



aktiv.

Knut Hamsuns veg 35A, 2834 RAUFOSS

**Eldre bolig med 2 boenheter -
garasje - sentralt på Raufoss - kort
veg til dagligvare, næringsparken
og turområder.**



Eiendomsmegler/Advokat MNA

Lene Bergum Pettersson

Mobil 986 30 564

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

Aktiv Gjøvik Land Toten

Strandgata 30, 2801 Gjøvik

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 800 000,-
Omkostn.: Kr 71 390,-
Total ink omk.: Kr 2 871 390,-
Felleskostn.: Kr 534,-
Selger: Mussie Teka Gebremariam

Salgsobjekt: Tomannsbolig
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 1910
BRA-i/BRA Total 223/267 kvm
Tomtstr.: 4017 kvm
Soverom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 12, bnr. 112
Gnr. 12, bnr. 112
Snr. 1
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.
Kort veg til gode turområder.

Boligen er fra tidlig på 1900-tallet, noe 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 terrasseplatting.
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.

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

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	52
Egenerklæring	95
Energiattest	101
Nabolagsprofil	102
Andre vedlegg	107
Budskjema	125

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 223 kvm

BRA - e: 44 kvm

BRA totalt: 267 kvm

Tomannsbolig

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 68 kvm Bod, bod 2, bod 3, bod 4, bod med trapp.

1. etasje

BRA-i: 85 kvm Seksjon 1: Bad, stue, entré, gang, kjøkken, soverom, soverom 2, vindfang, gang med trapp.

2. etasje

BRA-i: 70 kvm Seksjon 2: Bad, soverom, soverom 2, kjøkken, gang, stue, bod, trapperom.

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 44 kvm Garasje.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Oppgitte arealer er iht vedlagte tilstandsrapport.

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

Målt takhøyde 2. etasje: Varierende, men målt 2,39/2,58m. Bygningen har takkonstruksjon som ikke gjør det mulig med full utnyttelse av gulvareal i 2. etasjen siden vegger er skrå.

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

Målt takhøyde kjeller/underetasje: Varierende, men målt 1,97m.

I åpent areal (TBA) for denne boenheten inngår:

Veranda mot vest på ca. 3 m²

Balkong 2. etasje på ca. 7 m²

Bygningen er en hel tomannsbolig med felles inngang i 1. etasje, felles gang er 12 m².

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

4017 kvm

Tomtebeskrivelse

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

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

Det er boligbebyggelse i området rundt.

Bygningssakkyndig

Ole Anders Sørum Brænden

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Boligen er opplyst å være fra rundt 1910, enkelte oppgraderinger utført ca. 2015, utvendig og innvendig.

Normal standard og planløsning.

Eldre bygning oppført på støpt grunnmur, støpt gulv på grunn, yttervegger i trekonstruksjoner, stående utvendig kledning, mansardtak i trekonstruksjoner tekket med skiferstein.

Vindskier i tre. Takrenner og utvendige beslag i metall. Pipe i teglstein. Trevinduer med 2-lags isolerglass.

Balkongdører med 2-lags isolerglass, og ytterdør i tre med 2-lags isolerglass.

Garasje/uthus oppsatt på støpt plate må mark, murt grunnmur av lettklinkerblokker på to sider. Vegger er over bakken utført i trekonstruksjoner, stående kledning. Mønet skråtak i trekonstruksjoner, tekket med metallplater. Vippeport i treverk.

Dette er et eldre bygg og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger.

Iht. tilstandsrapport datert 28.01.2026 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:

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

Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2015

Firmanavn: marcin snekker firma.

Beskrivelse av arbeidet: Bytte hele utvendig panel Glava, vinduer, Dører... osv nye kjøkken pusset opp hele bygge etter jeg har kjøpt i 2015.

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

Ja

Boligen er to leiligheter

Er utleiedelen godkjent for utleie av kommunen?

Ja

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

Ja

Er alle boenhetene godkjent av kommunen?

Ja

Det har en felles inngang etter det de har eget dør eller inngang. se på bilder

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Ja

Se ellers vedlagt egenerklæring i prospekt for utfyllende informasjon.

Innhold

Seksjonert enebolig, horisontaldelt med to boenheter.

Bolig over 2 plan + kjeller, som inneholder:

2. etasje:

Seksjon 2: Bad, soverom, soverom 2, kjøkken, gang, stue, bod, trapperom.

1. etasje:

Seksjon 1: Bad, stue, entré, gang, kjøkken, soverom, soverom 2, vindfang, gang med trapp.

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

Kjeller:

Bod, bod 2, bod 3, bod 4, bod med trapp.

Garasje med 2 biloppstillingsplasser.

Standard

Stor og innholdsrik bolig med to boenheter sentralt på Raufoss.

Eiendommen har en attraktiv beliggenhet med kort gangavstand til sentrum, hvor du finner et bredt utvalg av servicetilbud som butikker, spisesteder, frisør, bank, vinmonopol og apotek. For den turglade er det også kort vei til fine turområder med gode muligheter for rekreasjon året rundt.

Boligen er opprinnelig oppført tidlig på 1900-tallet, og har gjennomgått noe moderniseringer i senere tid.

Den fremstår med normal standard, og byr på fleksible bruksmuligheter enten for utleie, generasjonsbolig eller som en romslig bolig for storfamilien.

Begge boenhetene har felles inngangsparti, noe som gir en praktisk og samlet adkomst.

Første etasje har en hyggelig og funksjonell planløsning med kjøkken, spisestue og stue i et lyst fargevalg.

Her er det gode lysforhold som skaper en trivelig atmosfære.

Fra stuen er det utgang til terrasseplatting, perfekt for sosiale sammenkomster ute i frisk luft.

Etasjen inneholder videre to soverom, samt bad utstyrt med dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Andre etasje fremstår også som lys og koselig, med et praktisk kjøkken og en romslig stue.

Herfra er det utgang til egen balkong, hvor man kan nyte solrike dager.

Etasjen rommer i tillegg to soverom og et bad med dusjkabinett, noe som gjør boenheten komplett og funksjonell.

Tomten er opparbeidet med plenarealer og variert beplantning som gir et hyggelig uteområde.

Det er også gruset gårdsplass med gode parkeringsmuligheter.

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.

BAD/ VASKEROM:

Bad 1. etasje:

Våtrommet har oppgradert overflater fra 2015, opplysninger gitt av eier.

Ingen dokumentasjon for utført arbeid.

Våtrommet er oppgradert med egeninnsats.

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

Bad 2. etasje:

Våtrommet har oppgradert overflater fra 2015, opplysninger gitt av eier.
Ingen dokumentasjon for utført arbeid.

Våtrommet er oppgradert med egeninnsats.

Fliser på gulvet. Baderomsplater på vegger. Himlingsplater, servant, dusjkabinett,
gulvmontert wc.

Stråleovn. Naturlig avtrekk.

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.

Trapper av treverk mellom etasjene.

Formpressede innerdører i 1. etasje og 2. etasje.

Etasjeskiller i trekonstruksjoner. Støpt gulv på grunn.

ROM UNDER TERRENG:

Betonggulv. Støpte murvegger. Deler av kjeller har påforede vegger.

Kjeller er i hovedsak en grovkjeller med synlig grunnmur.

Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

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, i hovedsak åpent anlegg.

Rørapplegg 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.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Moderniseringer og påkostninger

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon.

Dette er et eldre bygg og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under konstruksjoner.

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

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

Alder og tilstand på for eksempel tak, vegger, vinduer osv. vil avgjøre byggets vedlikeholdsbehov fremover.

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

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

Tilbygg/ modernisering:

2015 Modernisering Bad 1. etasje, overflateoppusset.

2015 Modernisering Behandlet boligen utvendig. Utført av firma.

2015 Modernisering Skiftet ut takrenner, nedløp og beslag stedvis. Utført av firma.

2020 Modernisering Ny kjøkkeninnredning 1. etasje. Utført av firma.

Nevnte tilstandsgrader i prospekt er kun et utdrag fra takstrapporten.

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

Interessenter oppfordres til å sette seg nøye inn i dette.

Utbedringer og tiltak vil bli kjøpers ansvar.

PUNKTER MED TILSTANDSGRAD 3 – STORE OG ALVORLIGE TILTAK:

Innvendig > Pipe og ildsted:

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er hull/åpning i pipe som ikke er tildekket, synlig innvendig pipeløp. Det er usikkert om åpning er pipens lufteløp eller om det er pipens røykløp.
- Rennemerker på pipe/ sotluke.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppnådd, eller nært forestående på pipe/ ildsted.

Innvendig > Rom Under Terreng:

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er gjort visuelle observasjoner av fuktmerker på overflater på grunnmur og konstatert skade i påforede konstruksjoner.
- Det er utført fuktsøk som indikerer forhøyede fuktverdier i grunnmur/ gulv.
- Det er manglende ventilasjon i ett eller flere rom.
- Det er registrert muggsoppvekst på deler av mur/himling i kjeller/underetasje.
- Det bemerkes at utforede yttervegger og oppforede gulv under utvendig terrengnivå er en risikokonstruksjon fordi det ofte er skjulte feil og skader. Det kan være fukt/råteskader som ikke er synlig for bygningssakkyndig og det må foretas inngrep i konstruksjon for å avdekke avvik.

Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold:

Det er ikke fremvist slukkeutstyr som er nyere enn 10 år i hver etasje.

Det er ikke synlig røykvarsler i kjeller.

Det er ikke synlige skader på røykvarsler. Røykvarsler er ikke demontert.

Våtrom > 1. Etasje, seksjon 1 > Bad > Generell:

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
- Bom i fliser registrert.
- Membran har oppnådd forventet brukstid, fortsatt dusjing på gulv/vegg frarådes.
- Fall er ikke tilfredsstillende.
- Ventilering vurderes som ikke tilfredsstillende.
- Vurdering er basert på at anbefalt brukstid for våtrommet er oppnådd.

Våtrom > 2. Etasje, seksjon 2 > Bad > Generell:

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
- Vurdering er basert på at anbefalt brukstid for våtrommet er oppnådd.
- Ventilering vurderes som ikke tilfredsstillende.
- Vindu og dør er plassert i våtsonen, dette anses som en risikokonstruksjon da det kan oppstå lekkasjer i veggkonstruksjonen rundt vinduet.
- På grunn av de avdekkede forhold bør fritt vann på gulv/vegg unngås.
- Membraner har en aldringsprosess og forventet brukstid. Dette kan også variere ut fra hvilken type membran som er benyttet, hvilke egenskaper denne har i kombinasjon med selve utførelsen, og ut fra bruksintensitet. Risiko for lekkasjer øker med alder.

Våtrom > 2. Etasje, seksjon 2 > Bad > Fukt i tilliggende konstruksjoner:

Vurdering av avvik:

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

PUNKTER MED TILSTANDSGRAD 2 – PUNKTER SOM KAN KREVE TILTAK:

Utvendig > Takteking:

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Halvparten av forventet funksjonstid eller mer på takteking, lekter og undertak er oppnådd.
- Det er påvist skader eller avvik på selve taktekingen.
- Skifertekkingens alder tilsier at innfesting (lekter og spiker) og undertak er klar utskifting, dvs. omlegging av tekking med gjenbruk av det meste av skiferen.
- Gjennomføringer i denne taktekingen er svake punkt og risikoen for skader er høy.

Utvendig > Nedløp og beslag:

Vurdering av avvik:

- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Toppbord på vindski har løsnet.
- Det mangler gessimbord/kompletteringer rundt raft og gessims.
- Vindskier bærer preg av elde og slitasje.

- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Takvannet ledes ikke vekk fra bygningen.
- Det mangler snøfanger på hele/deler av takflatene.
- Det er ikke montert pipebeslag.

Utvendig > Veggkonstruksjon:

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. Det er observert glipper/åpninger i overganger/lufting i veggkonstruksjon der skadedyr kan komme inn.
- Lufting av kledningen er ikke iht. dagens anbefalte løsning.
- Feil spikring av kledning. Manglende håndverksmessig utførelse på deler av arbeid.
- Svertesopp registrert.
- Endeved på utvendig kledning er ikke overflatebehandlet.
- Deler av veggkonstruksjonen er skjult og har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft:

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Skrå, isolerte takflater er ikke mulig å inspisere uten bygningsmessig inngrep. Skråhimling har begrenset lufting.
- Loftsluke mangler pakning og isolasjon.
- Spor etter skadedyr er registrert, ukjent omfang.
- Det er påvist lekkasje ved gjennomføringer i takflaten. Det er påvist ising på tak.
- Bygningen er oppført etter eldre standarder og er konstruert for å tåle lavere snølast og belastning enn nyere bygg.

Utvendig > Vinduer:

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Omramming vindu er ført ned på beslag, risiko for fuktopptrekk.
- Det er maling på enkelte glassruter.

Utvendig > Vinduer - 2:

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Værslitte vinduer.
- Vinduskitt er slitt og har løsnet enkelte steder.
- Lav høyde mellom terreng og kjellervinduer.

Utvendig > Dører:

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Balkongdør: Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer, manglende beslag under dør.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger:

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
- Overflater er dekket med snø på befaringsdagen og er derfor ikke vurdert.
- Det opplyses at terrasser/veranda/altan over boligrom er en risikokonstruksjon som erfaring viser kan ha hyppige skadefrekvenser. Konstruksjonen er skjult, det må foretas ytterligere undersøkelser for å kontrollere tilstanden på skjulte konstruksjoner.
- NS 3600:2025 angir at synlige HMS relaterte forhold normalt ikke skal tilstandsgraderes. I dette tilfellet er det imidlertid registrert avvik som innebærer brudd på krav i dagens gjeldende teknisk forskrift for denne bygningsdelen. Tilstandsgrad er derfor satt på bakgrunn av manglende oppfyllelse av krav i teknisk forskrift, og ikke som en vurdering av HMS forhold i seg selv.
- Dagens krav til høyde på rekkverk er 100 cm der høyde til terreng er mer enn 0,5 meter. Rekkverket er lavere.

