montert i 1. etasje.

Røykvarsler.

Brannslukningsapparat mangler.

VEDLIKEHOLD/ STANDARD:

Seksjonert enebolig, horisontaldelt med to boenheter.

År: 2015, Bad 1. etasje rehabilitert.

År: 2015, Behandlet boligen utvendig, Utført av firma.

År: 2015, Skiftet ut takrenner, nedløp og beslag enkelte steder, Utført av firma.

År: 2020, Ny kjøkkeninnredning 1. etasje, Utført av firma.

Boligen er fra rundt 1910/12 og ombygd/modernisert noe i 2015.

Boligen fremstår med normal standard og vil kunne

tilfredsstille de fleste hva gjelder krav til bostandard.

Bygningen fremstår vedlikeholdt både utvendig og innvendig, utskiftninger/oppgraderinger må likevel påregnes.
Ved kjøp av brukt bolig kan det være vanskelig å vite hva man skal forvente av behov for vedlikehold og oppgradering.
Alder og tilstand på for eksempel tak, kledning, vinduer og rør vil avgjøre byggets vedlikeholdsbehov fremover.
Byggeskikk og materialvalg vil også variere ut ifra byggets alder, noe som gjør at energiforbruk, komfort og bruk kan variere fra bygning til bygning avhengig av alder og hva som eventuelt er oppgradert.

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

Nevnte tilstandsgrader i prospekt er kun et utdrag fra takstrappen.
For detaljert informasjon om eiendommens tekniske tilstand, utbedringer og tiltak, konsekvenser av TG, samt kostnadsestimat for utbedring rundt de forskjellige punktene henvises det til vedlagte tilstandsrapport
Interessenter oppfordres til å sette seg nøye inn i dette.
Utbedringer og tiltak vil bli kjøpers ansvar.

PUNKTER MED TILSTANDSGRAD 3 - STORE OG ALVORLIGE TILTAK:
Innvendig > Pipe og ildsted:
Det er hull i pipe, synlig innvendig pipeløp.
Det medfører stor brannfare ved videre bruk.

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

Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Bad:
Sluk er ikke tilgjengelig for inspeksjon.
Det kan generelt ikke gis garanti for flislagte flater, da membran ikke kan kontrolleres.
Dusjkabinett er en forutsetning for våtrommets sikkerhet, sonen bak vil uansett regnes som en våtsone og skal kunne tåle direkte vannsprut.
Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.
Overvåk tilstanden jevnlig. Kontroll av fagkyndig anbefales. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må avviket utbedres.
Kostnadsestimatet er beregnet for kontroll av fagkyndig på sluk.

Våtrom > Fukt i tilliggende konstruksjoner > Bad:
Det er ved andre fuktmålinger i våtsonen påvist symptomer på fuktskader.
Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Rommet må lages fuktsikkert og rehabilitering må påregnes.

Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold:
Branntekniske forhold er vurdert iht. TEK 17 som er dagens krav.
Denne forskriften er strengere og gir avvik iht. gjeldende forskrift ved oppføring av boligen.
Det vil derfor automatisk gis TG 3 på dette punktet om boligens branntekniske forhold ikke tilfredsstiller dagens krav.
Det er ikke behov for utbedring av røykvarslingsanlegg.

PUNKTER MED TILSTANDSGRAD 2 - PUNKTER SOM KAN KREVE TILTAK:
Utvendig > Taktekking:
Taktekking er snødekt , alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på undertak.
Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
Taktekking må gåes over for å sjekke etter manglende skifer.

Utvendig > Nedløp og beslag:
Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
Gradrennebeslag bør kontrolleres når det er snøfritt.

Toppbord på vindski har løsnet. Det mangler gessimsbord enkelte steder.
Stigetrinn og plattform for feier må monteres.
Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
Vindskier og toppbord må vedlikeholdes.

Utvendig > Veggkonstruksjon :
Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr.
Det er opplyst om at mus kommer inn i vegg og etasjeskille. Også observert innendørs på vinterstid.
Lufting av kledningen er ikke iht. dagens anbefalte løsning, men heller ikke dårligere enn normal løsning ved husets byggeår.
Endeved på utvendig kledning er ikke malt, dette forkorter kledningens levetid.
Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
Musesikkring må etableres.
Lufting etableres samtidig med skifte av utvendig kledning.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft:
Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
Takkonstruksjon med mansard tak. Takkonstruksjon mot oppvarmet soner er ikke besiktiget. Manglende lufting i raft.
Skrå, isolerte takflater defineres som risikokonstruksjon på grunn av erfaringsmessig høy skadefrekvens.
Lokal utbedring bør utføres.
Lufting/ventilering må forbedres samtidig med utskifting av tak.
Plast/diffusjonssperre i etasjeskillet må etableres og luftingen på loftet forbedres.

Utvendig > Vinduer:
Omramming vindu er ført ned på beslag, risiko for

fuktopptrekk. Lav høyde mellom terreng og kjellervinduer.
Oppgraderinger/utskiftninger bør påregnes av kjellervinduer.
Det bør gjøres tiltak på vinduer med registrerte avvik.

Utvendig > Dører:
Løs dørvrider balkongdør 1. etasje.
Løs vrider bør skiftes.
Manglende vrider må erstattes med ny.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger:
Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på tettesjikt/membran.
Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
Verandaer/terrasser som er værutsatt og uten tak, vil alltid ha ekstra vedlikeholdsbehov.
Anbefalt høyde på rekkverk er 1m, rekkverket er lavere.
Det opplyses på generelt grunnlag at terrasser/veranda/altan over boligrom er en risikokonstruksjon som erfaring viser kan ha hyppige skadefrekvenser.
Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg utifra alder på dagens tekking.

Utvendig > Andre utvendige forhold:
Ventilasjonsrister utvendig mangler flere steder.
Montere ventilasjonsrister.

Innvendig > Overflater:
Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Etter sprøytemaling av himling 2. etasje er det sølt hvitmaling på gulvbelegg.
Arbeidet bærer generelt preg av ufagmessig utførelse.
Bruksmerker, riper, hull etter bildeinnfesting, tv og møbler er påregnelig på alle overflater.
Overflater må utbedres eller skiftes.
Taklister må monteres.
For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må overflater utbedres.
Avhengig av bruksmønster og krav til estetikk av kjøper kan det være påregnelig med utskiftning/utbedringer.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn:
Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 m.
Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Skjevheter i etasjeskiller er helt normalt tatt byggeår i betraktning.
For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp.
Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette.
Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Innvendig > Radon:
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Det bør gjennomføres radonmålinger.

Innvendig > Rom Under Terreng:
Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
Ved enkle fuktsøk med fuktindikator registrerte jeg verdier utover hva som forventes som normal.

Saltutslag på vegg, dette indikerer fuktvandring i vegger.
Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.
For å få tilstandsgrad 1 eller 0 må boligen redreneres og utforede vegger/ oppforet gulv rehabiliteres
Estimat for kostnad er kun vurdert ut fra at ytterligere undersøkelser må foretas- det kan ikke utelukkes at man må påregne høyere kostnader for å utbedre fuktpåkjenningen.

Innvendig > Innvendige trapper:
Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper
Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.
Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

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

Våtrom > Overflater vegger og himling > Bad:
Hjørnelist til baderomsplater er ikke tette, plater er ikke lagt tilstrekkelig inn i hørnene.
Sokkelflis er limt direkte på baderomsplater, dette er ikke en anbefalt løsning, og det finnes ingen dokumentasjon på hvordan membran overgang vegg/ gulv er løst.
Arbeidet på våtrommet bærer preg av manglende håndverksmessig utførelse.

Vindu er plassert i våtsonen.
Vindu er beskyttet mot direkte vannsprut ved dagens bruk, men plasseringen i våtsone kan føre til vanninntrengning i veggkonstruksjonen, og forkorte levetiden til vinduet.
Eventuelle tiltak bør vurderes.
Det vil ofte ikke være økonomisk forsvarlig å utbedre feilmonteringen, brukstiden kan reduseres som følge av feilmontering.

Våtrom > Overflater Gulv > Bad:
Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
Fallforhold på gulvet rundt sluket er ikke inispisert pga. manglende adkomst under dusjkabinett.
Sluk under vask er inispisert. Ytterligere undersøkelser anbefales.
Fall er ikke tilfredsstillende etter dagens krav.
Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.
Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk.
Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak.
Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.

Våtrom > Sanitærutstyr og innredning > Bad:
Det er påvist skader på innredning.
Lokal utbedring må utføres.

Våtrom > Ventilasjon > Bad:
Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ ventil ved dør.
Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Våtrom > Overflater vegger og himling > Bad:
Våtromsplater er ikke montert fagmessig.
Sokkelflis er limt direkte på baderomsplater, dette er ikke en anbefalt løsning, og det finnes ingen dokumentasjon på hvordan membran overgang vegg/ gulv er løst.
Arbeidet på våtrommet bærer preg av manglende håndverksmessig utførelse.
Det vil ofte ikke være økonomisk forsvarlig å utbedre feilmonteringen, brukstiden kan reduseres som følge av feilmontering.

Våtrom > Overflater Gulv > Bad:
Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). Arbeidet på våtrommet bærer preg av manglende håndverksmessig utførelse.
Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.
Rommet fungerer utfra dagens tilstand, men tilfredsstiller ikke krav til våtrom.
Det forutsettes at det dusjes i kabinett for våtrommets sikkerhet.

Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Bad:
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
Ved enkle fuktsøk og bruk av fuktindikator registrerte jeg verdier utover hva som forventes som normalt på utsatte steder, dusj var nylig brukt og indikasjoner på fukt kan ha sammenheng med dette.
Alder på membran er ukjent/ikke dokumentert.
Støpejernssluk har kort restlevetid og har ikke tilfredsstillende klemming av membran.
Enkelt våtrom som ikke tilfredsstiller dagens krav og må brukes deretter.
Selv om de tekniske løsningene kan være utført korrekt etter eldre byggeforskrifter, vil det være

risiko for at vegger ikke tåler påkjenningene fra dagens bruk, særlig hvis bruken innebærer daglig direkte vannsprut på gulv og vegger.

Våtrom > Sanitærutstyr og innredning > Bad:
Servant er montert skjevt, arbeidet fremstår ufagmessig.
Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Våtrom > Ventilasjon > Bad:
Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ ventil ved dør.
Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Kjøkken > Overflater og innredning > Kjøkken:
Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventbart på et kjøkken.
Skapdør under benkeservant mangler. Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.
Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.
Kjøkkenet fungerer slik det er.