Utvendig > Utvendige trapper:

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- NS 3600:2025 angir at synlige HMS relaterte forhold normalt ikke skal tilstandsgraderes. I dette tilfellet er det imidlertid registrert avvik som innebærer brudd på krav i dagens gjeldende teknisk forskrift for denne bygningsdelen. Tilstandsgrad er derfor satt på bakgrunn av manglende oppfyllelse av krav i teknisk forskrift, og ikke som en vurdering av HMS forhold i seg selv.
- Det er ikke montert rekkverk på trappen.
- Konstruksjonen er ikke bygget på frostsikker grunn, bevegelser og skjevheter vil derfor kunne forekomme.

Innvendig > Overflater:

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.
- Det er påvist skade/slitasje i gulvoverflate.
- Det er stedvis åpen isolasjon i himling, mot pipe.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn:

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Det er påvist totalt høydeavvik over 15mm.
- Fuktsperre ble normalt ikke brukt under kjellergulv ved byggeåret.
- Det er observert glipper/åpninger i kjeller der skadedyr kan komme inn i etasjeskille.
- Det er registrert sprekker i betonggulv i kjeller/underetasje.
- Det er registrert fuktskader (muggsoppmerker i deler av himling) i etasjeskille, synlig fra kjeller.

Innvendig > Innvendige trapper:

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Åpninger i opptrinn/rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Innvendig > Innvendige dører:

Vurdering av avvik:

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

Tekniske installasjoner > Vannledninger:

Vurdering av avvik:

- Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger.
- Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at forventet funksjonstid for skjulte røranlegg er oppnådd.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør:

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at forventet funksjonstid for avløpsrør er oppnådd.
- Deler av røropplegget bærer preg av ufagmessig utførelse.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon:

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.
- Ventilasjonsrister utvendig mangler flere steder.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank:

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er ikke påvist tilfredsstillende lekkasjesikring eller automatisk vannstoppeventil på varmtvannstank.

Tomteforhold > Drenering:

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Forhøyede fuktverdier mot grunnen er registrert, se "vegger/gulv mot grunnen".

- Fuktsikringen på bygget er skjult og er en risikokonstruksjon. Dreneringen har en alder som øker sannsynligheten for fuktskader og at dreneringen har en usikker fremtidig funksjon.

Forventet funksjonstid er varierende, med type drenering, materiale, grunnforhold, avrenningsforhold og klimaendringer.

- Halvparten av forventet brukstid eller mer på drenering/fuktsikring er oppnådd.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter:

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Sprekker/riss ble registrert på grunnmur.
- Eldre betong kan ha redusert kvalitet.
- Grunnmur har lange strekk uten tverravstivning.

Tomteforhold > Terrengforhold:

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Stedvis fall på terreng mot bygning, dette er avvik fra dagens krav. Anbefalt fall på terreng er 1:50, 3 m fra fundamentene. (Det vil si jevnt fall på minimum 60 mm, 3 m fra fundamentene).

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger:

Vurdering av avvik:

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

Kjøkken > 1. Etasje, seksjon 1 > Kjøkken > Overflater og innredning:

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Fuktsvellinger i underkant av benkeplate over plass til oppvaskmaskin/kum.
- Enkelte slitasjer/skader er registrert.

Kjøkken > 2. Etasje, seksjon 2 > Kjøkken > Overflater og innredning:

Vurdering av avvik:

- Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventbart på et kjøkken.
- Det er påvist ufagmessig utførelse på deler av kjøkkeninnredning.
- Det er ingen adkomst til avløpsrør/vannrør i benkeskap under kjøkkenkum, skapdør er spikret til skrog.

PUNKTER MED TILSTANDSGRAD 2 – AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE

TILTAK:

Ingen punkter registrert.

KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT:

Våtrom > 1. Etasje, seksjon 1 > Bad > Fukt i tilliggende konstruksjoner:

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

Parkering

Garasje med 2 biloppstillingsplasser.

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

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

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

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

GUA (gulvareal) er ikke måleverdig gulvareal som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA oppgis som en sum av BRA og ALH (som er areal med lav himlingshøyde).

Energi

Oppvarming

Oppvarming består av vedfyring og strøm.

Mursteinspipe. Ildsted er montert, vedovn i begge etasjer.

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

Informasjon om strømforbruk

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

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

Det må beregnes kostnader til både nettleie og forbruk.

Energimerke

G

Informasjon om energiklasse

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

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 2 800 000

Omkostninger kjøper

2 800 000 (Prisantydning)

Omkostninger

70 000 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

71 390 (Omkostninger totalt)
88 290 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
91 090 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

2 871 390 (Totalpris. inkl. omkostninger)
2 888 290 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
2 891 090 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Kommunale avgifter

Kr 42 000 for år 2025

Informasjon om 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 2025

Snr. 1:

Vann abonnementsgebyr 1 489,24 kr
Avløp Forskudd 1 107,22 kr
Eiendomsskatt 6 488,00 kr
Vann Forskudd 815,62 kr
Vann forskudd 750,38 kr
Avløp Forskudd 1 203,50 kr
Avløp abonnementsgebyr 1 705,00 kr
Fradrag samarbeid avfall -800,00 kr
Feiing/tilsyn 370,00 kr
Vann abonnementsgebyr 1 618,76 kr
Avløp abonnementsgebyr 1 568,60 kr
Avfall 5 312,48 kr

Snr. 2:

Vann abonnementsgebyr 1 489,24 kr
Avfall 5 312,48 kr
Eiendomsskatt 6 036,00 kr
Vann Forskudd 815,62 kr
Vann forskudd 750,38 kr
Vann abonnementsgebyr 1 618,76 kr
Avløp Forskudd 1 107,22 kr

Feiing/tilsyn 370,00 kr
Avløp Forskudd 1 203,50 kr
Avløp abonnementsgebyr 1 705,00 kr
Avløp abonnementsgebyr 1 568,60 kr
Fradrag samarbeid avfall -800,00 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 12 524 for år 2025

Informasjon om eiendomsskatt

Snr. 1:

Eiendomsskatt kr 6.137,-

Snr. 2:

Eiendomsskatt kr 5.716,-

Satsene er fra 2024. Endringer kan forekomme.

Informasjon om formuesverdi

Formuesverdi for inntektsåret 2024:

SNR. 1:

Som primærbolig: kr 577 519

Som sekundærbolig: kr 2 310 076

SNR. 2:

Som primærbolig: kr 537 265

Som sekundærbolig: kr 2 149 059

Endringer kan forekomme.

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

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

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Andre utgifter

Faste løpende kostnader:

- mnd felleskostnader
- kommunale avgifter og eiendomsskatt
- strøm
- tv/ internett
- forsikring bygg og innbo
- generelle vedlikeholdskostnader

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

Informasjon om vannavgift

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

Tilbud om 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

Sameiets navn er: Sameiet Knut Hamsuns veg. Organisasjonsnummer: 926126792.

Etter sameiebrøken er det estimert årlige felleskostnader for Knut hamsuns veg 35A til 6411kr. - dvs 534kr i mnd. - som betales innen den 12 hver mnd.
Dette vil dekke brøyting, grusing, og en liten diversepost.

Felleskostnadene som er oppgitt her er den estimerte samlede summen for begge seksjonene som inngår i Knut hamsuns veg 35A.

Det gjøres oppmerksom på at det er avtalt jf. årsmøteprotokollen at eieren av Knut hamsuns veg 35A har egen boligforsikring for bygget, og at bygget dermed ikke inngår i noe felles boligforsikring for sameiet.

Det er parkeringer og egen hage som hører til bygget jf. kart.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 534

Kommentar fellesgjeld

Ingen andel fellesgjeld/ fellesformue pr. d.d.

Sameiet

Sameienavn

Sameiet Knut Hamsuns veg

Organisasjonsnummer

926126792

Om sameiet

Eiendommen er seksjonert i seks boligseksjoner (snr. 1–6) i samsvar med tinglyst seksjoneringsbegjæring.

Lånebetingelser fellesgjeld

Ingen felles lån i sameiet.

Forkjøpsrett

Praktiseres ikke.

Regnskap/budsjett

Vi oppfordrer til å sette seg inn i regnskap/ budsjett og årsberetning.
Dokumentene er tilgjengelig hos meglerforetaket.

Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt av styret/årsmøtet/generalforsamling.

Styregodkjennelse

Kreves ikke.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter.

Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Husdyrhold er tillatt så lenge det ikke medfører urimelig ulempe for andre seksjonseiere.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Vedlikeholdsplan med tanke på snømåking ved søpleskur og gressklipping.

Styreleder har laget dugnadsliste som er sendt ut.

Forretningsfører

Forretningsfører

Sindre Nymoen

Offentlige forhold

Eiendommens 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

bygningssmyndighetenes 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.

Lovlighet:

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

Ikrafttredelse: 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.

Eiendommen er pr i dag utleid. Kontakt megler for info.

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.

Boplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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

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

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

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

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

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 overtagelse.

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

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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal

holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven.

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

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

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.

Personopplysninger

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.

Ansvarlig megler

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

Ansvarlig megler bistås av

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

Oppdragstaker

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

Salgsoppgavedato

19.03.2026



Velkommen til Knut Hamsuns veg 35A



Hage



Fasade utført i Jugendstil



Godt dagsbelyst kjøkken



U-formet kjøkken med integrerte hvitevarer





Utgang til terrassen fra spisesstuen



Spiseplass med mye dagslys



Her kan familien samles til middag



Åpen løsning mellom stue og spisestuen.



Lysmalte flater i stue/ spisestue.





Godt med dagslys inn i stuen.



Stuen er iført lyse farger





Lun og god atmosfære med vedfyring.



Bad



Bad med dusjkabinett og plass til vaskemaskin



Soverom



Lyst og luftig soverom



Entré med direkte tilgang til både stue og kjøkken



Lyst L-formet kjøkken med mørke detaljer



Kjøkkenet rommer også plass til spisebord



Koselig stue med sofakrok og ildsted



Lys stue med masse dagslys



Bad



Soverom 1



Soverom 2

1. ETASJE



Plantegningen er ikke målt, 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 avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

2. ETASJE



Plantegningen er ikke måltbar, 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 avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

Vedlegg

Tilstandsrapport



 Tomannsbolig

 Knut Hamsuns veg 35 A, 2834
RAUFOSS

 VESTRE TOTEN kommune

gnr. 12, bnr. 112, snr. 1

Sum areal alle bygg: BRA: 267 m² BRA-i: 223 m²



Befaringsdato: 28.01.2026

Rapportdato: 06.02.2026

Oppdragsnr.: 21008-1183

Referansenummer: UP1384

Foretak: Takstcon AS

Takstingeniør: Ole Anders Brænden



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

Takstcon AS

Takstcon AS er en sammenslutning av selvstendige takstforetak/ takstingeniører med bred fagkompetanse og lang erfaring innenfor bygg-, anlegg-, og eiendomssektoren.

Vi har siden innføringen av ny Forskrift til "avhendigslova" i 2022 levert flere tusen tilstandsrapporter i forbindelse med boligomsetning i hele Østlandsområdet.

Takstcon er bransjeledende innenfor sine fag, og har et spesielt fokus på faglig oppdatering og etterutdanning for å sikre tryggere boligomsetning for både selger og kjøper av bolig.

For ytterligere informasjon om bedriften, se <https://www.takstcon.no>



Rapportansvarlig

Ansvarlig foretak

Takst & Byggrådgivning AS – 929671996

Ole Anders Brænden

Uavhengig Takstingeniør

oleanders@takstcon.no

974 88 130

 NITO



 TAKSTCON

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 fuktøk.

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

ENKEL BYGNINGSBESKRIVELSE:

Eldre bygning oppført på støpt grunnmur, støpt gulv på grunn, yttervegger i trekonstruksjoner, stående utvendig kledning, mansardtak i trekonstruksjoner tekket med skiferstein. Vindskier i tre. Takrenner og utvendige beslag i metall. Pipe i teglstein. Trevinduer med 2-lags isolerglass. Balkongdører med 2-lags isolerglass, og ytterdør i tre med 2-lags isolerglass.

BEBYGGELESEN:

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 internt bruksareal på 223 m² over 2 plan + kjeller. Terrasseplattving ved inngang på ca. 3m² og balkong i 2-etasje mot øst på ca. 7m². Garasje med 2 biloppstillingsplasser.

STANDARD:

Boligen er opplyst å være fra rundt 1910, enkelte oppgraderinger utført 2015, utvendig og innvendig. Normal standard og planløsning. Oppvarming består av vedfyring og strøm. Se boligens energiattest. Ventilasjon består av naturlig og mekanisk ventilasjon. El-anlegg med automatsikringer, i hovedsak åpent anlegg. Det er kun en strømmåler for begge enheter.

OM TOMTEN:

Felleseiet tomt på 4017 m² som er skrånende, opparbeidet med plen. Gruset gårdsplass med flere parkeringsplasser.

Tomannsbolig - Byggeår: 1912

INNENDIG

[Gå til side](#)

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.

Trapper av treverk mellom etasjene.
Formpressede innerdører i 1. etasje og 2. etasje.

Etasjeskiller i trekonstruksjoner. Støpt gulv på grunn.

RADON:

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget hadde ikke krav til radonsperre. Årsgjennomsnittet av radonkonsentrasjon i rom bør ikke overstige 200 Bq/m³ i inneluft.

PIPE/ILDSTED:

Mursteinspipe. Ildsted er montert, vedovn i begge etasjer.

ROM UNDER TERRENG:

Betonggulv. Støpte murvegger. Deler av kjeller har påforede vegger. Kjeller er i hovedsak en grovkjeller med synlig grunnmur. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

VÅTROM

[Gå til side](#)

BAD 1. ET:

Våtrommet har oppgradert overflater fra 2015, opplysninger gitt av eier. Ingen dokumentasjon for utført arbeid. Våtrommet er oppgradert med egeninnsats.

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

BAD 2. ET:

Våtrommet har oppgradert overflater fra 2015, opplysninger gitt av eier. Ingen dokumentasjon for utført arbeid. Våtrommet er oppgradert med egeninnsats.

Fliser på gulvet. Baderomsplater på vegger. Himlingsplater, servant, dusjkabinett, gulvmontert wc. Stråleovn. Naturlig avtrekk. 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

[Gå til side](#)

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 kjøll/frys.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

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

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

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.

Beskrivelse av eiendommen

Mekanisk avtrekk fra kjøkken.

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

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Grunnmur i sparesteinsbetong. Ukjent fundamentering og byggegrunn.

Ukjent type på avløpsrør. Synlig vannledning i plast. Offentlig vann og avløp via private stikkledninger. Rørene er nedgravd/støpt og ikke synlig.

Anlegget er ikke teknisk vurdert.

Det er opplyst av eier om at tidligere eier har oppgradert rørledninger ca. 1990.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Tomannsbolig

- Det foreligger ikke tegninger

Takstmannens sin kontroll når det gjelder lovlig bruk av eiendommen/ boenheten er avgrenset til å omfatte kontroll av de siste godkjente tegninger av bygg som gjelder eiendommen og/ eller den aktuelle boenheten opp mot bruk av eiendommen/ boenheten på befaringstidspunktet.

Når det gjelder reguleringsmessige forhold som for eksempel utnyttelse av tomta er ikke dette vurdert av takstmann dersom det ikke er spesielt omtalt i rapporten.

Teknisk krav som for eksempel avstand mellom byggverk og utførelse av brannskillende konstruksjoner er ikke vurdert av takstmann dersom det ikke er spesielt omtalt i rapporten.

En kjøper av eiendommen oppfordres derfor til å sjekke planbestemmelser som gjelder eiendommen, for å skaffe informasjon om disse inneholder bestemmelser av betydning for kjøpers bruk/ utvikling av eiendommen.

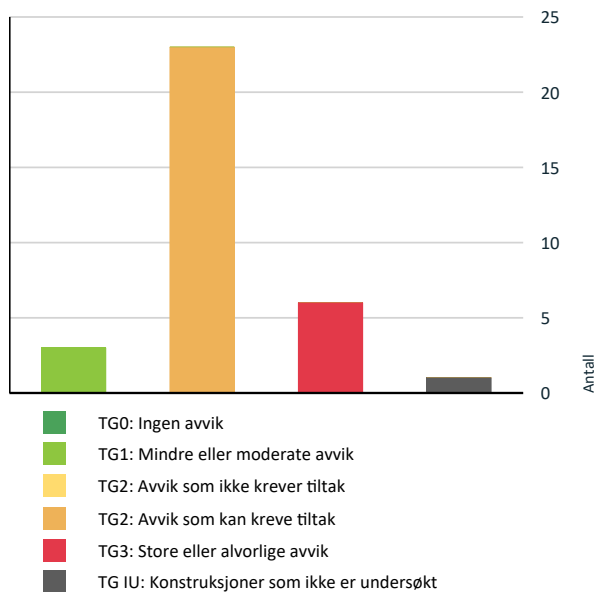
Pga. lukket konstruksjon er ikke brann/lyd tilstrekkelig vurdert. Kontroll av brannskille krever fysisk inngrep i konstruksjonen eller kontroll av dokumentasjon. Konsekvens av utilstrekkelig brannskille kan være brannsmitte mellom brannceller.

Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

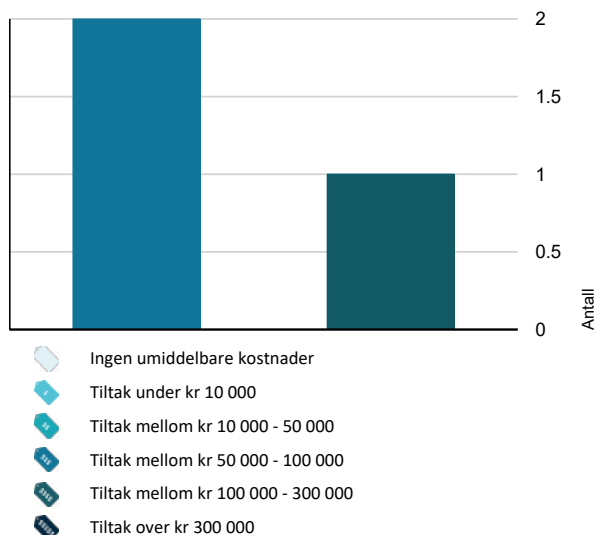
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

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](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje, seksjon 1 > Bad > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. Etasje, seksjon 2 > Bad > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. Etasje, seksjon 2 > Bad > Fukt i tilliggende konstruksjoner [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Våtrom > 1. Etasje, seksjon 1 > Bad > Fukt i tilliggende konstruksjoner [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer - 2 [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

!	Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
!	Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
!	Tomteforhold > Drenering	Gå til side
!	Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
!	Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
!	Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
!	Kjøkken > 1. Etasje, seksjon 1 > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
!	Kjøkken > 2. Etasje, seksjon 2 > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG



Byggeår
1912

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eier, som er noe usikker på årstallet. Bildet viser situasjonskart av eiendommen på befaringsdagen.

Standard

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

Vedlikehold

Dette er et eldre bygg og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under konstruksjoner. Bygningens alder tilsier at det ved en ombygging/oppussing vil kunne avdekkes feil/mangler utover det beskrevne i rapporten.

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

Tilbygg / modernisering

VEDLIKEHOLD/PÅKOSTNINGER (Opplyst av kilde): eier.

2015	Modernisering	Bad 1. etasje, overflateoppusset.
2015	Modernisering	Behandlet boligen utvendig. Utført av firma.
2015	Modernisering	Skiftet ut takrenner, nedløp og beslag stedvis. Utført av firma.
2020	Modernisering	Ny kjøkkeninnredning 1. etasje. Utført av firma.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med skifer.

Tak (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) er kun observert fra bakkenivå og vurderingen er begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Taktekking var dekket med snø på befaringsdagen. Tilstandsgrad er kun vurdert ut fra opplyst alder. Ytterligere undersøkelser anbefales når det er snøfritt.

Når taket er snøfritt bør det gjennomføres en nærmere kontroll av taktekkingen, inkludert vurdering av slitasje, mekaniske skader, åpne skjøter, tilstand på beslag, gjennomføringer, innfestinger og eventuelle tegn til lekkasjer eller fuktpåvirkning. Snødekket gjør dette vanskelig å vurdere på befaringstidspunktet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

- Halvparten av forventet funksjonstid eller mer på takteking, lekter og undertak er oppnådd.
- Det er påvist skader eller avvik på selve taktekingen.
- Skifertekkingens alder tilsier at innfesting (lekter og spiker) og undertak er klar utskifting, dvs. omlegging av teking med gjenbruk av det meste av skiferen.
- Gjennomføringer i denne taktekingen er svake punkt og risikoen for skader er høy.

Konsekvens/tiltak

Tiltak:

- Ut ifra alder kan skader oppstå på eldre takteking. Det bør foretas nærmere undersøkelser av takteking når den er snøfri. Taktekingen har utlevd normal funksjonstid og er moden for utskifting. Ut ifra alder kan takteking og undertak ha skjulte skader.
- Skader må utbedres, eventuelt takteking fornyes/skiftes. Skader på taktekingen påfører undertak større fuktbelastning og kan føre til fuktskader i underliggende konstruksjoner.
- Det anbefales å føre jevnlig tilsyn med taktekingen, spesielt ved større nedbørsmengder og/eller snøsmelting.



Ising på tak.

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 mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Toppbord på vindski har løsnet.
- Det mangler gessimbord/kompletteringer rundt raft og gessims.
- Vindskier bærer preg av elde og slitasje.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Takvannet ledes ikke vekk fra bygningen.
- Det mangler snøfanger på hele/deler av takflatene.
- Det er ikke montert pipebeslag.

Konsekvens/tiltak

- Stigetrinn og plattform for feier må monteres.
- Vindskier og toppbord må vedlikeholdes.
- Samtlige rennebeslag i overgang tak/vegg bør kontrolleres når det er snøfritt da disse ikke var tilgjengelige for inspeksjon på befaringsdagen.
- Byggverket skal sikres slik at is og snø ikke kan falle ned på steder hvor personer og husdyr kan oppholde seg. Dersom snøfanger monteres er det imidlertid nødvendig å kontrollere styrken på takkonstruksjonen før snøfanger monteres.
- Takvann som ikke ledes vekk fra bygning påfører konstruksjonene (ringmur, grunnmur, drenering og fuktsikring) unødvendig høy fuktbelastning og skader kan oppstå over tid. Anbefaler at man kobler et 3-4m langt overvannsrør til nedløpet. Røret legges oppå terrenget eller graves ned for å lede vannet vekk fra grunnmuren/bygningen.

Tilstandsrapport



Nedløp ledes ikke vekk fra grunnmur.



Løst isbord på vindskie er registrert.

TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger i trekonstruksjoner. Utvendig stående trekledning er oppgradert i 2015, opplysninger gitt av eier.

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. Det er observert glipper/åpninger i overganger/lufting i veggkonstruksjon der skadedyr kan komme inn.
- Lufting av kledningen er ikke iht. dagens anbefalte løsning.
- Feil spikring av kledning. Manglende håndverksmessig utførelse på deler av arbeid.
- Svertesopp registrert.
- Endeved på utvendig kledning er ikke overflatebehandlet.
- Deler av veggkonstruksjonen er skjult og har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Deler av veggkonstruksjon er kledd inn og der kan være risiko for skjulte skader i veggen som ikke er mulig å avdekke uten fysiske inngrep.
- Lite lufting bak kledning. Utbedring av lufting vil ikke være lønnsomt som enkeltstående tiltak, men ved skifte av utvendig kledning bør det lages tilstrekkelig lufting. Manglende lufting gir økt risiko for fuktskader i konstruksjonen.
- Åpninger i veggkonstruksjon kan føre til at skadedyr etablerer seg, noe som kan skade bygningsmaterialer og medføre reparasjonskostnader. Man må tette glipper/åpninger over 6 mm for å hindre inntrengning. Ved utbedring må lufting av konstruksjonen ivaretas.
- Registrert svertesopp på overflater indikerer fuktpåvirkning og mangelfull lufting. Det anbefales å fjerne svertesopp ved rengjøring med egnet middel.
- Det er ikke behov for straktiltak der det er manglende håndverksmessig utførelse, men om kjøper har andre brukskrav eller krav til estetikk kreves det utbedring eller utskifting.

Tilstandsrapport



Svertesopp er registrert på deler av kledning.



Åpninger hvor mus kan komme inn.



Feil spikring av kledning, dette forringer kledningens funksjonstid da fukt trekker inn ved spikerhull.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Mønet skråtak i trekonstruksjoner. Undertaksbord. Adkomst til loft fra luke. Skråhimling på deler av tak.

Vurdering av avvik:

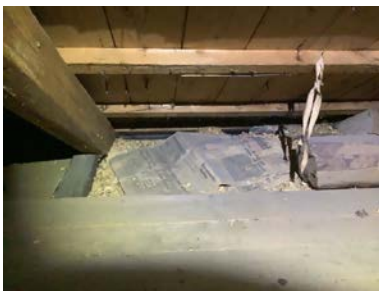
- Det er avvik:
 - Skrå, isolerte takflater er ikke mulig å inspisere uten bygningsmessig inngrep. Skråhimling har begrenset lufting.
 - Loftsluke mangler pakning og isolasjon.
 - Spor etter skadedyr er registrert, ukjent omfang.
 - Det er påvist lekkasje ved gjennomføringer i takflaten.
- Det er påvist ising på tak.
- Bygningen er oppført etter eldre standarder og er konstruert for å tåle lavere snølast og belastning enn nyere bygg.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

- Begrenset lufting kan gi kondens, fuktskader og ising på tak. Ved rehabilitering av takkonstruksjonen bør det etableres tilfredsstillende lufting. Der er observert ising på tak ved befaringsdagen, ising kan skade tak/taktekking.
- Loftluke bør isoleres og det bør samtidig monteres pakning. Ved uisolert loftluke kan det oppstå uønsket varmetap/kondensering på kaldt loft.
- Når det er stor avstand mellom taksperrer/ takstoler er det påregnelig med nedbøyninger i takkonstruksjonen på vinterstid. Det er ikke registrert avvik som tilsier at det er behov for strakstiltak, men jevnlig inspeksjon av konstruksjonene anbefales.
- Det er ikke behov for strakstiltak i forhold til åpninger der skadedyr kan komme inn, men det anbefales å følge med på tilstand slik at det kan avdekkes på et tidlig tidspunkt dersom det registreres skadedyr inne i konstruksjonene. Dersom det ønskes å gjennomføre tiltak for å stenge for inntrengning av skadedyr må alle glipper / åpninger med størrelse over 6 mm tettes, ved en slik utbedring må det påses at ventilering av konstruksjonen ivaretas.
- Gjennomføringer i tak må kontrolleres for å kartlegge årsak til lekkasje. Dette kan føre til fuktskader i konstruksjonen.
- For bygninger oppført før ca. 2000 tåler dårligere tung snø (Snølast) og nedbøyninger kan forekomme vinterstid.. Ved store snølast vil det derfor være påregnelig med nedbøyninger i takkonstruksjonen og tak må kontrolleres/måkes.



Isolering med flis



Isolert med treflis.



Vepsebol på loft.