Tekniske installasjoner > Vannledninger:
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger.
Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
Anlegget bør sjekkes av fagperson.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør:
Det er påvist ufagmessig utførelse av avløpsledninger.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige avløpsledninger.
Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.
Deler av avløpsrør har overskredet halvparten av sin levetid.
Det er påvist sen avrenning i sluk, tett vannlås på bad 2. etasje.
Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.
Det er ikke behov for utbedringstiltak utifra at anlegget fungerer i dag, men utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
Anlegget bør sjekkes av fagperson.
I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon:
Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.
Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg:
Kontroll utført av sertifisert ELkontrollør/ takstmann anbefales på generelt grunnlag.

Tomteforhold > Drenering:
Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
Det er ikke tegn på noe utvendig fuktsikring.
Forhøyede fuktverdier mot grunnen er registrert, se "vegger/gulv mot grunnen".
Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil

og være avgjørende.
Viktig å lede vann bort fra fundamentene.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter:
Grunnmuren har sprekkdannelser.
Lokal utbedring må utføres.
Konstruksjonen funker med dette avviket.
Det er ikke behov for strakstiltak.

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger:
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

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

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

Parkering
Garasje med 2 biloppstillingsplasser.
God stor gårdsplass med flere parkeringsplasser.

Forsikringsselskap

Sparebank 1 Østlandet

Polisenummer

13295143

Radonmåling

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

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.

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen.

Boligen er pr. dags dato utleid.

Energi
Oppvarming

Oppvarming består av vedfyring og strøm.

Mursteinspipe.

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

Tilsyn og feiing:

Snr. 1: Meldt om tilsyn 01.09.2021, meldt om feiing 12.04.2021, ikke utført, ingen hjemme.
Snr. 2: Meldt om tilsyn 01.09.2021, meldt om feiing 12.04.2021, ikke utført. Det er ikke registrert pipe eller ildsted hos kommunen.

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

Info strømforbruk

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

Energikarakter

G

Energifarge

Oransje

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for

frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Kommunale avgifter

Kr 45 000

Kommunale avgifter år
2024

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene er opplyst som et årlig ca beløp, og dekker vann, avløp, renovasjon, feiing og eiendomsskatt.
Det er vannmåler installert, og avgift vil derfor avhenge av forbruk.

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2023:
Snr. 1:
Avløp 5 805,00 kr
Eiendomsskatt 5 782,00 kr
Feiing 383,76 kr
Renovasjon 3 038,76 kr
Vann 5 362,52 kr

Snr. 2:
Avløp 5 805,00 kr
Eiendomsskatt 5 390,00 kr
Feiing 383,76 kr
Renovasjon 3 038,76 kr
Vann 5 362,52 kr

Deler vannmåler med seksjon 1. Kommunen anbefaler å installere egen måler i boenhet 2 for korrekt fordeling av forbruk.
Det er i dag delt 50/50.

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 11 853

Eiendomsskatt år
2024

Info eiendomsskatt

Snr. 1:
Eiendomsskatt kr 6.137,-

Snr. 2:
Eiendomsskatt kr 5.716,-

Satsene er fra 2024. Endringer kan forekomme.

Info formuesverdi

Formuesverdi for inntektsåret 2022:
SNR. 1:

Som primærbolig: kr 547 956
Som sekundærbolig: kr 2 082 231

SNR. 2:
Som primærbolig: kr 510 435
Som sekundærbolig: kr 1 939 654

Endringer kan forekomme.

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

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

Tilbud lånefinansiering
Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Gruppen AS og konsernets produktselskaper om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med oppdragsansvarlig for et uforpliktende tilbud vedrørende finansiering. Meglerforretningene kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten
Felleskostnader inkluderer
Ingen fungerende sameie pr. d.d
Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av

beslutninger foretatt i sameiets styre og/eller generalforsamling.

Ingen månedlige felleskostnader.
Brøyting og vedlikehold av gårdsplass/ tomteområde deles.

Kommentar fellesgjeld
Ingen andel fellesgjeld/ fellesformue pr. d.d.

Offentlige forhold
Eiendomens betegnelse
Gårdsnummer 12, bruksnummer 112, seksjonsnummer 1 i Vestre Toten kommune.Gårdsnummer 12, bruksnummer 112, seksjonsnummer 2 i Vestre Toten kommune.

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

3443/12/112/1:
01.11.1990 - Dokumentnr: 990045 - Elektriske kraftlinjer
Rettighetshaver: Toten komm. E-verk
Overført fra: Knr:3443 Gnr:12 Bnr:112
Gjelder denne registerenheten med flere

29.04.2015 - Dokumentnr: 371480 - Bestemmelse om veg
Overført fra: Knr:3443 Gnr:12 Bnr:112
Gjelder denne registerenheten med flere

30.09.2015 - Dokumentnr: 897211 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:3443 Gnr:12 Bnr:112
Overført fra: Knr:3443 Gnr:12 Bnr:112
Gjelder denne registerenheten med flere

18.01.2018 - Dokumentnr: 336703 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 2
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 17/100

3443/12/112/2:
01.11.1990 - Dokumentnr: 990045 - Elektriske kraftlinjer
Rettighetshaver: Toten komm. E-verk
Overført fra: Knr:3443 Gnr:12 Bnr:112
Gjelder denne registerenheten med flere

29.04.2015 - Dokumentnr: 371480 - Bestemmelse om veg
Overført fra: Knr:3443 Gnr:12 Bnr:112
Gjelder denne registerenheten med flere

30.09.2015 - Dokumentnr: 897211 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:3443 Gnr:12 Bnr:112
Overført fra: Knr:3443 Gnr:12 Bnr:112
Gjelder denne registerenheten med flere

18.01.2018 - Dokumentnr: 336703 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 2
Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 17/100

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

Det er legalpant for kommunale avgifter.

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

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

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

Det er ikke mottatt byggetegninger. Megler har derfor ikke kunnet kontrollere hvorvidt dagens bygninger og planløsning (herunder formål/bruk) er godkjent eller er i samsvar med eventuelle godkjente tegninger og tiltak.

Ovennevnte medfører at man ikke vet hvorvidt eiendommen har lovlighetsmangler eller ikke. En konsekvens av lovlighetsmangler kan for eksempel være at kommunen gir pålegg om tilbakeføring av

det ulovlige tiltaket. Kommunen kan også innkreve tvangsmulkt frem til manglene er brakt i orden. Kjøper overtar ansvar og risiko for nevnte forhold.

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

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett.

Det er vannmåler installert, og avgift vil avhenge v forbruk.

Eiendommen er tilknyttet kommunal veg, med privat adkomst inn til eiendommen. Kjøper må beregne kostnader til brøyting og vedlikehold av privat stikkveg og gårdsplass.

Regulerings og arealplaner

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

Arealbruk: Boligbebyggelse,Nåværende

Bestemmelser 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

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

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.

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtagelse.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Partene skal signere kjøpekontrakt etter aksept av bud.

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

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold
Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30

anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse
2 800 000 (Prisantydning)

Omkostninger
12 900 (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))
2 800 (Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg))
172 (Pantattest kjøper - lagt ut av megler)
585 (Tingl.gebyr pantedokument)
585 (Tingl.gebyr skjøte)

70 000 (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 2 800 000))

87 042 (Omkostninger totalt)

2 887 042 (Totalpris inkl. omkostninger)

Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte totalsum er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning. Det tas forbehold om endring i gebyrer. Andel fellesgjeld følger boligen og skal således ikke innbetales ved overtakelse.

Omkostninger kjøpers beløp
Kr 87 042

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

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 Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Meglerforetaket mottar kr 2 300/2 700/2 600 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

Meglers vederlag
Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende kr. 40.000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 13.900 -, oppgjørshonorar kr 6.900 ,- og visninger. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 40.000 ,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg/ vederlag i henhold til oppdragsavtale. Disse omfatter grunnbok, tinglyste avtaler, kommunal info, markedsføring og sikring.

Dersom handel ikke kommer i stand har megler krav på å få dekket vederlag for utført arbeid med kr. 2.500,- pr time, begrenset oppad til kr. 40.000,-. Alle beløp er inkl. mva.

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

Ansvarlig megler
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
25.03.2024

Tilstandsrapport

Knut Hamsuns veg 35 A, 2834 RAUFOSS

VESTRE TOTEN kommune

gnr. 12, bnr. 112, snr. 1 og 2



Norsk takst

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

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

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

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

Takstcon AS

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

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



Areal (BRA): Tomannsbolig 223 m², Garasje 44 m²

Befaringsdato: 22.03.2023

Rapportdato: 28.03.2023

Oppdragsnr.: 21008-1183

Referansenummer: VN3076

Autorisert foretak: Takstcon AS

Sertifisert Takstingeniør: Ole Anders Brænden



Gyldig rapport
28.03.2023

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



Rapportansvarlig

Ole Anders Brænden

Ole Anders Brænden
Uavhengig Takstingeniør
oleanders@takstcon.no
974 88 130



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 byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

**TG 0**

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

**TG 1**

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

**TG 2**

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

- Tilstandsgrad 2, TG2: Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak
- Tilstandsgrad 2, TG2: Avvik som kan kreve tiltak

I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i tilstander som krever tiltak, og tilstander som ikke krever umiddelbare tiltak. TG2 betyr at konstruksjonen enten har feil utførelse, en skade eller tegn på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid. Det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder, eller overvåke bygningsdelen spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade.

**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

ENKEL BYGNINGSBESKRIVELSE:
Eldre bygning oppført på støpt grunnmur, med kjeller, yttervegger i trekonstruksjoner, mansardtak i trekonstruksjoner tekket med skiferstein.

BEBYGGELSEN:
Seksjonert enebolig, horisontaldelt med to boenheter. Utfra opplysninger i grunnboken ble bygningen seksjonert i 2018. Eier opplyser at det tidligere har vært en tomannsbolig. Bolig med primærareal på 151m² over 2 plan og kjeller. Terrasseplatting ved inngang på ca. 3m² og balkong i 2-etasje mot øst på ca. 7m². Garasje med 2 biloppstillingsplasser. God stor gårdsplass med flere parkeringsplasser.

STANDARD:
Boligen er fra rundt 1910 og ombygd/modernisert noe i 2015.
Normal standard og planløsning.
Oppvarming består av vedfyring og strøm. Se boligens energiattest.
Ventilasjon består av naturlig og mekanisk ventilasjon.
El-anlegg med automatsikringer, åpent og skjult anlegg. Det er kun en strømmåler.