TG 2 Vinduer

Vinduer i varierende alder og utførelse.
Trevinduer med 2 og 3-lags isolerglass. Alder på isolerglass er i hovedsak fra 2010. Trevinduer med 2-lags isolerglass fra 2015.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Omramming vindu er ført ned på beslag, risiko for fuktopptrekk.
- Det er maling på enkelte glassruter.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Tiltak anbefales for omramming rundt vinduer. Forhold krever skjerpet grad av tilsyn og vedlikehold med dagens utførelse.
- Malingssøl og byggsaum på vinduer må fjernes. Dette påvirker konstruksjonens estetiske uttrykk.

Tilstandsrapport



Byggeskum på vinduskarm.



Maling sølt på vindu.

! TG 2 Vinduer - 2

Kjellervinduer med ukjent alder.
Trevinduer med 1+1 lags glass på deler av 2. etasje.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Værslitte vinduer.
- Vinduskitt er slitt og har løsnet enkelte steder.
- Lav høyde mellom terreng og kjellervinduer.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
 - Vedlikehold/ utskiftinger må påregnes. Værslitte vinduer vil kreve ytterligere vedlikehold samtidig som de vil ha dårligere funksjon mot kulde og fukt enn nyere vinduer. Overflatebehandlingen er treverkets beskyttelse mot vann, tilsmussing og misfarging fra svertesopp eller alger. Om treverket blir stående uten beskyttelse vil dette øke risikoen for at treverket trekker til seg fukt som igjen kan føre til fuktskader.
 - Det er viktig å følge med på vinduer som ligger helt ned mot terrenget, risiko for vanninntrenging ved snøsmelting og mye nedbør. Dette kan forårsake fuktskader i nærliggende konstruksjoner.



Lav høyde mellom terreng og kjellervinduer.

! TG 2 Dører

Ytterdør i treverk med 2-lags isolerglass, datert 2013.
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 fra 2015.

Tilstandsrapport

Årstall: 2015

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Balkongdør: Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer, manglende beslag under dør.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Avvik rundt innsettsdetaljer for dør kan medføre redusert tetthet, trekk og varmetap, samt økt risiko for fuktinntrengning og skader på tilstøtende konstruksjoner. Det anbefales å utbedre innsettsdetaljene ved korrekt justering og tetting av dørkarm og tilslutninger. Ved behov bør skadede eller mangelfulle deler skiftes ut.



Hovedentré, merker på dørblad er registrert.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

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

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
- Overflater er dekket med snø på befaringsdagen og er derfor ikke vurdert.
- Det opplyses at terrasser/veranda/altan over boligrom er en risikokonstruksjon som erfaring viser kan ha hyppige skadefrekvenser. Konstruksjonen er skjult, det må foretas ytterligere undersøkelser for å kontrollere tilstanden på skjulte konstruksjoner.
- NS 3600:2025 angir at synlige HMS relaterte forhold normalt ikke skal tilstandsgraderes. I dette tilfellet er det imidlertid registrert avvik som innebærer brudd på krav i dagens gjeldende teknisk forskrift for denne bygningsdelen. Tilstandsgrad er derfor satt på bakgrunn av manglende oppfyllelse av krav i teknisk forskrift, og ikke som en vurdering av HMS forhold i seg selv.
- Dagens krav til høyde på rekkverk er 100 cm der høyde til terreng er mer enn 0,5 meter. Rekkverket er lavere.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.
- Det må foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.
- Konstruksjoner over boligrom med eventuell ufagmessig oppbygning eller aldrende tettesjikt kan medføre fuktinntrengning, kondens og råteskader i underliggende konstruksjoner. Slike skader kan gi redusert levetid, svekket funksjon og betydelige kostnader ved utbedring. Regelmessig vedlikehold og kontroll vil redusere risikoen for skader. Det anbefales å få utført en nærmere vurdering av konstruksjonen av fagkyndig.
- Rekkverk med lav høyde gir redusert sikkerhet. Dette øker risikoen for fallulykker og personskader, særlig for barn og eldre. Det anbefales å forhøye eller skifte ut rekkverket slik at det tilfredsstiller gjeldende krav til høyde og sikkerhet.

Tilstandsrapport



TG 2 Utvendige trapper

Trapp og rekkverk i treverk.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- NS 3600:2025 angir at synlige HMS relaterte forhold normalt ikke skal tilstandsgraderes. I dette tilfellet er det imidlertid registrert avvik som innebærer brudd på krav i dagens gjeldende teknisk forskrift for denne bygningsdelen. Tilstandsgrad er derfor satt på bakgrunn av manglende oppfyllelse av krav i teknisk forskrift, og ikke som en vurdering av HMS forhold i seg selv.
- Det er ikke montert rekkverk på trappen.
- Konstruksjonen er ikke bygget på frostsikker grunn, bevegelser og skjevheter vil derfor kunne forekomme.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det er krav om rekkverk på trapper for å oppfylle teknisk forskrift. Uten rekkverk er det fare for å falle ned, noe som kan føre til alvorlige skader. Manglende rekkverk betyr som regel at konstruksjonen ikke er i samsvar med byggeforskrift.
- Manglende fundamentering på frostsikker grunn kan medføre setninger, bevegelser og skjevheter i konstruksjonen. Ved behov bør konstruksjonen sikres eller bygges om med fundamentering til frostfri dybde, alternativt med andre godkjente metoder som hindrer bevegelser.



INNENDIG

TG 2 Overflater

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.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

- 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.
- Det er påvist skade/slitasje i gulvoverflate.
- Det er stedvis åpen isolasjon i himling, mot pipe.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.
- Andre tiltak:
 - Overflater må utbedres eller skiftes. Avhengig av bruksmønster og krav til estetikk av kjøper kan det være påregnelig med utskiftning/utbedringer.
 - Det er registrert åpen isolasjon i himlingen. Slik utførelse kan føre til at isolasjonsstøv og fibre spres til inneluften, noe som kan gi ubehag, redusert luftkvalitet og potensiell helsebelastning for beboere. For å hindre støvspreddning og sikre et tilfredsstillende inneklima bør himlingen tettes eller kles igjen på en hensiktsmessig måte.



Åpen nedforet himling mot pipe, isolasjon er ikke tildekket.



Skade i vegg, trappegang til 2. etasje.



Ufagmessig utførelse på innvendige overflater er registrert.

! TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller i trekonstruksjoner. Støpt gulv på grunn. Det er målt ca. 20 mm høydeforskjell på gulv i 1. etasje. 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:

- Det er avvik:
 - Det er påvist totalt høydeavvik over 15mm.
 - Fuktspørre ble normalt ikke brukt under kjellergulv ved byggeåret.
 - Det er observert glipper/åpninger i kjeller der skadedyr kan komme inn i etasjeskille.
 - Det er registrert sprekker i betonggulv i kjeller/underetasje.
- Det er registrert fuktskader (muggsoppmerker i deler av himling) i etasjeskille, synlig fra kjeller.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

- Det er ikke registrert synlige avvik som tilsier at man må påregne umiddelbare tiltak, men da deler av konstruksjon er kledd inn anbefaler jeg ytterligere undersøkelser av etasjeskiller. Dette krever bygningsmessige inngrep eller termografi. Typiske skader kan være manglende isolasjon og fuktskader.
- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.
- Det anbefales å gjennomføre nærmere undersøkelser for å avdekke eventuelle fukt- eller råteskader i deler av etasjeskiller som er skjult. Dersom slike skader påvises, kan det medføre behov for omfattende utbedringer og kostnader, samt redusert bæreevne og risiko for ytterligere skadeutvikling.
- Eldre betonggulv på grunn var normalt ikke armert, og er ikke dimensjonert slik som dagens gulv. Det anbefales å overvåke sprekkene da sprekkene kan indikere setningsskader eller fuktproblemer.



Fuktmåling med pigger i nyere kjellerhimling av tre viser ingen unormale verdier. Målingen er utført som en stikktakning og sier kun noe om verdiene der målingen er utført.



Åpninger i etasjeskille/kjellerhimling hvor skadedyr/mus kan ta seg inn.



Muggsoppvekst i deler av kjellerhimling.

Radon

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

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget hadde ikke krav til radonsperre. Årsgjennomsnittet av radonkonsentrasjon i rom bør ikke overstige 200 Bq/m³ i inneluft.

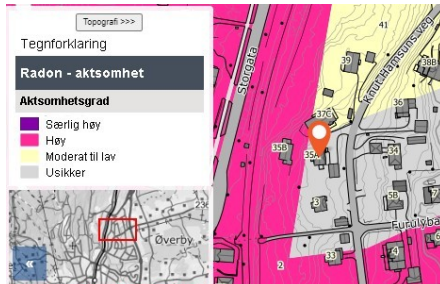
Er det radonnivåer over 100 Bq/m³, bør det gjøres tiltak for å redusere nivået. Radonnivået bør være så lavt som praktisk mulig og alltid under 200 Bq/m³. Ved å gjøre radontiltak vil nivået kunne reduseres vesentlig.

Det er krav til dokumentasjon av radonmålinger om hele eller deler av boligen er utleid.

Mer informasjon kan leses på <https://dsa.no/radon>

Tilstandsgrad 2 er satt fordi radon skal vurderes opp mot dagens forskriftskrav og NS 3600 stiller krav til at alle boliger skal foreta radonmålinger.

Tilstandsrapport



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

Pipe og ildsted

Mursteinspipe. Ildsted er montert, vedovn i begge etasjer.

- Pipe er besiktiget fra bakkenivå da det ikke var godkjent sikringsutstyr for arbeid på tak på befaringen. Det anbefales ytterligere undersøkelser av piper og ildsteder ved omsetning av boliger. 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.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er hull/åpning i pipe som ikke er tildekket, synlig innvendig pipeløp. Det er usikkert om åpning er pipens luftløp eller om det er pipens røykløp.
- Rennemerker på pipe/ sotluke.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppnådd, eller nært forestående på pipe/ ildsted.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Nærmere undersøkelser og kontroll anbefales av det lokale brannvesen. Dersom det påvises feil på fyringsanlegget vil det kunne pålegges fyringsforbud.
- Rennemerker kan tyde på vanninntrenging som over tid kan gi korrosjon, misfarging og svekkelse av murverk eller metallkomponenter. Dette kan også medføre risiko for skader på tilstøtende konstruksjoner og redusert brannsikkerhet. Årsaken til rennemerker bør avdekkes gjennom nærmere kontroll av pipe og sotluke. Utbedring kan innebære tetting av lekkasjepunkter, reparasjon av puss/murverk og tilfredsstillende overflatebehandling.
- Heldekkende beslag anbefales montert, og nødvendige tiltak basert på ytterligere undersøkelser av pipe over tak.

Tilstandsrapport



Åpning/hull i pipeløp.



Rennemerker fra feiluke på loft.



Vedovn 2. et.

Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Betonggulv. Støpte murvegger. Deler av kjeller har påforede vegger.

Kjeller er i hovedsak en grovkjeller med synlig grunnmur. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
 - Det er gjort visuelle observasjoner av fuktmerker på overflater på grunnmur og konstatert skade i påforede konstruksjoner.
 - Det er utført fuktsøk som indikerer forhøyede fuktverdier i grunnmur/ gulv.
 - Det er manglende ventilasjon i ett eller flere rom.
 - Det er registrert muggsoppvekst på deler av mur/himling i kjeller/underetasje.
- Det bemerkes at utforede yttervegger og oppforede gulv under utvendig terrengnivå er en risikokonstruksjon fordi det ofte er skjulte feil og skader. Det kan være fukt/råteskader som ikke er synlig for bygningssakkyndig og det må foretas inngrep i konstruksjon for å avdekke avvik.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det anbefales å utføre ytterligere undersøkelser for å avklare omfanget av fukt og eventuelle skader på konstruksjonen. Ut fra resultatet av disse undersøkelsene og bruk av rommene treffes det beslutning om aktuelle utbedringstiltak.
- Forholdet krever hyppig kontroll av konstruksjonen få å evt avdekke skader på et tidlig tidspunkt. Påforede konstruksjoner MÅ avdekkes for å kartlegge tilstanden og omfanget av fuktskader.
- Det bør etableres tilfredsstillende ventilasjon for rommene. Manglende ventilasjon kan føre til dårlig luftkvalitet, økt fuktbelastning og risiko for mugg- og råteskader over tid. Dette kan påvirke innneklimaet negativt og medføre helseplager for brukere samt redusert levetid for bygningsmaterialer.
- Bygningen har en gammel grunnmur/ kjeller uten diffusjonssperre under fundamenter. Det må derfor påregnes fuktoppsug fra grunnen og kjelleren kan derfor være vanskelig å få helt tørr selv om det dreneres på nytt. Kjelleren egner seg derfor ikke til innredning annet enn dagens bruk uten å gjøre omfattende tiltak.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Fuktmålinger i treverk mot betonggulv viser skadelig fuktverdier. Det er registrert fuktskader i treverk.



Saltutslag på mur.



Organiske materialer ligger direkte mot grunn/mur.



Muggsoppvekst, særlig synlig nederst på vegg mot gulv. Rom har påført vegg med synlige fuktskader.

TG 2 Innvendige trapper

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

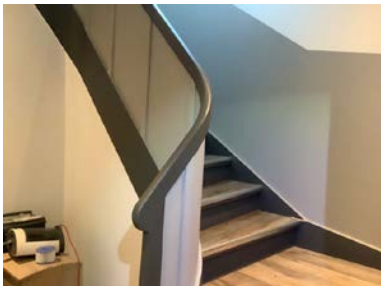
Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Åpninger i opptrinn/rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
- Åpninger mellom opptrinn/rekkverk som er større enn dagens krav kan medføre redusert sikkerhet, særlig for barn. Det foreligger økt risiko for fallulykker og personskader. Det anbefales å gjøre så mellomrom mellom opptrinn blir under 10 cm slik at åpningene tilfredsstiller gjeldende anbefalinger og forskriftskrav.