OM TOMTEN:
Felleseiet tomt på 4017 m² som er skrånende og opparbeidet med plen. Gruset gårdsplass.

VEDLIKEHOLD:
År: 2015, Bad 1. etasje rehabilitert.
År: 2015, Behandlet boligen utvendig, Utført av firma.
År: 2015, Skiftet ut takrenner, nedløp og beslag enkelte steder, Utført av firma.
År: 2020, Ny kjøkkeninnredning 1. etasje, Utført av firma.

Tomannsbolig - Byggeår: 1912

UTVENDIG

Trevinduer med 3-lags isolerglass. Alder på isolerglass er i hovedsak fra 2010. Trevinduer med 2-lags isolerglass fra 2015.
Kjellervinduer med ukjent alder. Lav høyde mellom terreng og vindu, dette øker risikoen for råte i vinduskarm.
Ytterdør i treverk med 2-lags isolerglass.
Leilighetsdør til felles gang 1. etasje med 2-lags isolerglass.
Leilighetsdør til felles gang 2. etasje.
Balkongdør i treverk med 2-lags isolerglass, 1. etasje fra 2015.
Balkongdør i treverk med 2-lags isolerglass, 2. etasje.

Terrasse mot vest ved inngang, fundamentert med blokker direkte på terreng.
Balkong mot øst med utgang fra stue på ca. 7m2, over rom 1.etasje. Under plattingen er det tekket med metallplater. Undertak/membran er ukjent.
Konstruksjoner, overflater, rekkverk og håndlist i treverk.

Ventilasjonsrister utvendig mangler flere steder.

INNVEDIG

1. etasje - Innvendige overflater på gulv er hovedsakelig preget av: Laminat. Innvendige overflater på vegger er hovedsakelig preget av: Panelplater. Innvendige overflater på himlinger er hovedsakelig preget av: Himlingsplater.

2. etasje - Innvendige overflater på gulv er hovedsakelig preget av: Gulvbelegg. Innvendige overflater på vegger er hovedsakelig preget av: Panelplater og trepanel. Innvendige overflater på himlinger er hovedsakelig preget av: Himlingsplater.

Etasjeskiller i trekonstruksjoner.
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Mursteinspipe, illsted er montert.

Kjeller:
Betonggulv. Betong/mur. Hulltaking er ikke fortatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.
Kjeller virker ikke fuktig alder tatt i betraktning, men det må påregnes fuktvandring og fuktopptrekk via kjellergulv og grunnmur. Anses som normalt i eldre kjellere og vurderes derfor ikke som noe stort problem i forhold til dagens bruk, forutsatt god ventilering.
Trapper av treverk mellom etasjene.
Lav høyde til etasjeskille, gjelder begge trapper.
Formpressede innerdører i 1. etasje og 2. etasje.

VÅTROM

Beskrivelse av eiendommen

Bad 1. etasje:
Ingen dokumentasjon for utført arbeid. Vurdering av våtrom gjøres opp mot dagens forskriftskrav.

Fliser på gulvet. Baderomsplater på vegger.
Våtrommet er laget som egeninnsats. Malte plater i himling. Servant med underskap.
Dusjkabinett. Gulvmontert wc. Varme i gulv.
Mekanisk avtrekk.
Hulltaking er ikke foretatt da det er muligheter for inspeksjon og fuktmåling fra kjelleren under våtrom i nærheten av sluk.

Bad 2. etasje:
Ingen dokumentasjon for utført arbeid. Vurdering av våtrom gjøres opp mot dagens forskriftskrav.

Fliser på gulvet. Baderomsplater på vegger.
Himlingsplater, servant, dusjkabinett, gulvmontert wc, og varme i gulv. Ingen avtrekksventilasjon.
Nye fliser lagt på gammelt, ikke tilfredsstillende fall og slukløsning. Ingen synlig membran i sluk.
Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist feil på membran og tettesjikt. Ingen dokumentasjon foreligger. Våtrommet står foran full oppgradering.

KJØKKEN

Kjøkken 1. etasje:
Kjøkkeninnredning med laminerte skrog, glatte fronter og laminert benkeplate med kjøkkenkum.
Laminatplater og belysning over benkeplate.
Integrert oppvaskmaskin, komfyr, koketopp, Kjøkkenventilator er montert over komfyr.
Kjøkken 2. etasje:
Kjøkkeninnredning med laminerte skrog, glatte fronter og laminert benkeplate med kjøkkenkum.
Flislagt og belysning over benkeplate. Plass til frittstående komfyr, oppvaskmaskin, og kombiskap kjøl/frys.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Bunnledningene og utvendige ledninger er nedgravd og ikke tilgjengelig for inspeksjon.
Synlige vannrør i: Kobber/metall. Innvendig hovedstoppekran er plassert i kjeller.
Synlige avløpsrør i: Plast og Soil/støpejern.
Rørøpplegg til bad 1.etasje fra kjeller med manglende håndverksmessig utførelse.

Ventilasjonen består av naturlig ventilasjon.
Varmtvannsbereder på ca. 200 liter. Bereder er plassert i kjeller.
Varmepumpe montert i 1. etasje.

El-anlegg med automatsikringer. Åpent og skjult ledningsnett.
Branntekniske forhold er vurdert iht. TEK 17 som er dagens krav. Denne forskriften er strengere og gir avvik iht. gjeldende forskrift ved oppføring av boligen. Det vil derfor automatisk gis TG 3 på dette punktet om boligens branntekniske forhold ikke tilfredsstiller dagens krav. Det er ikke nødvendigvis behov for utbedring av bygningsdelen.

- Røykvarsler

TOMTEFORHOLD

Grunnmur i sparesteinsbetong. Ukjent fundamentering og byggegrunn.
Ukjent type på avløpsrør. Synlig vannledning i pløst. Offentlig vann og avløp via private stikkledninger. Rørene er under bakken og ikke synlig.
Anlegget er ikke teknisk vurdert. Tildligere eier har oppgradert rørledninger ca. 1990. Opplyst av eier.

Beskrivelse av eiendommen

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Tomannsbolig			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
1. Etasje, seksjon 1	85	85	0
2. Etasje, seksjon 2	70	66	4
Kjeller	68	0	68
Sum	223	151	72
Garasje			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
1. Etasje	44	0	44
Sum	44	0	44

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

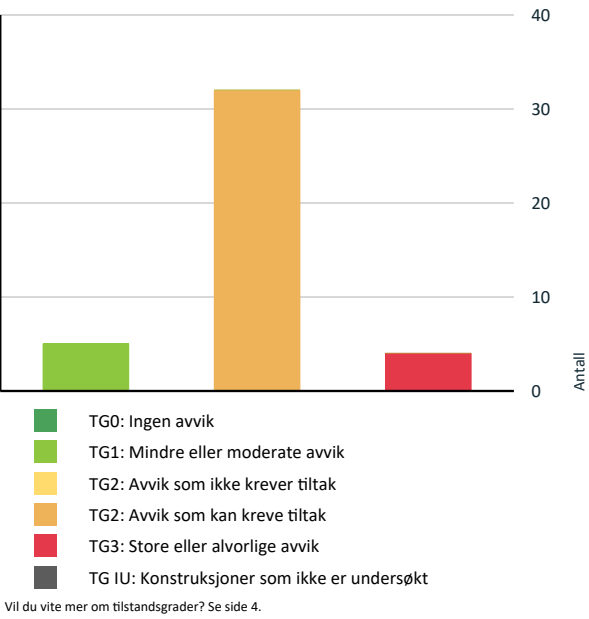
[Gå til side](#)

Tomannsbolig

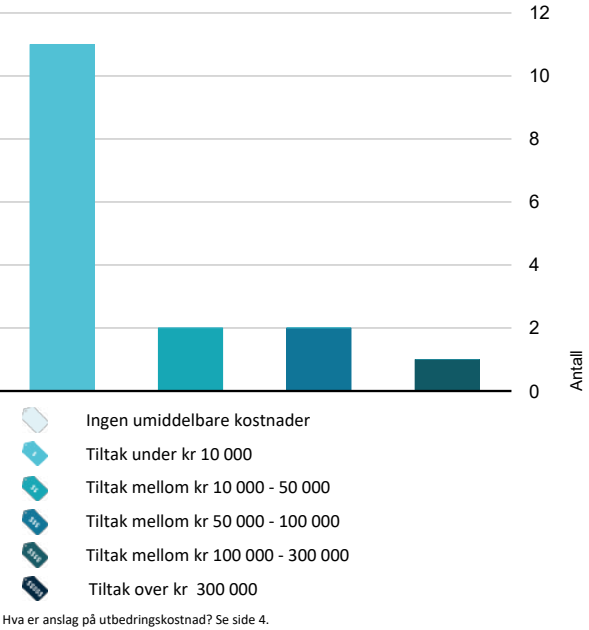
- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det bemerkes at opplysninger om årstall, utskiftninger/fornyelser av rom og bygningsdeler, samt forhold knyttet til vann og avløp, adkomstvei m.m. er i henhold til opplysninger gitt av rekvirent/eier/tilstedeværende, med mindre annet fremgår. Takstmann 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 på linje med bolighuset. Der det er anbefalt ytterligere undersøkelser på bygningsdeler kan Takstcon AS bistå med dette på timebasis utover undersøkelsesnivå i denne rapporten.

Under befaringen var takteking, terreng o.l gitt begrenset inspeksjonsmulighet på grunn av snø.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

Det er avvik:
Det er hull i pipe, synlig innvendig pipeløp. Det medfører stor brannfare ved videre bruk. Rennemerker på pipe/ sotluke.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppnådd, eller nært forestående på pipe/ ildsted.

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

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

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

Sluk er ikke tilgjengelig for inspeksjon.
Det kan generelt ikke gis garanti for flislagte flater, da membran ikke kan kontrolleres. Dusjkabinett er en forutsetning for våtromets sikkerhet, sonen bak vil uansett regnes som en våtsone og skal kunne tåle direkte vannsprut.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Våtrom > Fukt i tilleggende konstruksjoner > Bad [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:
Det er ved andre fuktmålinger i våtsonen påvist symptomer på fuktskader.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Sammendrag av boligens tilstand

Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold [Gå til side](#)

Branntekniske forhold er vurdert iht. TEK 17 som er dagens forskriftskrav. Denne forskriften har nye krav og gir avvik iht. gjeldende forskrift ved oppføring av boligen.
Det vil derfor automatisk gis TG 3 på dette punktet om boligens branntekniske forhold ikke tilfredsstiller dagens krav. Det er ikke behov for utbedring av røykvarslingsanlegg.

- Røykvarsler

 **Kostnadsestimat: Under 10 000**

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
Taktekking er snødekt , alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.

Manglende skifertunger på tak.

 **Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**

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

Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Gradrennebeslag bør kontrolleres når det er snøfritt.
Toppbord på vindski har løsnet. Det mangler gessimsbord enkelte steder.

Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr

Det er opplyst om at mus kommer inn i vegg og etasjeskille. Også observert innendørs på vinterstid.
Lufting av kledningen er ikke iht. dagens anbefalte løsning, men heller ikke dårligere enn normal løsning ved husets byggeår. Endaved på utvendig kledning er ikke malt, dette forkorter kledningens levetid.

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

Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Takkonstruksjon med mansard tak. Takkonstruksjon mot oppvarmet soner er ikke besikktiget. Manglende lufting i raft.
Skrå, isolerte takflater defineres som risikokonstruksjon på grunn av erfaringsmessig høy skadefrekvens.

 **Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**

Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

Det er avvik:

Omremming vindu er ført ned på beslag, risiko for fuktopptrekk. Lav høyde mellom terreng og kjellervinduer.
Se vedlagte bilder.

Utvendig > Dører [Gå til side](#)

Det er avvik:

Manglende dørvrider balkongdør 1. etasje.

 **Kostnadsestimat: Under 10 000**

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

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.

Verandaer/terrasser som er værutsatt og uten tak, vil alltid ha ekstra vedlikeholdsbehov. Anbefalt høyde på rekkverk er 1m, rekkverket er lavere.
Det opplyses på generelt grunnlag at terrasser/veranda/altan over boligrom er en risikokonstruksjon som erfaring viser kan ha hyppige skadefrekvenser.

Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)

Det er avvik:

 **Kostnadsestimat: Under 10 000**

Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Etter sprøytemaling av himling 2. etasje er det sølt hvitmaling på gulvbelegg.
Arbeidet bærer generelt preg av ufagmessig utførelse.
Bruksmerker, riper, hull etter bildeinnfesting, tv og møbler er påregnelig på alle overflater.

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

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

Skjevheter i etasjeskiller er helt normalt tatt byggeår i betraktning.

Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

 **Kostnadsestimat: Under 10 000**

Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

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

Sammendrag av boligens tilstand

Ved enkle fuksøk med fuktindikator registrerte jeg verdier utover hva som forventes som normal.
Saltutslag på vegg, dette indikerer fuktvandring i vegger.

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

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

 **Kostnadsestimat: Under 10 000**

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

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

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

Det er avvik:

Hjørnelist til baderomsplater er ikke tette, plater er ikke lagt tilstrekkelig inn i hjørnene. Sockelflis er limt direkte på baderomsplater, dette er ikke en anbefalt løsning, og det finnes ingen dokumentasjon på hvordan membran overgang vegg/ gulv er løst.
Arbeidet på våtrommet bærer preg av manglende håndverksmessig utførelse.
Vindu er plassert i våtsonen.

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

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Fallforhold på gulvet rundt sluket er ikke inspisert pga. manglende adkomst under dusjkabinett. Sluk under vask er inspisert. Ytterligere undersøkelser anbefales.
Fall er ikke tilfredsstillende etter dagens krav.

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

Det er påvist skader på innredning.

 **Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

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

Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

 **Kostnadsestimat: Under 10 000**

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

Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

Sockelflis er limt direkte på baderomsplater, dette er ikke en anbefalt løsning, og det finnes ingen dokumentasjon på hvordan membran overgang vegg/ gulv er løst. Arbeidet på våtrommet bærer preg av manglende håndverksmessig utførelse.

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

Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Arbeidet på våtrommet bærer preg av manglende håndverksmessig utførelse.

 **Kostnadsestimat: Under 10 000**

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Ved enkle fuksøk og bruk av fuktindikator registrerte jeg verdier utover hva som forventes som normalt på fukt kan ha sammenheng med dette. Alder på membran er ukjent/ikke dokumentert. Støpejernssluk har kort restlevetid og har ikke tilfredsstillende klemming av membran.

Enkelt våtrom som ikke tilfredsstiller dagens krav og må brukes deretter. Selv om de tekniske løsningene kan være utført korrekt etter eldre byggeforskrifter, vil det være risiko for at vegger ikke tåler påkjenningene fra dagens bruk, særlig hvis bruken innebærer daglig direkte vannsprut på gulv og vegger.

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

Det er avvik:

Servant er montert skjevt, arbeidet fremstår ufagmessig.

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

Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

 **Kostnadsestimat: Under 10 000**

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

Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

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

Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventbart på et kjøkken.

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger.

 **Kostnadsestimat: Under 10 000**

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

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

Sammendrag av boligens tilstand

Deler av avløpsrør har overskredet halvparten av sin levetid.
Det er påvist sen avrenning i sluk, tett vannlås på bad 2. etasje.

 **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** [Gå til side](#)

Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

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

EI-anlegg med automatsikringer. Åpent og skjult ledningsnett.
Sikringsskapet er plassert i felles gang 1. etg og gang 2. etg.
Punkt nummer 1-7 er besvart av eier og er ikke takstingeniørens vurdering.

Det er kun montert en strømmåler for de to enhetene i denne boligen.

 **Kostnadsestimat: Under 10 000**

 **Tomteforhold > Drenering** [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Forhøyede fuktverdier mot grunnen er registrert, se "vegger/gulv mot grunnen".

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

Grunnmuren har sprekkdannelser.

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

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

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG



Byggeår
1912

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier, som er noe usikker på årstallet.

Standard
Boligen fremstår med normal standard og vil kunne tilfredsstille de fleste hva gjelder krav til bostandard.

Vedlikehold
Bygningen fremstår vedlikeholdt både utvendig og innvendig, utskiftninger/oppgraderinger må likevel påregnes. Ved kjøp av brukt bolig kan det være vanskelig å vite hva man skal forvente av behov for vedlikehold og oppgradering. Alder og tilstand på for eksempel tak, kledning, vinduer og rør vil avgjøre byggets vedlikeholdsbehov fremover. Byggeskikk og materialvalg vil også variere ut ifra byggets alder, noe som gjør at energiforbruk, komfort og bruk kan variere fra bygning til bygning avhengig av alder og hva som eventuelt er oppgradert.

UTVENDIG

Taktekking 

Taket er tekket med skifer. Taktekkingen er besiktiget fra bakkenivå og innvendig i bolig da det ikke var godkjent sikringsutstyr for arbeid på tak på befaringen. Undertak er ikke vurdert da dette ikke var tilgjengelig for inspeksjon på befaringsdagen. Taktekking var dekket med snø på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Taktekking er snødekt , alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.

Manglende skifertunger på tak.

Tiltak

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

Taktekking må gåes over for å sjekke etter manglende skifer.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Nedløp og beslag 

Vindskier og toppbord i treverk. Utvendige beslag, takrenner og nedløp i metall. Deler av nedløp og renner er byttet ut i senere tid.

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Gradrennebeslag bør kontrolleres når det er snøfritt. Toppbord på vindski har løsnet. Det mangler gessimsbord enkelte steder.

Tiltak

- Stigetrinn og plattform for feier må monteres.

Vindskier og toppbord må vedlikeholdes.

Veggkonstruksjon 

Yttervegger i trekonstruksjoner. Utvendig stående trekledning er oppgradert i 2015.



Årstall: 2015 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr

Det er opplyst om at mus kommer inn i vegg og etasjeskille. Også observert innendørs på vinterstid.
Lufting av kledningen er ikke iht. dagens anbefalte løsning, men heller ikke dårligere enn normal løsning ved husets byggeår. Endeved på utvendig kledning er ikke malt, dette forkorter kledningens levetid.

Tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Musesikkring må etableres.
Lufting etableres samtidig med skifte av utvendig kledning.

Takkonstruksjon/Loft 

Mønet skråtak i trekonstruksjoner. Plassbygde taksperrer. Undertaksbord. Adkomst til loft fra luke.

Tilstandsrapport



Isolering med flis



Loft

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Takkonstruksjon med mansard tak. Takkonstruksjon mot oppvarmet soner er ikke besikttet. Manglende lufting i raft. Skrå, isolerte takflater defineres som risikokonstruksjon på grunn av erfaringsmessig høy skadefrekvens.

Tiltak

- Lokal utbedring bør utføres.

Lufting/ventilering må forbedres samtidig med utskifting av tak. Plast/diffusjonssperre i etasjeskillet må etableres og luftingen på loftet forbedres.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Vinduer

TG 2

Trevinduer med 3-lags isolerglass. Alder på isolerglass er i hovedsak fra 2010. Trevinduer med 2-lags isolerglass fra 2015. Kjellervinduer med ukjent alder. Lav høyde mellom terreng og vindu, dette øker risikoen for råte i vinduskarm.



Byggeskum på vinduskarm.



Maling på vindusglass utvendig.

Årstall: 2010 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Omramming vindu er ført ned på beslag, risiko for fuktopptrekk. Lav høyde mellom terreng og kjellervinduer. Se vedlagte bilder.

Tiltak

- Tiltak:

Oppgraderinger/utskiftninger bør påregnes av kjellervinduer. Det bør gjøres tiltak på vinduer med registrerte avvik.

Tilstandsrapport

Dører

TG 2

Ytterdør i treverk med 2-lags isolerglass. Leilighetsdør til felles gang 1. etasje med 2-lags isolerglass. Leilighetsdør til felles gang 2. etasje. Balkongdør i treverk med 2-lags isolerglass, 1. etasje fra 2015. Balkongdør i treverk med 2-lags isolerglass, 2. etasje.



Årstall: 2015 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Manglende dørvrider balkongdør 1. etasje.

Tiltak

- Tiltak:

Manglende vrider må erstattes med ny.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

TG 2

Terrasse mot vest ved inngang, fundamentert med blokker direkte på terreng. Balkong mot øst med utgang fra stue på ca. 7 m2, over rom 1.etasje. Under plattingen er det teknet med metallplater. Undertak/membran er ukjent. Konstruksjoner, overflater, rekkverk og håndlist i treverk. Rekkverkshøyde: 0,9m. Lav høyde mellom terskel og balkonggulv.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.

Verandaer/terrasser som er værutsatt og uten tak, vil alltid ha ekstra vedlikeholdsbehov. Anbefalt høyde på rekkverk er 1m, rekkverket er lavere.