Tilstandsrapport



Trapp til 2. etasje.



Trapp til kjeller.



TG 2 Innvendige dører

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.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.



Skade i karm på dør.

VÅTROM

1. ETASJE, SEKSJON 1 > BAD

TG 3 Generell

Våtrommet har oppgradert overflater fra 2015, opplysninger gitt av eier. Ingen dokumentasjon for utført arbeid. Våtrommet er oppgradert med egeninnsats.

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

Årstall: 2015

Kilde: Eier

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
- Bom i fliser registrert.
- Membran har oppnådd forventet brukstid, fortsatt dusjing på gulv/vegg frarådes.
- Fall er ikke tilfredsstillende.
- Ventilering vurderes som ikke tilfredsstillende.
- Vurdering er basert på at anbefalt brukstid for våtrommet er oppnådd.

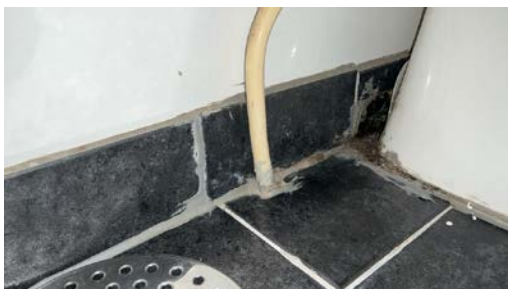
Konsekvens/tiltak

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
- Forventet brukstid er oppnådd og det kan være skjulte skader på eldre våtrom. Ved endret bruksmønster kan lekkasjer og vannskader oppstå på eldre våtrom. Det anbefales derfor å gjøre en vurdering av hvordan våtrommet skal brukes videre, og hvilke risiko som er forbundet med videre bruk av våtrommet. Kostnadsestimatet gis for full oppgradering med vanlig standard for våtrom.
- Våtrommet anbefales å totalrenoveres pga. elde. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Det er gamle vannrør til våtrommet, ingen dokumentasjon som viser løsning for gjennomføringer i våtsone.



Det er observert ufagmessig utførelse på arbeid med overflater på rommet. Vindu plassert i våtsone.



1. ETASJE, SEKSJON 1 > BAD

Fukt i tiliggende konstruksjoner

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

Tilstandsrapport



Fuktmåling i treverk, ingen forhøyede verdier er målt.



Fuktsøk på gulv/vegg i dusjonen viser ingen unormale verdier. Det er målt referansepunkter andre steder i rommet enn i dusjonen.



Fuktsøk på gulv/vegg i dusjonen viser ingen unormale verdier. Det er målt referansepunkter andre steder i rommet enn i dusjonen.

2. ETASJE, SEKSJON 2 > BAD

🕒 TG 3 Generell

Våtrommet har oppgradert overflater fra 2015, opplysninger gitt av eier. Ingen dokumentasjon for utført arbeid. Våtrommet er oppgradert med egeninnsats.

Fliser på gulvet. Baderomsplater på vegger. Himlingsplater, servant, dusjkabinett, gulvmontert wc. Stråleovn. Naturlig avtrekk.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
- Vurdering er basert på at anbefalt brukstid for våtrommet er oppnådd.
- Ventilering vurderes som ikke tilfredsstillende.
- Vindu og dør er plassert i våtsonen, dette anses som en risikokonstruksjon da det kan oppstå lekkasjer i veggkonstruksjonen rundt vinduet.
- På grunn av de avdekkede forhold bør fritt vann på gulv/vegg unngås.
- Membraner har en aldringsprosess og forventet brukstid. Dette kan også variere ut fra hvilken type membran som er benyttet, hvilke egenskaper denne har i kombinasjon med selve utførelsen, og ut fra bruksintensitet. Risiko for lekkasjer øker med alder.

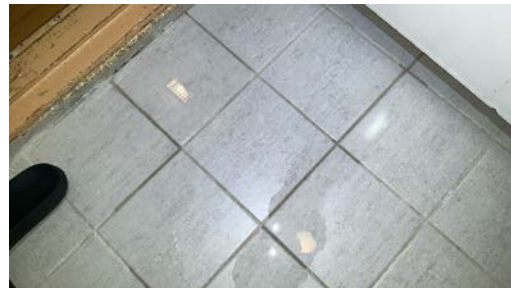
Konsekvens/tiltak

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
- Forventet brukstid er oppnådd og det kan være skjulte skader på eldre våtrom. Ved endret bruksmønster kan lekkasjer og vannskader oppstå på eldre våtrom. Det anbefales derfor å gjøre en vurdering av hvordan våtrommet skal brukes videre, og hvilke risiko som er forbundet med videre bruk av våtrommet. Kostnadsestimatet gis for full oppgradering med vanlig standard for våtrom.
- Våtrommet anbefales å totalrenoveres pga. elde. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Tilstandsrapport



Eldre støpejernsluk.



Vann fra dusjkabinett koblet til avløpsrør langs vegg har lekkasje, vann renner på gulv.

2. ETASJE, SEKSJON 2 > BAD

1 TG 3 Fukt i tilleggse konstruksjoner

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.

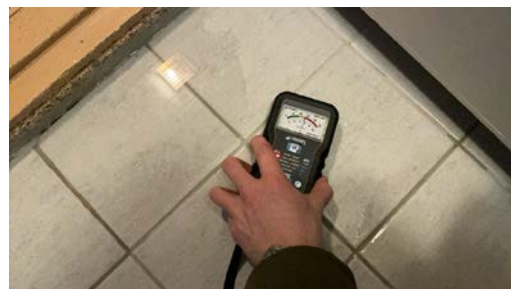
Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Rommet må lages fuktsikkert og rehabilitering må påregnes.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Komparativt fuktsøk med indikator ble utført på erfaringsmessige utsatte steder. Forhøyede verdier ble registrert. Fuktsøk på flislagte overflater i våtrom vil ikke kunne avdekke hvorvidt fukten ligger under membran eller mellom membran og fliser. Fuktsøk inne på flislagte våtrom vil derfor gi uklare indikasjoner.

KJØKKEN

Tilstandsrapport

1. ETASJE, SEKSJON 1 > KJØKKEN

1 TG 2 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.

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

Årstall: 2015

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Fuktsvellinger i underkant av benkeplate over plass til oppvaskmaskin/kum.
- Enkelte slitasjer/skader er registrert.

Konsekvens/tiltak

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



Skade på front oppvaskmaskin.



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



Manglende sokkel under innredning.



1. ETASJE, SEKSJON 1 > KJØKKEN

1 TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut, montert over kokeplate.

Årstall: 2015

Kilde: Eier

Tilstandsrapport



2. ETASJE, SEKSJON 2 > KJØKKEN

TG 2 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 kjøl/frys.

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

Vurdering av avvik:

- Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventbart på et kjøkken.
- Det er påvist ufagmessig utførelse på deler av kjøkkeninnredning.
- Det er ingen adkomst til avløpsrør/vannrør i benkeskap under kjøkkenkum, skapdør er spikret til skrog.

Konsekvens/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.
- Vann/ og avløpsrør under kjøkkenkum må tilgjengeliggjøres.



Kjøkkenfront under kjøkkenkum er spikret igjen.



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

2. ETASJE, SEKSJON 2 > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Tilstandsrapport

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut, montert over kokeplate.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger.
- Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at forventet funksjonstid for skjulte røranlegg er oppnådd.

Konsekvens/tiltak

- Anlegget bør sjekkes av fagperson.
- Når vannrør har oppnådd forventet funksjonstid er det økt risiko for fremtidige lekkasjer. Funksjonstid avhenger av bruk og type rør. Tidspunkt for utskifting er vanskelig å angi eksakt. Oppgradering må påregnes.
- Skader/ følgeskader kan være en konsekvens av ufagmessig utførelse. Det oppfordres til ytterligere undersøkelser av fagmann.



Hovedstoppekran og vannmåler.



Ufagmessig utførelse observert på rørledninger under våtrom.

TG 2 Avløpsrør

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at forventet funksjonstid for avløpsrør er oppnådd.
- Deler av rørøpplagget bærer preg av ufagmessig utførelse.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

- Når avløpsrør har oppnådd forventet funksjonstid er det økt risiko for fremtidige lekkasjer. Funksjonstid avhenger av bruk og type rør. Tidspunkt for utskifting er vanskelig å angi eksakt. Utskifting av avløpsrør må påregnes.
- Lekkasjer og tilstopping av avløpsrør kan være en konsekvens av ufagmessig utførelse. Det oppfordres til kontroll av avløpsrør.



Avløpsrør under våtrom 1. etasje, synlig fra kjeller.

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.
- Ventilasjonsrister utvendig mangler flere steder.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.
- Manglende ventilasjonsrister bør monteres. Ved manglende rister er det risiko for at snø/regn driver inn i ventilasjonskanal med fare for påfølgende fuktskader. Det kan også være fare for at dyr tar seg inn i ventilasjonskanal.



Varmtvannstank

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er ikke påvist tilfredsstillende lekkasjesikring eller automatisk vannstoppeventil på varmtvannstank.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

Tilstandsrapport



Elektrisk tilkobling.



TO 1 Varmepumpe

Varmepumpe luft/luft montert i 1. etasje.

Årstall: 2023

Kilde: Eier

Elektrisk anlegg

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

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

ELEKTRISK ANLEGG.

El-anlegg med automatsikringer, i hovedsak åpent anlegg. Det er kun en strømmåler for begge enheter.

Sikringsskapet er plassert i felles gang 1. etg og gang 2. etg. Det er kun montert en strømmåler for de to enhetene i denne boligen.

Det er ikke fremvist samsvarserklæringer for arbeid utført på det elektriske anlegget.

Manglende samsvarserklæring kan være en indikasjon på at arbeider på det elektriske anlegget er utført av ikke autorisert fagperson.

Det er opplyst fra eier:

At det elektriske anlegget har grunninnstallasjon fra byggeår, det er gjort utbedringer og moderniseringer av anlegget

Sikringer løser ikke ut uten grunn.

Det har ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget.

Det er utført en forenklet visuell undersøkelse av det elektriske anlegget, en slik undersøkelse vil ikke avdekke feil/ mangler på anlegget der det er behov for utstyr og fagkompetanse som innehas av autorisert el. installatør eller elektro takstmann.

Dette i kombinasjon med anleggets alder gjør at det anbefales å gjennomføre en utvidet kontroll/ el. takst av det elektriske anlegget for å vurdere tilstanden på en fullstendig måte.

Resultatet fra denne undersøkelsen vil være grunnlag for eventuelle utbedringer av anlegget.

Det settes ikke tilstandsgrad på elektrisk anlegg da takstmann ikke innehar autorisasjon/ fagkompetanse for undersøkelse av elektrisk anlegg.

Tilstandsrapport



Sikringsskap 2. et med strømmåler.



Sikringsskap 1. et.

Branntekniske forhold

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

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

Røykvarslerer.

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

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Ukjent
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Ja Det er ikke fremvist slukkeutstyr som er nyere enn 10 år i hver etasje.
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Ja Det er ikke synlig røykvarsler i kjeller.
4. Er det skader på røykvarslere?
Ukjent Det er ikke synlige skader på røykvarsler. Røykvarsler er ikke demontert.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

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

Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Fuksamlingens utførelse og materiale er ikke kjent under terreng.
Det er ikke kjennskap til utbedringer av fuksamling siden byggeår.
Takkvann ført ut på terreng.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

- Forhøyede fuktverdier mot grunnen er registrert, se "vegger/gulv mot grunnen".
- Fuktsikringen på bygget er skjult og er en risikokonstruksjon. Dreneringen har en alder som øker sannsynligheten for fuktskader og at dreneringen har en usikker fremtidig funksjon.
Forventet funksjonstid er varierende, med type drenering, materiale, grunnforhold, avrenningsforhold og klimaendringer.
- Halvparten av forventet brukstid eller mer på drenering/fuktsikring er oppnådd.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetasje/kjeller vil være avgjørende for nødvendige tiltak. Sviktende drenering/fuktsikring kan føre til fuktskader i konstruksjonen. Ved redrenering anbefales det å etterisolere på utsiden av muren.

Det presiseres at kapillært oppsug fra underliggende jord- og grunnmasser kan gi kapillærtransport av fukt inn i konstruksjonen, noe som kan resultere i forhøyede fuktverdier i både gulv- og veggkonstruksjoner dersom kapillærbrytende sjikt er utilstrekkelig eller mangelfullt utført. Konstruksjon rundt og under bygget kan ta skade dersom drenering ikke er tilfredsstillende eller svikter.

- Det anbefales redrenering og forbedring av fuktsikringen på grunnmuren. Det gjøres oppmerksom på risiko for skjulte skader i konstruksjonen. Konstruksjon rundt og under bygget kan ta skade dersom drenering ikke er tilfredsstillende/svikter

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur i sparesteinsbetong. Ukjent fundamentering og byggegrunn.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Sprekker/riss ble registrert på grunnmur.
- Eldre betong kan ha redusert kvalitet.
- Grunnmur har lange strekk uten tverravstivning.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

- Overvåk tilstanden jevnlig. Tidspunktet for reparasjon og eventuelt når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetasje/kjeller vil også være avgjørende. Setningsskader i grunnmuren kan føre til svekkelse i konstruksjon under bygningen. Dette kan inkludere skjevheter, sprekker/riss i vegger og gulv. Setningsskader kan også føre til problemer med dører og vinduer som ikke lukker, og kan resultere i vanninntrengning og fuktighetsskader. Setningsskader kan være kostbare å utbedre,

Tilstandsrapport



Fuktmerker på innvendig og utvendig mur er registrert.



Sprekk i grunnmur registrert.



Løs puss på mur er registrert.