Det opplyses på generelt grunnlag at terrasser/veranda/altan over boligrom er en risikokonstruksjon som erfaring viser kan ha hyppige skadefrekvenser.

Tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.

Andre utvendige forhold

TG 2

Ventilasjonsrister utvendig mangler flere steder.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tiltak

- Tiltak:

Montere ventilasjonsrister.

Kostnadsestimat: Under 10 000

INNENDIG

Overflater

TG 2

1. etasje - Innvendige overflater på gulv er hovedsakelig preget av: Laminat. Innvendige overflater på vegger er hovedsakelig preget av: Panelplater. Innvendige overflater på himlinger er hovedsakelig preget av: Himlingsplater.

2. etasje - Innvendige overflater på gulv er hovedsakelig preget av: Gulvbelegg. Innvendige overflater på vegger er hovedsakelig preget av: Panelplater og trepanel. Innvendige overflater på himlinger er hovedsakelig preget av: Himlingsplater. Enkelte taklister mangler.



Åpen nedforet himling mot pipe.

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Etter sprøytemaling av himling 2. etasje er det sølt hvitmaling på gulvbelegg.

Arbeidet bærer generelt preg av ufagmessig utførelse. Bruksmerker, riper, hull etter bildeinnfesting, tv og møbler er påregnelig på alle overflater.

Taklister må monteres.

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må overflater utbedres.

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

Tilstandsrapport

Etasjeskille/gulv mot grunnTG 2

Etasjeskiller i trekonstruksjoner. Det er målt ca. 20 mm høydeforskjell på gulv i 1. etasje i gang.
Det er målt ca. 20 mm høydeforskjell på gulv i 2. etasje.
Det er ikke målt nivåforskjeller på gulv i kjelleren da dette anses som lite hensiktsmessig da dette er en grovkjeller.

Vurdering av avvik:

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

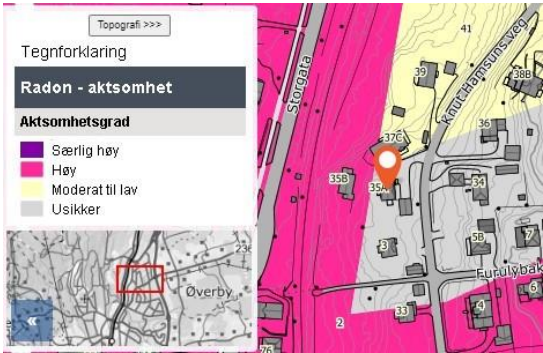
Skjevheter i etasjeskiller er helt normalt tatt byggeår i betraktning.

Tiltak

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

RadonTG 2

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Radonmåling er gjennomført og det var under grenseverdier. Konferer med eier for nærmere informasjon angående radonmåling.



Radonaktsomhetskart viser at eiendommen ligger i et område merket "usikkert". I umiddelbar nærhet viser kartet "høy" aktsomhetsgrad.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Pipe og ildstedTG 3

Mursteinspipe. Ildsted er montert. Vedovn i begge etasjer.



Rennemerker fra feieluke på loft.



Sprekker i pipe i kjelleretasjen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Det er hull i pipe, synlig innvendig pipeløp. Det medfører stor brannfare ved videre bruk.
Rennemerker på pipe/ sotluke.

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

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

Tiltak

- Tiltak:

Nærmere undersøkelser og kontroll anbefales av det lokale brannvesen.
Fyring i ovn bør ikke skje.

Heldekkende beslag anbefales montert/rehabilitering av pipe over tak.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Rom Under TerrengTG 2

Betonggulv. Betong/mur. Hulltaking er ikke fortatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.
Kjeller virker ikke fuktig alder tatt i betraktning, men det må påregnes fuktvandring og fuktopptrekk via kjellergulv og grunnmur. Anses som normalt i eldre kjellere og vurderes derfor ikke som noe stort problem i forhold til dagens bruk, forutsatt god ventilering.



Vurdering av avvik:

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

Ved enkle fuktsøk med fuktindikator registrerte jeg verdier utover hva som forventes som normal.
Saltutslag på vegg, dette indikerer fuktvandring i vegger.

Tiltak

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

For å få tilstandsgrad 1 eller 0 må boligen redreneres og utforede vegger/ oppforet gulv rehabiliteres

Estimat for kostnad er kun vurdert ut fra at ytterligere undersøkelser må foretas- det kan ikke utelukkes at man må påregne høyere kostnader for å utbedre fuktpåkjenningen.

Tilstandsrapport

Innvendige trapperTG 2

Trapper av treverk mellom etasjene.
Lav høyde til etasjeskille, gjelder begge trapper.



Vurdering av avvik:
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Tiltak
• Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Innvendige dørerTG 2

Formpressede innerdører i 1. etasje og 2. etasje.

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

Tiltak
• Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

VÅTROM

1. ETASJE, SEKSJON 1 > BAD

Generell

Våtrommet er oppgradert rundt 2015. Ingen dokumentasjon for utført arbeid. Vurdering av våtrom gjøres opp mot dagens forskriftskrav.

Fliser på gulvet. Baderomsplater på vegger. Våtrommet er laget som egeninnsats. Malte plater i himling. Servant med underskap. Dusjkabinett. Gulvmontert wc. Varme i gulv. Mekanisk avtrekk.

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier

Overflater vegger og himlingTG 2

Rommet er ved normal bruk ikke utsatt for særlig påkjenning i form av fukt. Det dusjes i kabinett.
Baderomsplater på vegg. Himlingsplater.



Årstall: 2015 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Hjørnelist til baderomsplater er ikke tette, plater er ikke lagt tilstrekkelig inn i hjørnene. Sokkelflis er limt direkte på baderomsplater, dette er ikke en anbefalt løsning, og det finnes ingen dokumentasjon på hvordan membran overgang vegg/ gulv er løst. Arbeidet på våtrommet bærer preg av manglende håndverksmessig utførelse. Vindu er plassert i våtsonen.

Tiltak
• Tiltak:
Vindu er beskyttet mot direkte vannsprut ved dagens bruk, men plasseringen i våtsone kan føre til vanninntrengning i veggkonstruksjonen, og forkorte levetiden til vinduet. Eventuelle tiltak bør vurderes.

Det vil ofte ikke være økonomisk forsvarlig å utbedre feilmonteringen, brukstiden kan reduseres som følge av feilmontering.

Overflater GulvTG 2

Fliser på gulv. Varmekabler.

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
• Det er påvist at noen fliser har borm (hulrom under).
Fallforhold på gulvet rundt sluket er ikke inspisert pga. manglende adkomst under dusjkabinett. Sluk under vask er inspisert. Ytterligere undersøkelser anbefales. Fall er ikke tilfredsstillende etter dagens krav.

Tiltak
• Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.
Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.

Tilstandsrapport

Sluk, membran og tettesjiktTG 3

Ukjent tettesjikt/membran.
Membran/ slukmansjett er synlig i sluk. Ser ut til å være eldre slukløsning under dusjkabinett.



Vurdering av avvik:
• Sluk er ikke tilgjengelig for inspeksjon.
Det kan generelt ikke gis garanti for flislagte flater, da membran ikke kan kontrolleres.
Dusjkabinett er en forutsetning for våtrommets sikkerhet, sonen bak vil uansett regnes som en våtsone og skal kunne tåle direkte vannsprut.

Tiltak
• Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.
Overvåk tilstanden jevnlig. Kontroll av fagkyndig anbefales. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må avviket utbedres.
Kostnadsestimatet er beregnet for kontroll av fagkyndig på sluk.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Sanitærutstyr og innredningTG 2

Innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett.



Speildør er løs i øvre hengsel.
Årstall: 2015 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader på innredning.

Tiltak
• Lokal utbedring må utføres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

VentilasjonTG 2

Mekanisk avtrekk.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport

Fukt i tilleggende konstruksjonerTG 1

Hulltaking er ikke foretatt da det er muligheter for inspeksjon og fuktmåling fra kjelleren under våtrom i nærheten av sluk.



Fuktmåling i treverk, ingen forhøyede verdier målt.



2. ETASJE, SEKSJON 2 > BAD

Generell

Våtrommet er oppgradert ca. 2015. Opplyst av eier. Ingen dokumentasjon for utført arbeid. Vurdering av våtrom gjøres opp mot dagens forskriftskrav.

Fliser på gulvet. Baderomsplater på vegger. Himlingsplater, servant, dusjkabinett, gulvmontert wc, og varme i gulv. Ingen avtrekksventilasjon.

Overflater vegger og himlingTG 2

Våtromsplater på vegger, himlingsplater.



Vurdering av avvik:

- Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

Sokkelflis er limt direkte på baderomsplater, dette er ikke en anbefalt løsning, og det finnes ingen dokumentasjon på hvordan membran overgang vegg/ gulv er løst. Arbeidet på våtrommet bærer preg av manglende håndverksmessig utførelse.

Tiltak

- Andre tiltak:

Det vil ofte ikke være økonomisk forsvarlig å utbedre feilmonteringen, brukstiden kan reduseres som følge av feilmontering.

Overflater GulvTG 2

Flislagt gulv og elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Arbeidet på våtrommet bærer preg av manglende håndverksmessig utførelse.

Tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

Rommet fungerer utfra dagens tilstand, men tilfredsstillende ikke krav til våtrom. Det forutsettes at det dusjes i kabinett for våtrommets sikkerhet.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport

Sluk, membran og tettesjiktTG 2

Rommet har ukjent slukløsning. Manglende rengjøring gjør det umulig å vurdere. Ukjent tettesjikt/membran, ikke synlig i sluk, men kan antydes å være påsmurt ved terskel på gammel overflate. Slukløsning under dusjkabinett er ikke kontrollert.



Vurdering av avvik:

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

Ved enkle fuktsøk og bruk av fuktindikator registrerte jeg verdier utover hva som forventes som normalt på utsatte steder, dusj var nylig brukt og indikasjoner på fukt kan ha sammenheng med dette. Alder på membran er ukjent/ikke dokumentert. Støpejernssluk har kort restlevetid og har ikke tilfredsstillende klemming av membran.

Enkelt våtrom som ikke tilfredsstillende dagens krav og må brukes deretter. Selv om de tekniske løsningene kan være utført korrekt etter eldre byggeforskrifter, vil det være risiko for at vegger ikke tåler påkjenningene fra dagens bruk, særlig hvis bruken innebærer daglig direkte vannsprut på gulv og vegger.

Sanitærutstyr og innredningTG 2

Innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.