TG 2 Terrengforhold

Slakt skrånende tomt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Stedvis fall på terreng mot bygning, dette er avvik fra dagens krav. Anbefalt fall på terreng er 1:50, 3 m fra fundamentene. (Det vil si jevnt fall på minimum 60 mm, 3 m fra fundamentene).

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Viktig å lede vann bort fra fundamentene. Terrengforholdet fører til at overflatevann kan ledes til boligen. Dette kan føre til fuktskader. Det anbefales å etablere fall vekk fra boligen eller en ledegrøft for overvann.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Ukjent type på avløpsrør. Synlig vannledning i plast. Offentlig vann og avløp via private stikkledninger. Rørene er nedgravd/støpt og ikke synlig. Anlegget er ikke teknisk vurdert. Det er opplyst av eier om at tidligere eier har oppgradert rørledninger ca. 1990.

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke registrert synlige avvik på avløpsrør som tilsier at man må påregne umiddelbare tiltak, men da deler av konstruksjon er kledd inn anbefaler jeg ytterligere undersøkelser.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

0

Kommentar

Byggeåret er usikkert.

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon.

Bygget er ikke teknisk vurdert.

Kjøper oppfordres til egne undersøkelser.

Vedlikehold

Dette er et eldre bygg og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger.

Beskrivelse

Garasje/uthus oppsatt på støpt plate må mark, murt grunnmur av lettklinkerblokker på to sider. Vegger er over bakken utført i trekonstruksjoner, stående kledning. Mønet skråtak i trekonstruksjoner, tekket med metallplater. Vippeport i treverk.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

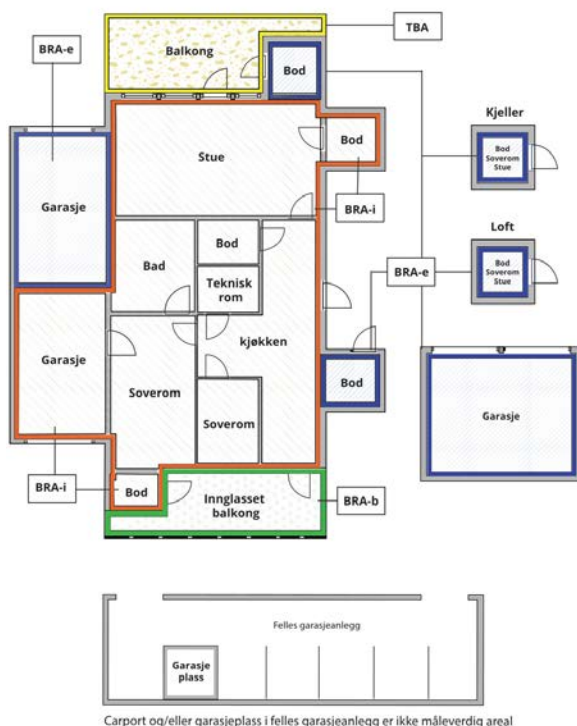
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje, seksjon 1	85			85	
2. Etasje, seksjon 2	70			70	
Kjeller	68			68	
SUM	223				
SUM BRA	223				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje, seksjon 1	Bad, stue, entré, gang, kjøkken, soverom, soverom 2, vindfang, gang med trapp		
2. Etasje, seksjon 2	Bad, soverom, soverom 2, kjøkken, gang, stue, bod, trapperom		
Kjeller	Bod, bod 2, bod 3, bod 4, bod med trapp		

Kommentar

Arealer er oppmålt med lasermåler. Arealmålinger er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da bygningen ble målt.

Eventuelle frittliggende uteplasser er ikke oppmålt og medtatt i BRA/TBA dersom dette ikke er spesielt beskrevet.

Arealer er oppmålt ved bruk av håndholdt lasermåler. Denne type lasermåler kan ha måleavvik ved bruk som bidrar til avvik i oppmålt areal for boligen. Areal oppmåles med to desimaler, men oppgis i rapporten i hele kvadratmeter uten desimaler, vanlige avrundingsregler benyttes for desimaler. En kjøper bør derfor være oppmerksom på at arealavvik som følge av vanlige avrundingsregler kan forekomme.

En kjøper må på bakgrunn av at oppmålingen er foretatt med utstyr og målemetode som kan ha måleavvik, i kombinasjon med avrundingsregler for oppmålingen være klar over at det oppmålte arealet som det er gitt informasjon om i denne rapporten kan ha avvik i areal ut over det som er kravet i Avhendingslova. Dersom boligens areal er et vesentlig forhold for kjøper ved kjøp av boligen, oppfordres kjøperen til å sørge for å få gjennomført digital scanning av boligen for å avklare boligens areal med en usikkerhet som ligger innenfor Avhendingslova sine krav til arealsvikt. Dersom en kjøper velger å ikke sørge for slik måling må kjøperen være klar over at det er en risiko for at det oppgitte arealet i denne rapporten kan ha avvik utover kravet om arealsvikt i Avhendingslova. Dersom en kjøper velger å se bort fra dette vil arealsvikt ikke være å betrakte som reklamasjonsberettiget.

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

Målt takhøyde 2. etasje: Varierende, men målt 2,39/2,58m. Bygningen har takkonstruksjon som ikke gjør det mulig med full utnyttelse av gulvareal i 2. etasjen siden vegger er skrå.

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

Målt takhøyde kjeller/underetasje: Varierende, men målt 1,97m.

I åpent areal (TBA) for denne boenheten inngår:

Veranda mot vest på ca. 3 m²

Balkong 2. etasje på ca. 7 m²

Bygningen er en hel tomannsbolig med felles inngang i 1. etasje, felles gang er 12 m².

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Takstmannens sin kontroll når det gjelder lovlig bruk av eiendommen/ boenheten er avgrenset til å omfatte kontroll av de siste godkjente tegninger av bygg som gjelder eiendommen og/ eller den aktuelle boenheten opp mot bruk av eiendommen/ boenheten på befaringstidspunktet.

Når det gjelder reguleringsmessige forhold som for eksempel utnyttelse av tomta er ikke dette vurdert av takstmann dersom det ikke er spesielt omtalt i rapporten.

Teknisk krav som for eksempel avstand mellom byggverk og utførelse av brannskillende konstruksjoner er ikke vurdert av takstmann dersom det ikke er spesielt omtalt i rapporten.

En kjøper av eiendommen oppfordres derfor til å sjekke planbestemmelser som gjelder eiendommen, for å skaffe informasjon om disse inneholder bestemmelser av betydning for kjøpers bruk/ utvikling av eiendommen.

Pga. lukket konstruksjon er ikke brann/lyd tilstrekkelig vurdert. Kontroll av brannskille krever fysisk inngrep i konstruksjonen eller kontroll av dokumentasjon. Konsekvens av utilstrekkelig brannskille kan være brannsmitte mellom brannceller.

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje		44		44	
SUM		44			
SUM BRA	44				

Romfordeling

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

Kommentar

Tilleggsbygg: Arealer er oppmålt med lasermåler. Arealmålinger er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da bygningen ble målt. Bygningens lovlighet er ikke vurdert/kontrollert med mindre dette spesifikt er opplyst under punkt lovlighet for denne bygningen.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
28.1.2026	Ole Anders Brænden	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3443 VESTRE TOTEN	12	112		1	4017 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

Adresse

Knut Hamsuns veg 35 A

Hjemmelshaver

1/1 Mussie Teka Gebremariam

Kommentar

Arealet gjelder for sameiet.

Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

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

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp.

Regulering

Vedtatt kommuneplan: Kommuneplanens arealdel 2025-35
Kp Bestemmelse Område
Boligbebyggelse - Nåværende

Eiendommen ligger innenfor gul sone iht. T-1442 (støysone).

Om tomten

I tillegg til denne enheten er det en 2-mannsbolig og en enebolig på samme tomt. Eiendommen er seksjonert i 2018.

Denne seksjonen/bygningen representerer 17/100 av det totale tomtearealet. For nærmere informasjon om seksjonsoppdeling av tomt se eget kart ifm. seksjoneringen. Bygningen er ikke seksjonert og selges som en seksjon.

Tinglyste/andre forhold

Boligen er en del av et boligsameie. Dette innebærer at tomtgrunn er felleseie, men at det kan være tinglyst eksklusiv bruksrett. I et sameie betaler man felleskostnader som innebærer - drift og vedlikehold av felles tekniske installasjoner, utearealer, lekearealer og parkeringsarealer, - kostnader til forretningsførsel, revisjon og juridisk bistand for sameiet, - kommunale avgifter og andre offentlige krav som ikke faktureres direkte til seksjonene, - felles bygningsforsikring og andre relevante forsikringer, dersom slike er tegnet felles, - kostnader til snøbrøyting, strøing og annen løpende drift.

Dette varierer med vedtektene i sameiet. Kjøper du bolig i et sameie med bygningsdeler som er gamle og har ekstra vedlikeholdsbehov, vil felleskostnadene øke.

Nyere bygningsmasse krever mindre vedlikehold og har lavere kostnader til oppvarming og vedlikehold enn eldre bygninger.

Kjøper oppfordres til å lese vedtekter for sameiet. Noen ganger disponerer man andel av garasje, boder og tomteareal utenfor hver enkelt seksjon. Dette kan være rettigheter som er tinglyst. Hver enkelt seksjonseier har eksklusiv bruksrett på sin seksjon.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Situasjonskart	30.01.2026	Kart over eiendommen på befaringsdagen, tatt ut fra kommunens kartverk.	Innhentet		Nei
Situasjonskart seksjonering			Gjennomgått		Nei
Egenerklæring		Egenerklæringen er ikke fremlagt. Det gjøres oppmerksom på at sistnevnte er et avvik fra instruksen om Boligsalgsrapportering.	Ikke vist		Nei
Samsvarserklæring		Etter 1999 skal du ha fått en samsvarserklæring der den ansvarlige for jobben bekrefter hva som er gjort og bekrefter at alt er utført i tråd med forskriftene.	Ikke vist		Nei
Eiendomsverdi.no	03.02.2026	Diverse eiendomsopplysninger fra Eiendomsverdi.	Innhentet		Nei
Brukstillat./ferdigatt.		Det har vært stilt krav om ferdigattest i byggesaker siden bygningsloven fra 1924 trådte i kraft. I perioden mellom 1987 og 1997 var det imidlertid ikke obligatorisk med bygningskontroll i kommunene.	Ikke vist		Nei
Byggetegninger			Eksisterer ikke		Nei
Seksjonering	23.03.2022	Tillatelse til seksjonering.	Gjennomgått		Nei
Seksjoneringstegninger	13.04.1956	Tegninger navngitt: "ombygging av tomannsbolig for hr. Stodola og frue, Raufoss.	Gjennomgått		Nei
Vedtekter		Vedtekter til sameiet er oversendt, dokumentet er ikke signert og har ikke dato.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	28.03.2023	
2	06.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

• Skadegjører: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

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

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

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

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

Privatrettslige avtaler som gjelder eiendommen er omtalt i rapporten dersom dette er opplyst av eier/ rekvirent/ tilstedeværende.

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

Andre bygninger og installasjoner som garasje, uthus ol. er bare enkelt beskrevet og ikke undersøkt og er ikke teknisk vurdert .

Installasjoner, maskiner og utstyr er ikke testet, det anbefales at kjøper får informasjon om tilstand, bruk og vedlikehold av slikt utstyr fra selger, alternativt innhenter dette fra leverandør av utstyret, samt tester utstyret selv. Der kjøper ikke ønsker, eller er i stand til dette anbefales det å hente inn fagmann som kan utføre dette for kjøper.

Det er viktig å sette seg inn i side 3 og 4 i denne rapporten for å få en forståelse for hva en tilstandsrapport er.

Bilder som benyttes i rapporten i sammenheng med avvik er å anse som eksempler på avvik, og vil ikke være fullstendig utfyllende når det gjelder å vise alle typer avvik. Under befaringen var

Forutsetninger

taktekking, terreng o.l gitt begrenset inspeksjonsmulighet på grunn av snø.

Eier var ikke tilstede ved befaringen, det tas forbehold for evt. manglende/feil opplysninger vedrørende eiendommen.

Selgers egenerklæring

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

Selgere

Mussie Teka Gebremariam

Boligen

Knut Hamsuns Veg 35A
2834 Raufoss

3443-12/112/0/1

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



Våtrom, tak og fasade

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2015

Firmanavn: marcin snekker firma.

Beskrivelse av arbeidet: Bytte hele utvendig panel Glava, vinduer, Dører... osv nye kjøkken puset opp hele bygge etter jeg har kjøpt i 2015.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Eiendommen og omgivelsene

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

boligen er to leiligheter

Er utleiedelen godkjent for utleie av kommunen?

♦ **Ja**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Ja**

Er alle boenhetene godkjent av kommunen?

♦ **Ja**

det har en felles inngang etter det de har eget dør eller inngang. se på bilder

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ Ja

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ Nei

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

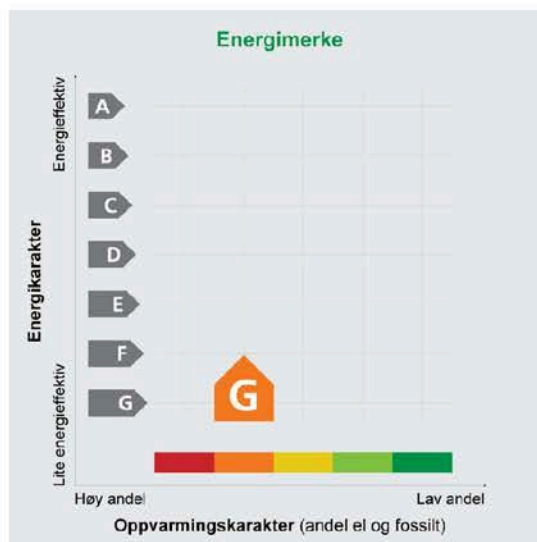
Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

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

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

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

Innmeldt av Ole Anders Brænden



Energiatesten 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.

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

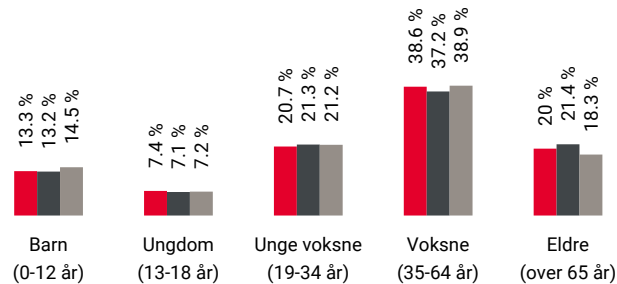
Veldig bra 81/100



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

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 situatene 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

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 95/100



Gateparkering

Lett 92/100



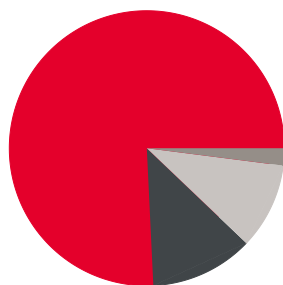
Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 88/100

Sport

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

Boligmasse



75% enebolig
12% rekkehus
2% blokk
10% annet

«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

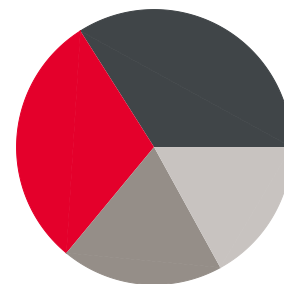
9 min



Apotek 1 Raufoss

9 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



30% i barnehagealder
34% 6-12 år
19% 13-15 år
17% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0%

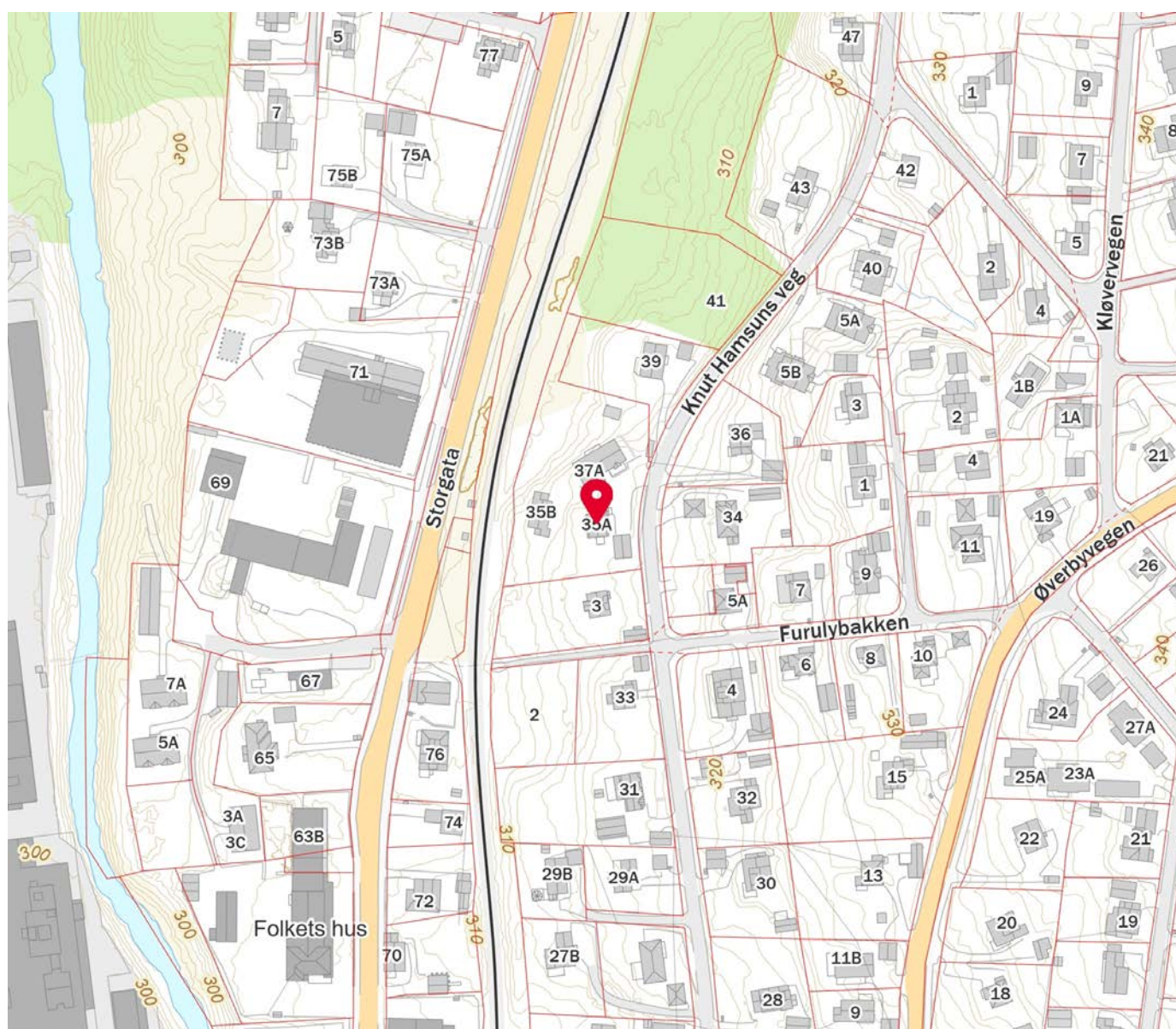
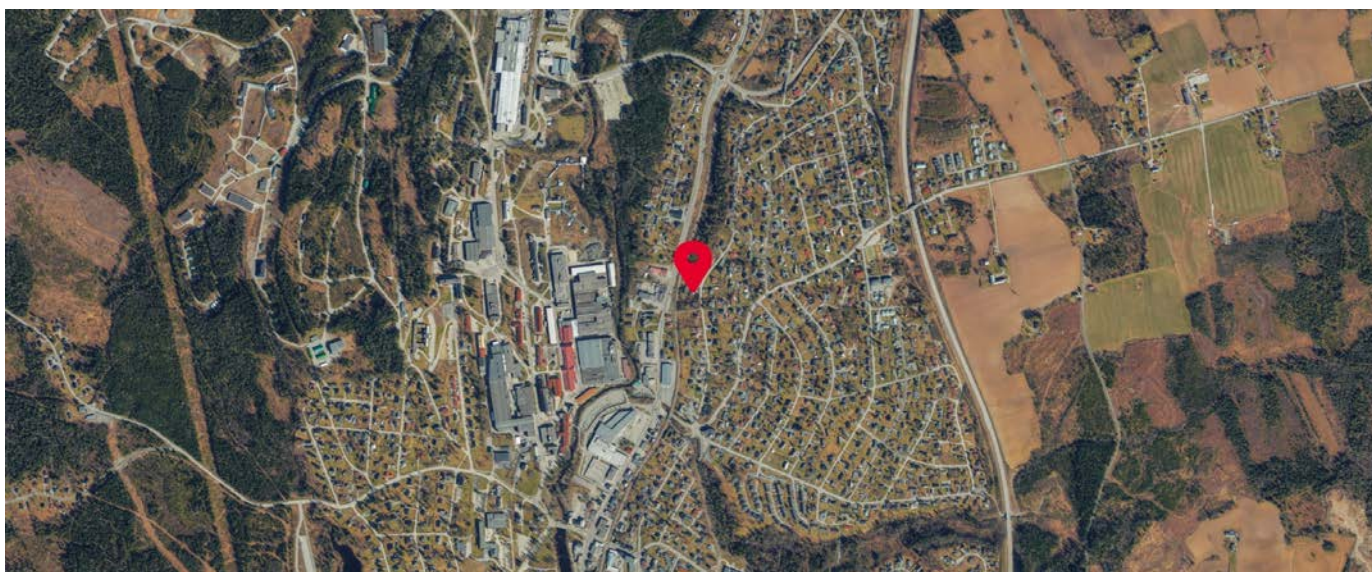
44%

Negard/Vestrumenga
 Raufoss
 Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	33%	33%
Ikke gift	53%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%

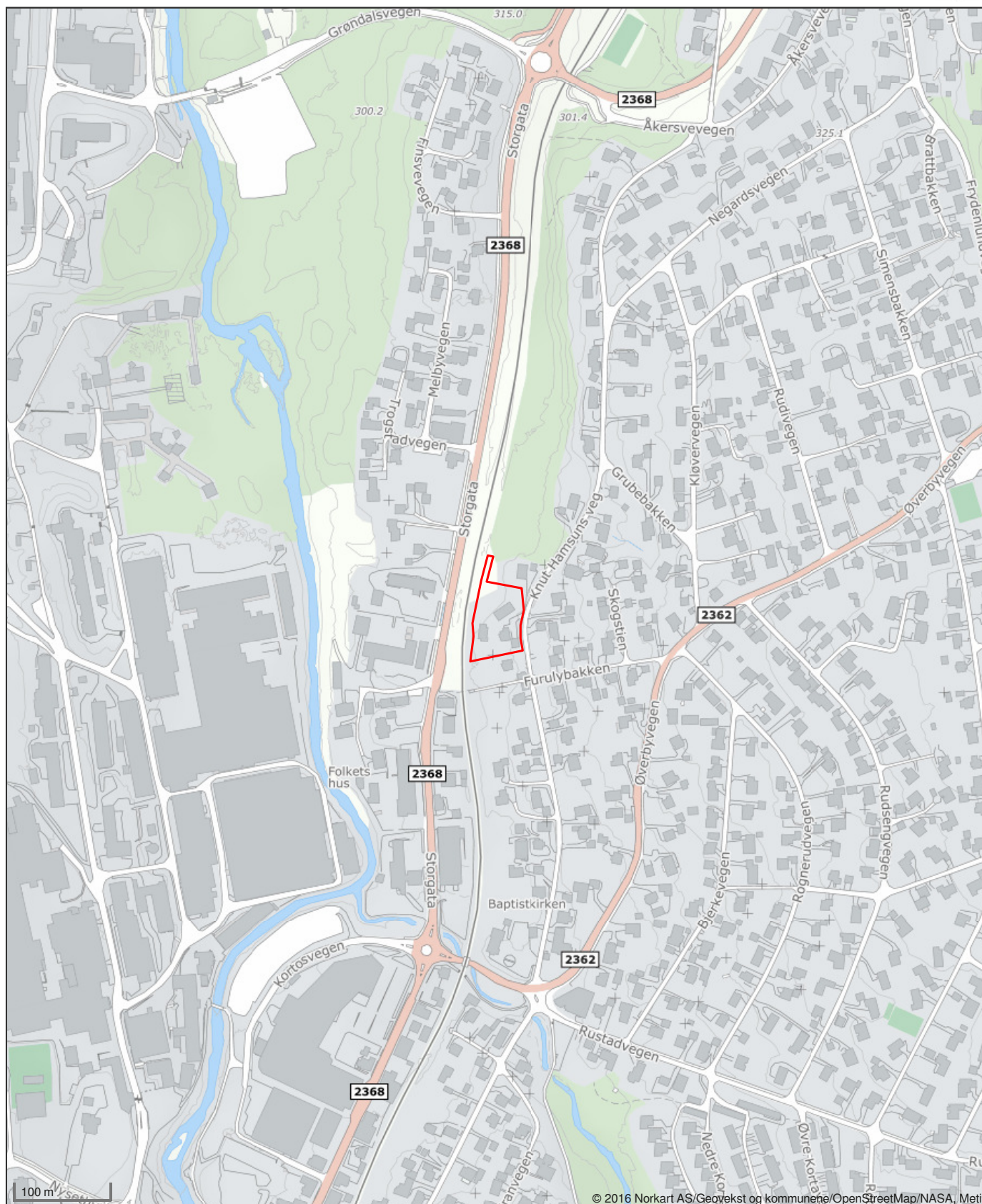
Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet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



Oversiktskart for eiendom 3443 - 12/112//



	SITUASJONSKART				Gnr: 12		Bnr: 112	Fnr: 0	Snr: 0
					Adresse: Knut Hamsuns veg 37C, 2834 RAUFØSS				
	Eiendom:		Hj.haver/Fester:						
	VESTRE TOTEN KOMMUNE		Dato: 19/1-2018				Sign:		Målestokk 1:1000
									

Vedtekter for Sameiet Knut Hamsuns veg

Kapittel I – Innledende bestemmelser

§ 1 Navn, rettsstilling og lovgrunnlag

- (1) Sameiets navn er «Sameiet Knut Hamsuns veg» (heretter «Sameiet»).
- (2) Sameiet er et eierseksjonssameie organisert i samsvar med eierseksjonsloven og øvrig ufravikelig lovgivning til enhver tid.
- (3) Disse vedtektene utfyller og supplerer lovens regler. Ved motstrid mellom vedtektene og ufravikelig lov går lovens regler foran.

§ 2 Eiendom, seksjoner og formål

- (1) Sameiet omfatter eiendommen gnr. 12, bnr. 112 i Vestre Toten kommune.
- (2) Eiendommen er seksjonert i seks boligseksjoner (snr. 1–6) i samsvar med tinglyst seksjoneringsbegjæring. Sameiebrøkene fremgår av tinglyst seksjoneringsdokument, hvor seksjonene per i dag har følgende sameiebrøker: snr. 1: 17/100, snr. 2: 17/100, snr. 3: 22/100, snr. 4: 22/100, snr. 5: 11/100 og snr. 6: 11/100.
- (3) Sameiets formål er å:
- forvalte eiendommen og fellesarealene på en forsvarlig og økonomisk hensiktsmessig måte,
 - ivareta seksjonseiernes felles interesser,
 - sørge for drift, vedlikehold, forsikring og eventuelle felles avtaler for eiendommen.