Ufagmessig montering av servant.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Servant er montert skjevt, arbeidet fremstår ufagmessig.

Tiltak

- Tiltak:

Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket

VentilasjonTG 2

Ventil i himling, ingen mekanisk avtrekk, ikke tilluft i dør.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Fukt i tilleggende konstruksjonerTG 3

Nye fliser lagt på gammelt, ikke tilfredsstillende fall og slukløsning. Ingen synlig membran i sluk. Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist feil på membran og tettesjikt. Ingen dokumentasjon foreligger. Våtrommet står foran full oppgradering.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er ved andre fuktmålinger i våtsonen påvist symptomer på fuktskader.

Tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Rommet må lages fuktsikkert og rehabilitering må påregnes.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

KJØKKEN

Tilstandsrapport

1. ETASJE, SEKSJON 1 > KJØKKEN

Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med laminerte skrog, glatte fronter og laminert benkeplate med kjøkkenkum. Laminatplater og belysning over benkeplate. Integrert oppvaskmaskin, komfyr og koketopp. Kjøkkenventilator er montert over komfyr.



Skade på front oppvaskmaskin.



Løs sokkelplate under kjøkken.

Årstall: 2015 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut, montert over kokeplate.

Årstall: 2015 Kilde: Eier

2. ETASJE, SEKSJON 2 > KJØKKEN

Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med laminerte skrog, glatte fronter og laminert benkeplate med kjøkkenkum. Flislagt og belysning over benkeplate. Plass til frittstående komfyr, oppvaskmaskin, og kombiskap kjølfrys.



Vurdering av avvik:

- Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventbart på et kjøkken.

Tiltak

- Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.

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

Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut, montert over kokeplate.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Tilstandsrapport

Vannledninger

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. Synlige vannrør i: Kobber/metall. Innvendig hovedstoppekran er plassert i kjeller.



Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger.

Tiltak

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

Kostnadsestimat: Under 10 000

Avløpsrør

Synlige avløpsrør i: Plast og Soil/støpejern. Røropplegg til bad 1.etasje fra kjeller med manglende håndverksmessig utførelse.



Vurdering av avvik:

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

Deler av avløpsrør har overskredet halvparten av sin levetid. Det er påvist sen avrenning i sluk, tett vannlås på bad 2. etasje.

Tiltak

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

Ventilasjon

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Tilstandsrapport

Varmtvannstank

TG 1

Varmtvannsbereder på ca. 200 liter. Bereder er plassert i kjeller.



Varmepumpe

TG 1

Varmepumpe luft/luft montert i 1. etasje.

Årstall: 2023

Elektrisk anlegg

TG 2

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

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

El-anlegg med automatsikringer. Åpent og skjult ledningsnett. Sikringsskapet er plassert i felles gang 1. etg og gang 2. etg. Punkt nummer 1-7 er besvart av eier og er ikke takstingeniørens vurdering.

Det er kun montert en strømmåler for de to enhetene i denne boligen.

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist oppdatert?
2020
- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja Bravida, opplyst av eier.
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
- Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
- Forekommer det at sikringene løses ut?
Nei
- Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
- Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei
- Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
- Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Nei
- Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja

Kursfortegnelse 2. etasje mangler.

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



Sikringsskap 2. etasje.

Tilstandsrapport



Sikringsskap 1. etasje i gang.



Kursfortegnelse til 1. etasje.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Branntekniske forhold

TG 3

Branntekniske forhold er vurdert iht. TEK 17 som er dagens forskriftskrav. Denne forskriften har nye krav og gir avvik iht. gjeldende forskrift ved oppføring av boligen. Det vil derfor automatisk gis TG 3 på dette punktet om boligens branntekniske forhold ikke tilfredsstiller dagens krav. Det er ikke behov for utbedring av røykvarslingsanlegg.

- Røykvarsler

- Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
- Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Ja
- Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Ja Røykvarslere skal være tilknyttet strømforsyningen og ha batteri som reserveløsning iht. Tek 17 krav. Dette er ikke et avvik i byggeforskriften for denne boligen, men skal kommenteres da dette er avvik i forskriften " Tryggere bolighandel" til ny Avhendingslov.
- Er det skader på røykvarslere?
Ukjent Det er ikke synlige skader på røykvarsler. Røykvarsler er ikke demontert.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

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

Drenering

TG 2

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

Vurdering av avvik:

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

Forhøyede fuktverdier mot grunnen er registrert, se "vegger/gulv mot grunnen".

Tiltak

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

Viktig å lede vann bort fra fundamentene.

Tilstandsrapport

Grunnmur og fundamenter

🕒 TG 2

Grunnmur i sparesteinsbetong. Ukjent fundamentering og byggegrunn.

- Vurdering av avvik:**
- Grunnmuren har sprekkdannelser.

- Tiltak**
- Andre tiltak:
- Det er ikke behov for strakstiltak.

Utvendige vann- og avløpsledninger

🕒 TG 2

Ukjent type på avløpsrør. Synlig vannledning i plast. Offentlig vann og avløp via private stikkledninger. Rørene er under bakken og ikke synlig. Anlegget er ikke teknisk vurdert. Tildeligere eier har oppgradert rørledninger ca. 1990. Opplyst av eier.

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

- Vurdering av avvik:**
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.
 - Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Tiltak**
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Bygninger på eiendommen

Garasje		
	Anvendelse	
	Byggeår	Kommentar
	0	Byggeåret er usikkert.
	Standard	
	Bygget har enkel standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.	
Vedlikehold		
Kostnader til fornyelser må påregnes.		

Beskrivelse

Garasje/uthus oppsatt på støpt plate må mark, murt grunnmur mot veg og bak. Vegger er over bakken utført i trekonstruksjoner, utvendig malt trepanel. Mønet skråtak i trekonstruksjoner (taksperrer) tekket med metallplater. Vippeport i treverk.

Arealer, byggetegninger og brannceller



Hva er bruksareal?

BRA (BRUKSAREAL) = P-ROM (PRIMÆRROM) + S-ROM (SEKUNDÆRROM)
BRA er måleverdig areal innenfor yttervegger. P-Rom er rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er rom som benyttes til lagring, samt tekniske rom.

Hva er måleverdig areal?

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

Mer om arealer

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

Den bygningssakkyndige ser på bruken av boligen opp mot byggetegninger og brannceller

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige, og vurderer da bruken av boligen opp mot tegningene. Bygningssakkyndig kan avdekke om boligen ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk forskrift. Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Tomannsbolig					
	Bruksareal BRA m²				
Etasje	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1. Etasje, seksjon 1	85	85	0	Bad , Stue , Entré , Gang , Kjøkken , Soverom , Soverom 2, Vindfang	
2. Etasje, seksjon 2	70	66	4	Bad , Soverom , Soverom 2, Kjøkken , Gang , Stue	
Kjeller	68	0	68	Hall m/trapp	Bod , Bod 2, Bod 3, Bod 4
Sum	223	151	72		

Kommentar

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

Fellesareal/gang i 1. etasje er medregnet i totalareal for 1. etasje.

Målt takhøyde 2. etasje: Varierende, men målt 2,39/2,58m.
Målt takhøyde 1. etasje: Varierende, men målt 2,39m.
Målt takhøyde kjeller/underetasje: Varierende, men målt 1,97m.

I tillegg til medregnet areal:
Veranda mot vest på ca. 3m²
Balkong 2. etasje på ca. 7m²
Loft med god plass til lagring er ikke medtatt i boligens areal grunnet lav takhøyde.
Bygningen har mansardtakkonstruksjon som gjør at det ikke blir full utnyttelse av gulvareal i 2. etasjen siden vegger er skrå.

Fellesareal 12 m2 i 1. etasje gang.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Kommentar:

Brannceller

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar:

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Utskifting av kjøkken

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar: I risikoklasse 4 må minst annethvert rom for varig opphold ha rømningsvindu.

Rømningsvindu må ha høyde minimum 0,6 meter og bredde minimum 0,5 meter. Summen av høyde og bredde må være minimum 1,5 meter, jf. figur 5. Svingvinduer med dreieakse, må ha tilsvarende effektiv åpning.

Avstanden fra gulv til underkant av vindusåpningen må være maksimalt 1,0 meter med mindre det er truffet tiltak for å lette rømning.

Rømningsvindu må være tilgjengelig for brannvesenets høyderedskap. I etasjer beregnet for inntil 15 personer, og i boenheter, er det tilstrekkelig at ett rømningsvindu er tilgjengelig for brannvesenets høyderedskap

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1. Etasje	44	0	44		
Sum	44	0	44		

Kommentar

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
22.3.2023	Ole Anders Brænden	Takstingeniør
	Mussie Teka Gebremariam	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3443 VESTRE TOTEN	12	112		1	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

Adresse

Knut Hamsuns veg 35 A

Hjemmelshaver

Gebremariam Mussie Teka

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger sentrumsnært på Raufoss, i et barnevennlig etablert boligområde med gangavstand til både barnehage og barneskole.
Flotte turområder i umiddelbar nærhet både sommer og vinter.

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

Boligbebyggelse - nåværende.
Kommuneplan: Kommuneplanens arealdel 2012-2023

Sjekk kommunekart!!
<http://kart12.nois.no/glt/Content/Main.asp?layout=oppland&time=1498120026&vwr=asv>
http://webhotel3.gisline.no/WebInnsyn_Hedmarken/Vis/WebInnsyn_Hedmarken

Om tomten

Felleseiet tomt på 4017 m² som er flat/skrånende og opparbeidet med plen og beplantning. Gruset gårdsplass.
I tillegg til denne enheten er det en 2-mannsbolig og en enebolig på samme tomt. Byggene er seksjonert i 2018.

Siste hjemmelsovergang

År

2016

Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Situasjonskart	04.04.2022	Kart over eiendommen på befaringsdagen, tatt ut fra kommunens kartverk.	Innhentet	0	Nei
Egenerklæring		Egenerklæringen er fremlagt og det er ikke registrert avvik i forhold til observasjoner på befaringsdagen.	Ikke vist	0	Nei
Samsvarserklæring		Utførte arbeider på det elektriske anlegget etter 1999, skal dokumenteres med samsvarserklæring der ansvarlig for jobben bekrefter hva som er gjort og at alt er utført i tråd med forskriftene.	Ikke vist	0	Nei
Grunnbokutskrift	04.04.2022		Innhentet	0	Nei
Eiendomsverdi.no	04.04.2022		Innhentet	0	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.

• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSENDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

PERSONVERN

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

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/VN3076>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

ENERGIATTEST

ENOVA

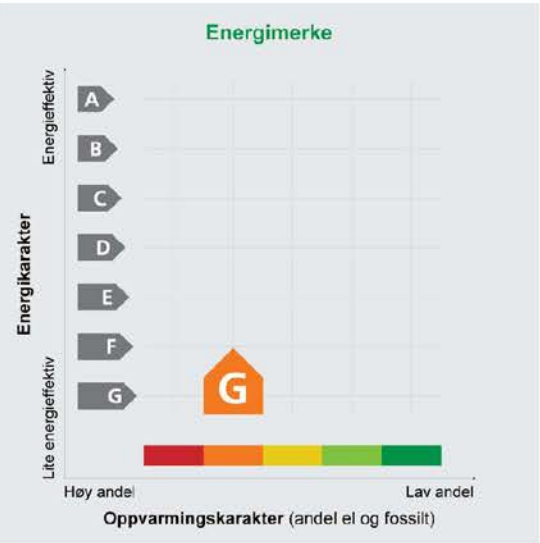
Adresse	Knut Hamsuns veg 35 A
Postnr	2834
Sted	RAUFOSS
Leilighetsnr.	
Gnr.	12
Bnr.	112
Seksjonsnr.	1
Festenr.	
Bygn. nr.	157198726
Bolignr.	H0101
Merkenr.	A2022-1384389
Dato	19.04.2022

Innmeldt av Ole Anders Brænden

Energilattesten er bekreftet og offisiell.

Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se 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.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma

Aktiv EM Gjøvik Land Toten

Oppdragsnr.

1209230017

Selger 1 navn

Mussie Teka Gebremariam

Gateadresse

Poststed

Postnr

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

2015

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

3

Antall måneder

5

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☒ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

sparebank 1 østland

Polise/avtalendr.

13295143

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: 1209230017

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

Ja, kun av faglært
- Beskrivelse

2015 - 2016
- Arbeid utført av

innlandet rørlegger
- 2.1
- Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?
- ☒ Nei ☐ Ja
- 2.2
- Er arbeidet byggemeldt?
- ☒ Nei ☐ Ja
- 3
- Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
- ☒ Nei ☐ Ja
- 4
- Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
- Svar

Nei
- 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
- 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
- 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

Nei
- 12
- Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
- ☒ Nei ☐ Ja
- 13
- Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
- ☒ Nei ☐ Ja
- 14
- Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?
- ☒ Nei ☐ Ja
- 15
- Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
- ☒ Nei ☐ Ja
- 16
- Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
- Svar

Ja, kun av faglært
- Beskrivelse

utvendig, påkledning, vinduer og dører total renovert i 2015
- Arbeid utført av

Marcin Szejda org nr 998 375 711
- 17
- Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
- ☒ Nei ☐ Ja
- Initialer selger: MTG
- 2
- Document reference: 1209230017

- 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

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

☒

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

☐

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

☐

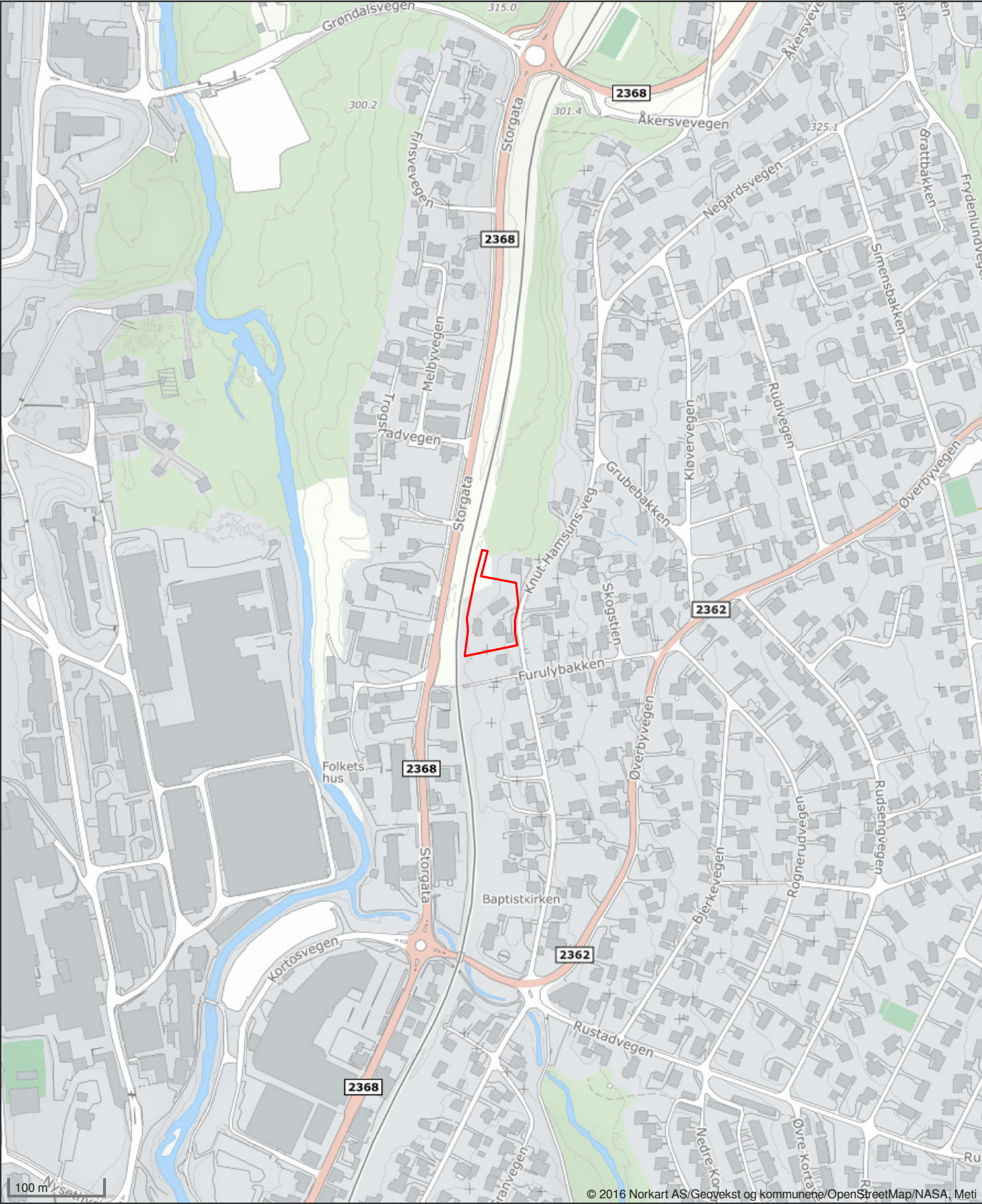
Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Mussie Gebremariam	5738c428924f030713385d 87800785ac3936697d	12.03.2024 23:36:57 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1209230017

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

Oversiktskart for eiendom 3443 - 12/112//



Knut Hamsuns veg 35A

Nabolaget Negard/Vestrumenga - vurdert av 38 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Godt voksne
- Etablerere



Offentlig transport

Furulybakken Linje 436, 440, 442	3 min 0.2 km
Raufoss stasjon Linje RE30	19 min 1.3 km
Oslo Gardermoen	1 t 20 min

Skoler

Korta skole (1-7 kl.) 300 elever, 22 klasser	25 min 1.9 km
Raufoss skole (1-7 kl.) 286 elever, 21 klasser	6 min 2.6 km
Vestre Toten ungdomsskole (8-10 kl.) 451 elever, 28 klasser	5 min 2.2 km
Raufoss videregående skole 450 elever	6 min 2.5 km
Gjøvik videregående skole 1050 elever	13 min 10.2 km

Ladepunkt for el-bil

AMFI Raufoss	8 min
Raufoss industripark, Raufoss	25 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 91/100



Kvalitet på skolene

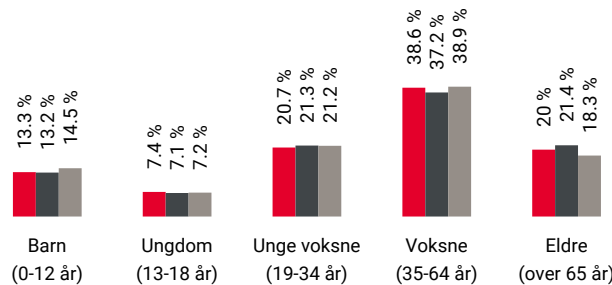
Veldig bra 81/100



Naboskapet

Godt vennskap 71/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Negard/Vestrumenga	1 882	891
Raufoss	7 694	3 799
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Vestrumenga barnehage (1-5 år) 52 barn	8 min 0.7 km
Veltmanåa barnehage (1-5 år) 56 barn	19 min 1.4 km
Polaris Fus barnehage (0-5 år) 54 barn	22 min 1.7 km

Dagligvare

Kiwi Raufoss PostNord	8 min 0.6 km
Coop Extra Raufoss Post i butikk	9 min 0.6 km

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 95/100



Gateparkering

Lett 92/100



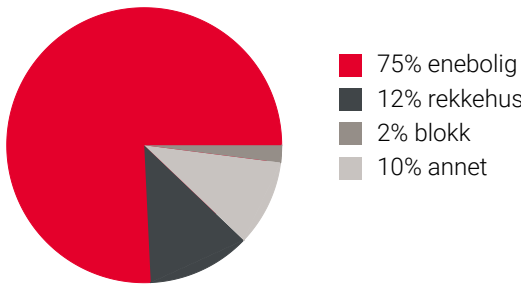
Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 88/100

Sport

Vestrumenga balløkke kunstgress Ballspill	7 min 0.6 km
Korterudjordet Nærmiljøanlegg Ballspill	16 min 1.2 km
Toten Treningssenter Raufoss	9 min

Boligmasse



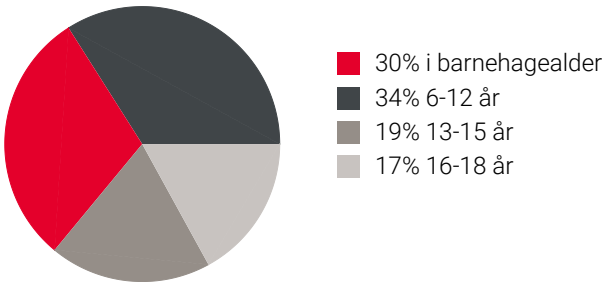
«Stille og rolig eldre villaområde. Gode og rolige naboer over det hele. Pent vedlikeholdte hager- og uteområder.»

Sitat fra en lokalkjent

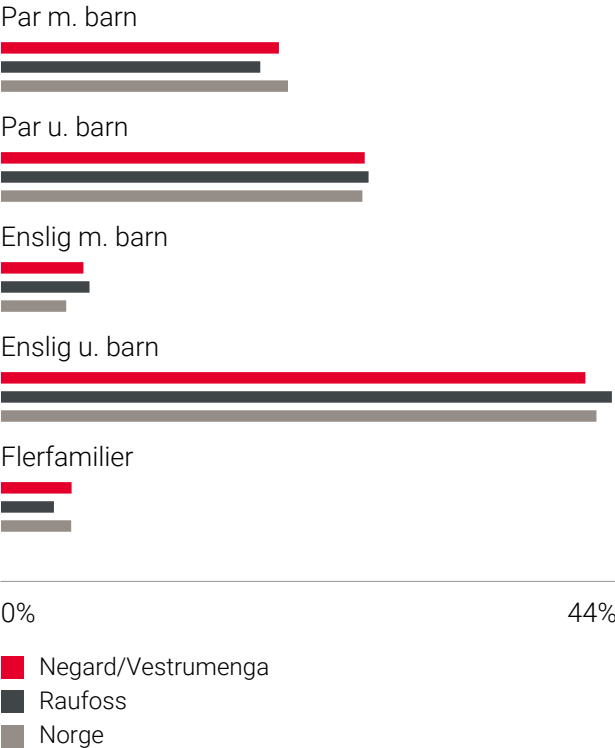
Varer/Tjenester

AMFI Raufoss	9 min
Apotek 1 Raufoss	9 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

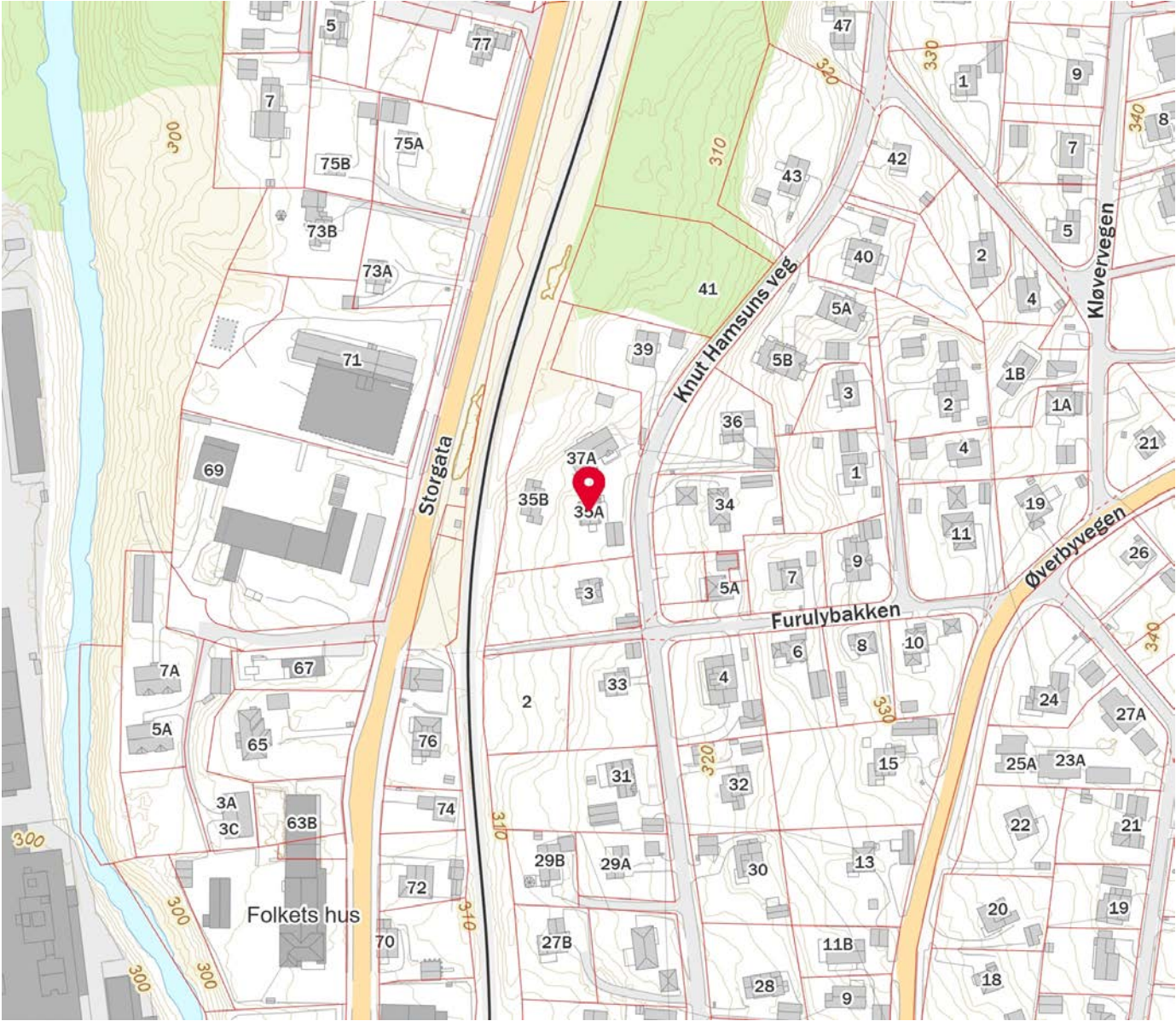


Sivilstand

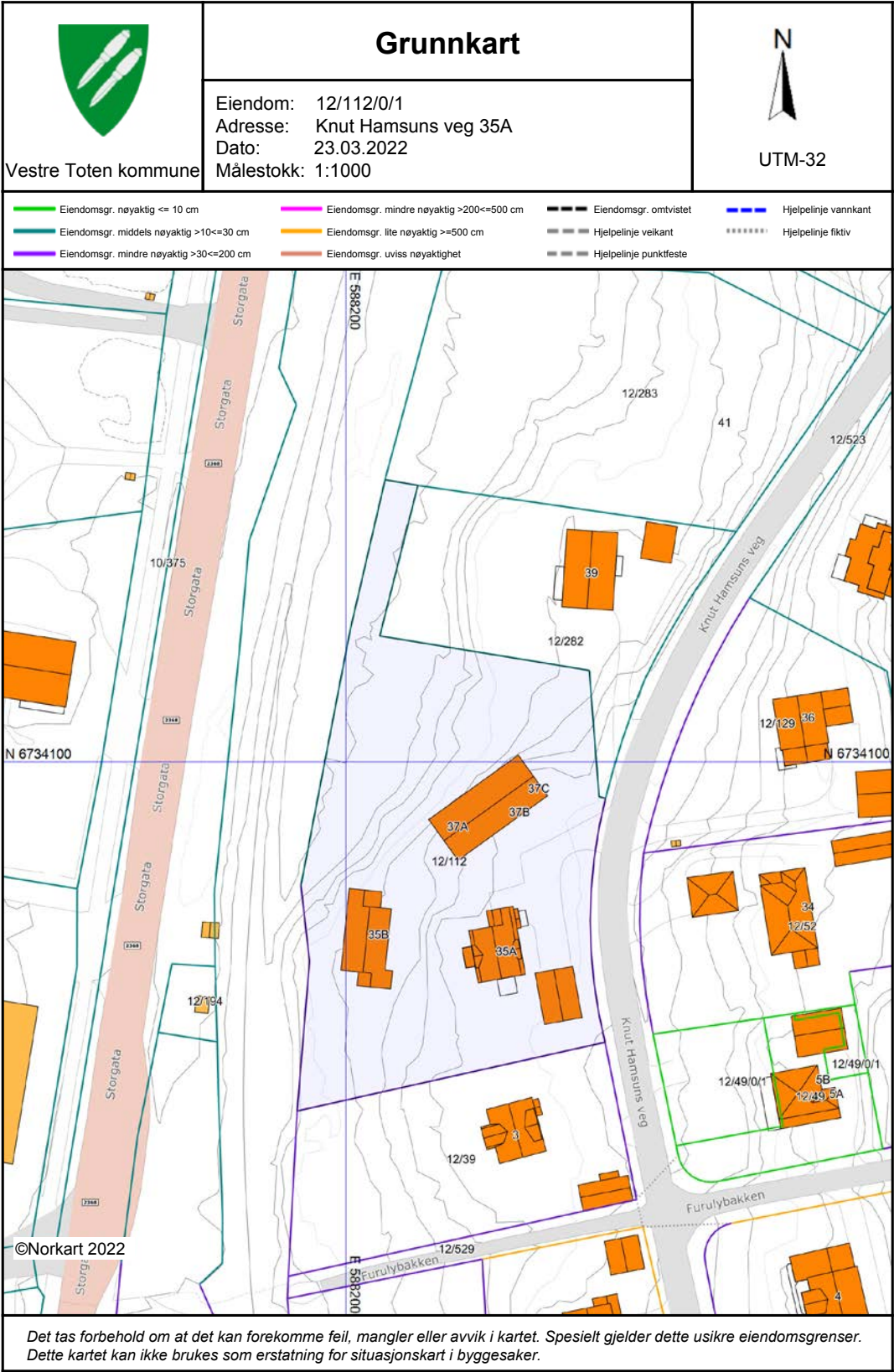
	Norge
Gift	33%
Ikke gift	53%
Separert	10%
Enke/Enkemann	5%

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Gjøvik kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor ett gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Gjøvik kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Gjøvik kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-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. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet:	Kr 5 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 8 900
Ene-/tomanns-/fritidsbolig, tomt:	Kr 12 900

Rettsområder du får hjelp med

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

“Vi unner ingen å stå alene”

Rett skal være rett. For alle.



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

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

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

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



Viktige endringer i avhendingsloven

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

Forbudt å selge bolig “som den er”

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

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

Egenandel

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

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

Nytt om tilstandsrapporter

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





Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

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

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

Arealavvik

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

Viktig for kjøper å være klar over

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdrags-giver. 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, eks-empelvis 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, finans-ieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med for-behold 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 orient-ere 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 for-behold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bind-ende 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 eien-dommer 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 forplik-tet 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 eiendom-men dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Knut Hamsuns veg 35A
2834 RAUFØSS

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Kenneth Stensrud

Oppdragsnummer: 1209230017

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: 25.03.2024

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