(4) Seksjonene skal benyttes til boligformål. Eventuell annen bruk forutsetter lovlig offentlig tillatelse og samtykke i samsvar med eierseksjonsloven.

Kapittel II – Bruk av seksjoner og fellesarealer

§ 3 Bruk av seksjoner

(1) Hver seksjon skal benyttes i samsvar med seksjonens formål og lovlig brukstillatelse. Seksjonseier skal sørge for at bruk av seksjonen ikke er til urimelig skade eller ulempe for eiendommen eller andre seksjonseiere.

(2) Seksjonseier har ansvaret for at brukere av seksjonen (husstandsmedlemmer, leietakere mv.) overholder vedtekter og eventuelle husordensregler.

§ 4 Fellesarealer, tilleggsdeler og uteareal

(1) Fellesarealer er alle deler av eiendommen som ikke inngår i den enkelte seksjons hoveddel eller som særskilt tilleggsdel.

(2) Felles lekeareal og innkjørsel er felles for alle seksjoner.

(3) Fordeling av parkeringsplasser følger situasjonskart vedlagt.

(4) Fellesarealer skal holdes ryddige og vedlikeholdes slik at eiendommen fremstår som ordentlig og ikke er til ulempe for øvrige seksjonseiere.

§ 5 Ro, orden og bruk av utearealer

(1) Seksjonseiere og brukere skal opptre hensynsfullt og unngå unødig støy og annen sjenerende adferd.

(2) Hage- og utearealer som ligger til den enkelte seksjon skal vedlikeholdes slik at de ikke fremstår som skjemmende eller til ulempe for andre seksjoner.

(3) Husdyrhold er tillatt så lenge det ikke medfører urimelig ulempe for andre seksjonseiere. Sameiermøtet kan fastsette nærmere retningslinjer i husordensregler.

Kapittel III – Felleskostnader og fellesinntekter

§ 6 Felleskostnader – definisjon

(1) Med felleskostnader menes alle kostnader knyttet til drift, vedlikehold og forvaltning av eiendommen og sameiet, som ikke etter lov eller vedtekter er lagt direkte på den enkelte seksjonseier.

(2) Felleskostnader omfatter blant annet, men er ikke begrenset til:

- drift og vedlikehold av felles tekniske installasjoner, utearealer, lekearealer og parkeringsarealer,
- kostnader til forretningsførsel, revisjon og juridisk bistand for sameiet,
- kommunale avgifter og andre offentlige krav som ikke faktureres direkte til seksjonene,
- felles bygningsforsikring og andre relevante forsikringer, dersom slike er tegnet felles,
- kostnader til snøbrøyting, strøing og annen løpende drift.

§ 7 Fordeling av felleskostnader

(1) Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken (eierbrøken), så langt dette ikke allerede følger direkte av eierseksjonsloven eller annen ufravikelig lovregel.

(2) Sameiermøtet kan, innenfor rammene av eierseksjonsloven, gjøre særskilt vedtak om at bestemte kostnader helt eller delvis skal bæres av den eller de seksjonseiere som har

særlig nytte av tiltaket eller som kostnaden særskilt knytter seg til, dersom det gir en mer rettferdig kostnadsfordeling.

(3) Felleskostnader forfaller til betaling på de tidspunkter styret fastsetter. Manglende betaling regnes som vesentlig mislighold, og sameiet har lovbestemt panterett i seksjonen for forfalte og ikke betalte felleskostnader innen rammen av eierseksjonsloven.

§ 8 Fellesinntekter og andre ytelser

(1) Eventuelle fellesinntekter (f.eks. leieinntekter fra fellesarealer) tilfaller sameiet og skal i utgangspunktet benyttes til å dekke felleskostnader.

(2) Dersom fellesinntektene overstiger felleskostnadene, kan overskuddet:

- avsettes til vedlikeholdsfond, eller
- utdeles til seksjonseierne forholdsmessig etter sameiebrøk, etter vedtak i sameiermøtet.

Kapittel IV – Vedlikehold, endringer og påkostninger

§ 9 Vedlikeholdsplikt

(1) Seksjonseier har ansvaret for innvendig vedlikehold av egen seksjon, herunder overflater, innredning, tekniske installasjoner som kun betjener seksjonen og øvrig utstyr som ikke etter lov eller vedtekter er felles.

(2) Sameiet har ansvaret for utvendig vedlikehold av bygninger og felles installasjoner, med mindre annet følger av loven eller disse vedtektene.

(3) I tillegg gjelder følgende særregler, i tråd med eksisterende praksis:

- Hver seksjon skal vedlikeholde sin del av bygningen eksteriørmessig slik at denne holder alminnelig god utseendemessig standard.
- Bygget som inneholder seksjon 4, 5 og 6 skal ha ensartet fargesetting. Utvendig kledning og annen staffasje/detaljer må ikke endres uten at dette skjer samlet på hele bygget.

(4) Nærmere fordeling av vedlikeholdsansvar mellom sameiet og den enkelte seksjonseier følger for øvrig av eierseksjonsloven.

§ 10 Endringer, tilbygg og faste installasjoner

(1) Seksjonseier kan innenfor sin egen seksjons hoveddel foreta innvendige endringer som ikke berører bygningens bærende konstruksjoner, felles installasjoner eller andre seksjoner, forutsatt at endringen er i samsvar med offentligrettslige krav.

(2) Utvendige endringer, påbygg, tilbygg, fasadeendringer og oppføring av faste konstruksjoner eller installasjoner på tomten kan ikke gjennomføres uten:

- nødvendige offentlige tillatelser, og
- vedtak i sameiermøtet med det flertall som kreves etter eierseksjonsloven.

(3) Faste bygningsmessige konstruksjoner/installasjoner må ikke oppføres på eiendommen uten enighet mellom de berørte seksjonene, og eventuelt vedtak i sameiermøtet der dette kreves.

Kapittel V – Forsikring

§ 11 Forsikring

(1) Sameiet skal sørge for at bygningene på eiendommen til enhver tid er fullverdiforsikret gjennom en felles bygningsforsikring, med mindre sameiermøtet uttrykkelig vedtar en annen ordning i samsvar med loven.

(2) Premien for felles forsikring inngår i felleskostnadene og fordeles etter § 7.

(3) Hvert bygg kan forsikres separat dersom dette er mulig. I så fall skal utgifter til forsikring fordeles på de aktuelle seksjoner i det aktuelle bygget.

(4) Den enkelte seksjonseier skal sørge for innboforsikring og øvrige individuelle forsikringer etter eget behov.

Kapittel VI – Styret

§ 12 Styrets sammensetning

(1) Sameiet skal ha et styre på minimum tre (3) medlemmer.

(2) Styret skal bestå av:

- styrets leder, og
- to styremedlemmer.

(3) Sameiermøtet kan velge varamedlemmer etter behov.

(4) Styremedlemmer må være myndige personer.

§ 13 Valg, tjenestetid og fratreden

(1) Styrets leder og øvrige styremedlemmer velges av sameiermøtet med alminnelig flertall, med mindre loven krever annet flertall.

(2) Tjenestetiden er vanligvis to år, med rullerende valg slik at kontinuitet sikres. Gjenvalg kan finne sted.

(3) Styremedlem kan når som helst fratre skriftlig. Dersom styret ikke lenger er beslutningsdyktig, skal det snarest mulig innkalles til ekstraordinært sameiermøte for å foreta suppleringsvalg.

§ 14 Styrets myndighet, vedtak og signatur

(1) Styret forestår forvaltningen av sameiernes felles anliggender og har den myndighet som følger av eierseksjonsloven og disse vedtekter.

(2) Styrets vedtak treffes i styremøte. Styret er vedtaksført når minst to styremedlemmer deltar. Ved stemmelikhet er styreleders stemme avgjørende med mindre annet følger av lov eller vedtekter.

(3) Styremøter kan holdes som fysiske møter eller som fjernmøter (telefon/video) når det er forsvarlig, og alle styremedlemmer gis mulighet til å delta samtidig og høre hverandre.

(4) Sameiets firma tegnes av styrets leder og et av styrets medlemmer i fellesskap.

Kapittel VII – Sameiermøtet

§ 15 Sameiermøtets myndighet

(1) Sameiermøtet er sameiets øverste organ innenfor de rammer som følger av eierseksjonsloven. Flertallsvedtak kan bare treffes på områder hvor loven gir flertallet myndighet til å binde mindretallet.

(2) Sameiermøtet treffer beslutninger om:

- årsregnskap, budsjett og større økonomiske disposisjoner,
- valg og eventuelt avsettelse av styremedlemmer,
- vedtektsendringer og andre forhold som etter loven krever sameiermøtevedtak,
- andre saker som etter lov eller vedtekter er lagt til sameiermøtet.

§ 16 Ordinært sameiermøte

(1) Ordinært sameiermøte (årsmøte) skal holdes én gang årlig innenfor den frist loven fastsetter.

(2) Styret innkaller skriftlig til ordinært sameiermøte med lovbestemt varsel. Innkallingen skal angi tid, sted/møteform og saksliste. Årsberetning, regnskap og eventuelle andre relevante dokumenter skal være tilgjengelige for seksjonseierne i samsvar med lovens regler.

(3) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet på ordinært sameiermøte, må være meldt skriftlig til styret innen den frist som følger av loven.

§ 17 Ekstraordinært sameiermøte

(1) Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig, eller når det skriftlig kreves av minst det mindretall som følger av eierseksjonsloven (typisk minst én tidel av sameierne), og kravstillerne samtidig angir hvilke saker de ønsker behandlet.

(2) Innkalling til ekstraordinært sameiermøte skal skje skriftlig med lovbestemt varsel, og skal angi tid, sted/møteform og saksliste.

(3) Ekstraordinært sameiermøte kan bare treffe beslutning i saker som er angitt i innkallingen, med mindre alle seksjonseiere samtykker til å behandle en annen sak.

§ 18 Møteform, deltakelse og fullmakt

(1) Sameiermøter kan holdes som:

- fysisk møte,
- digitalt møte (f.eks. video- eller telefonmøte eller annen betryggende elektronisk møteform), eller
- kombinert fysisk og digitalt møte,

når styret vurderer møteformen som forsvarlig og i samsvar med lovens krav.

(2) Ved valg av digital møteform skal styret legge vekt på at møtet gjennomføres slik at:

- alle seksjonseiere kan delta, stille spørsmål og stemme,
- det er klar oversikt over hvilke saker det stemmes over,
- mindretallsvernet ivaretas, herunder at kompliserte saker som krever diskusjon ikke behandles i former som ikke åpner for reell meningsutveksling.

(3) Hver seksjon gir én stemme i sameiermøtet. Dersom en person eier flere seksjoner, har vedkommende stemmerett for hver seksjon, med mindre loven fastsetter noe annet.

(4) Seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmektigen skal fremlegge skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten gjelder som hovedregel førstkommande sameiermøte, med mindre det fremgår at den gjelder for lengre eller kortere tid. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

§ 19 Møteledelse og protokoll

(1) Sameiermøtet ledes av styrets leder med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver å være seksjonseier.

(2) Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som treffes av sameiermøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én seksjonseier valgt av sameiermøtet blant de tilstedeværende. Protokollen skal holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

§ 20 Avstemning og flertallskrav

(1) Med mindre annet følger av lov eller vedtekter, treffes vedtak ved alminnelig flertall av de avgitte stemmer.

(2) For vedtak som etter eierseksjonsloven krever kvalifisert flertall (f.eks. vedtektsendringer, vesentlige påkostninger eller ombygginger), gjelder de flertallskrav og eventuelle krav til minsteoppslutning som loven fastsetter.

(3) Blanke stemmer regnes ikke som avgitte stemmer.

(4) Står stemmene likt i saker hvor alminnelig flertall er tilstrekkelig, avgjøres saken ved loddtrekning, med mindre loven bestemmer noe annet.

Kapittel VIII – Husordensregler og mislighold

§ 21 Husordensregler

(1) Sameiermøtet kan fastsette husordensregler for å regulere ro og orden, bruk av fellesarealer, parkering, renovasjon mv.

(2) Husordensregler må ikke være i strid med lov eller vedtekter.

§ 22 Mislighold og sanksjoner

(1) Ved vesentlig mislighold av vedtekter, husordensregler eller loven kan sameiet benytte de reaksjoner som følger av eierseksjonsloven, herunder:

- pålegg om retting,
- illeggelse av tvangsmulkt, dersom vilkårene er oppfylt,

- krav om salgstvång, der lovens vilkår foreligger.

(2) Ubetalte felleskostnader kan inndrives ved rettslige skritt, herunder ved bruk av sameiets lovbestemte panterett.

Kapittel IX – Endring av vedtekter, ikrafttredelse m.m.

§ 23 Endring av vedtekter

(1) Endring av vedtektene krever vedtak i sameiermøtet med det flertall som følger av eierseksjonsloven for vedtektsendringer (minimum kvalifisert flertall).

(2) Vedtektsendringer som innskrenker den enkelte seksjonseiers rett til bruk av seksjonen eller som på annen måte endrer rettsforholdene mellom seksjonseierne utover det loven tillater med flertall, krever samtykke fra de berørte seksjonseiere, i samsvar med lovens regler.

(3) Vedtektsendringer trer i kraft fra vedtakstidspunktet, med mindre annet fremgår av vedtaket eller følger av lov.

§ 24 Ikrafttredelse

(1) Disse vedtektene trer i kraft fra det tidspunkt de vedtas av sameiermøtet og erstatter tidligere vedtekter for Sameiet Knut Hamsuns veg.



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

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

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

Hvorfor boligselgerforsikring?

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

Prisoversikt

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

Fremtind

www.fremtind.no



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Knut Hamsuns veg 35A
2834 RAUF OSS

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Lene Bergum Pettersson

Oppdragsnummer:

Telefon: 986 30 564
E-post: lene.b.pettersson@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 viderefremidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre