



FRØYSLANDSVEGEN 22

04

Velkommen til Frøyslandsvegen 22

06

Nøkkelinformasjon/Megler

24

Beliggenhet

29

Plantegning

32

Eiendommen

43

Tekniske dokumenter



FRØYSLANDSVEGEN 22

Velkommen til Frøyslandsveg 22, en klassisk , sjarmerende og innholdsrik villa på Raufoss.

Boligen er over to etasjer pluss kjeller og loft. Her finner du i 1. etasje bl.a. entre, toalettrom, hyggelig kjøkken, og flere stuer på rad og rekke. Fra stuen har du utgang til både glassveranda og til overbygget terrasse.

I 2. etasje finner du fire soverom og bad. I tillegg har boligen en kjeller med b.la. disponibelt rom, kjellerstue med kjøkken, bad samt godt med bodplass. I tillegg finnes et loft med oppbevaringsplass. Luftige rom og gode lysforhold. Boligen har en nyere garasje og en eldre garasje/uthus.

Her er fine uteplasser, med både overbygd og åpen terrasse, en romslig, bruksvennlig tomt og gårds plass med belegningsstein.

FRØYSLANDSVEGEN 22

| | |
|---------------|------------------|
| Prisantydning | 4 900 000 |
| Omkostninger | 141 422 |
| Totalpris | 5 041 422 |
| P-rom | 221 m2 |
| Bruksareal | 288 m2 |
| Soverom | 4 |
| Bad | 2 |
| Eierform | Selveier |
| Byggeår | 1918 |
| Eiet tomt | 1800 m2 |



Runi Bjerke

Eiendomsmegler MNEF/Partner

99 55 26 26 / runi@partnerseiendomsmegling.no

& PARTNERS
EIENDOMSMEGLING
i samarbeid med GOBB

Øvre Torvgt 28 2815 Gjøvik



STANDARD

Boligen har normal standard og god planløsning. Den fremstår som vedlikeholdt både utvendig og innvendig, men har bygningsdeler som har utlevd eller tilnærmet utlevd sin levetid. Bygningen er over 100 år gammel og det må påregnes ekstra kostnader i forhold til et nytt bygg.

Kjøkken:

Hyggelig kjøkken som har innredning med laminerte skog og malte, profilerte fronter. Laminert benkeplate med kjøkkenkum og med fliser og belysning over benkeplate. Integrert komfyr og koketopp og plass til frittstående kjøleskap og oppvaskmaskin. Ventilator over komfyr.

Kjøkken kjeller:

Her er innrening med laminerte skrog og glatte fronter. Laminert benkeplate med kjøkkenkum. Plass til frittstående kjøleskap og komfyr. Ventilator over komfyr.

Bad 2. etasje:

Badet har flislagt gulv med varme, fliser på vegger og malte, glatte flater i himling. Her er servant i underskap, speil med belysning, badekar med dusj og vegghengt wc. Våtrommet har ingen ventilering utenom lufting via vindu.

Bad kjeller:

Badet har flislagt gulv med varme, baderomsplater på vegger og panel i himling. Badet er utstyrt med servant i underskap, overskap med speil og belysning, Dusjvegger og gulmontert wc. Opplegg for vaskemaskin. Naturlig avtrekk.

Toalettrom:

Rommet har flislagt gulv og panel på vegger og i himling. Her er servant og gulvmontert toalett (kverntoalett).

Innvendige overflater i hovedsak med:

Gulv: Heltre gulv, fliser, teppe, laminat og betonggulv.

Vegger: Panel, tapet, malt strie, baderomsplater og malt puss/mur/betong.

Himling: Malte, glatte flater og panel.

Selger har opplyst om følgende moderniseringer:

2016 Bygget sommerstue/innglasset terrasse. Utført av firma.

2012 Lagt belegningsstein på gårdsplassen. Utført av firma.

2008 Renoveret badet i 2. etasje. Utført av firma.

1996 Ny kjøkkeninnredning i 1. etasje. Egeninnsats.

1992 Innredet rom i kjelleren. Utført av Gjøvik yrkesskole.

1990 Etterisolert yttervegger og etasjeskillere. Utført av firma.

1984 Skiftet de fleste vinduer i boligen. Utført av firma.

1982 Nytt utvendig vann- og avløpsrør. Utført av firma.

















BELIGGENHET

Boligen har en meget attraktiv beliggenhet i et rolig og veletablert villastrøk. Her er det solrikt og barnevennlig, men likevel med nærhet til sentrum så vel som marka.

Eiendommen er beliggende sentralt i Raufoss, vest for Raufoss sentrum. Herfra er det gangavstand til de fasiliteter Raufoss har å by på, og det er nært til barneskoler, ungdoms- og videregående skole. Det er mange gode turmuligheter i nærheten, med skiløyper på vinterstid og stier på sommeren. Gjøvikbanen med togforbindelse til Gjøvik og Oslo ligger i sentrum.



Frøyslandsvegen 22

Nabolaget Raufoss stadion/Tollerud - vurdert av 30 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Godt voksne
- Husdyreiere



Offentlig transport

| | |
|-----------------|------------|
| Brubakken skole | 7 min |
| Linje 440, 480 | 0.6 km |
| Raufoss stasjon | 11 min |
| Linje RE30 | 0.9 km |
| Oslo Gardermoen | 1 t 21 min |

Skoler

| | |
|--------------------------------------|---------|
| Raufoss skole (1-7 kl.) | 14 min |
| 286 elever, 21 klasser | 1.2 km |
| Korta skole (1-7 kl.) | 5 min |
| 300 elever, 22 klasser | 2.1 km |
| Vestre Toten ungdomsskole (8-10 kl.) | 18 min |
| 451 elever, 28 klasser | 1.5 km |
| Raufoss videregående skole | 21 min |
| 450 elever | 1.7 km |
| Gjøvik videregående skole | 15 min |
| 1050 elever | 11.7 km |

Ladepunkt for el-bil

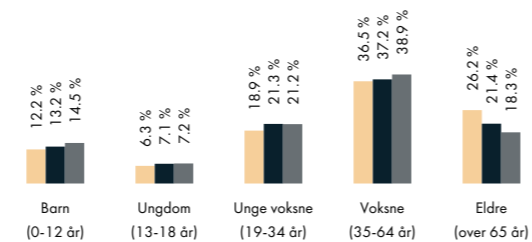
| | |
|-------------------------------|--------|
| Raufoss industripark, Raufoss | 9 min |
| AMFI Raufoss | 12 min |

Opplevd trygghet
Veldig trygt 87/100

Kvalitet på skolene
Bra 69/100

Naboskapet
Godt vennskap 68/100

Aldersfordeling



| Område | Personer | Husholdninger |
|--------------------------|-----------|---------------|
| Raufoss stadion/Tollerud | 1 174 | 628 |
| Raufoss | 7 694 | 3 799 |
| Norge | 5 425 412 | 2 654 586 |

Barnehager

| | |
|--------------------------------|--------|
| Veltmanåa barnehage (1-5 år) | 6 min |
| 56 barn | 0.6 km |
| Trollskogen barnehage (1-5 år) | 15 min |
| 50 barn | 1.3 km |
| Polaris Fus barnehage (0-5 år) | 23 min |
| 54 barn | 1.9 km |

Dagligvare

| | |
|--------------------|--------|
| Bunnpris Raufoss | 9 min |
| PostNord | 0.8 km |
| Coop Extra Raufoss | 11 min |
| Post i butikk | 1 km |

Primære transportmidler

- Egen bil
- Gående

Støynivået
Lite støynivå 92/100

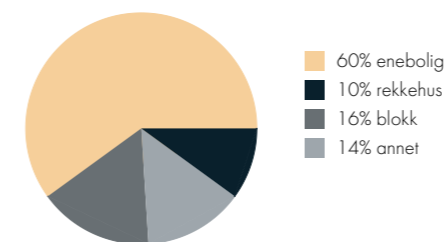
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 91/100

Gateparkering
Lett 87/100

Sport

| | |
|---|--------|
| RA-løkka | 5 min |
| Fotball | 0.4 km |
| Raufoss sentralbaneanlegg | 8 min |
| Aktivitetshall, ballspill, fotball, frii... | 0.7 km |
| Toten Treningssenter Raufoss | 13 min |
| Toten Treningssenter Gjøvik | 14 min |

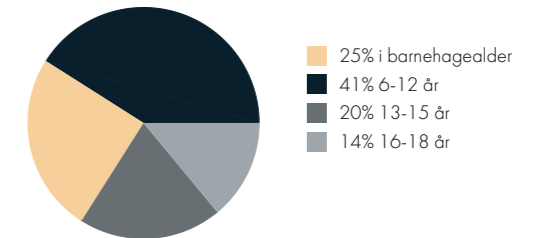
Boligmasse



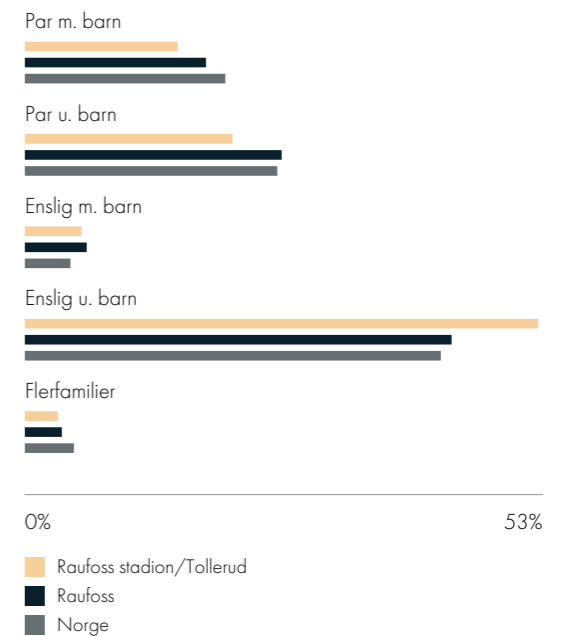
Varer/Tjenester

| | |
|---------------------|--------|
| AMFI Raufoss | 13 min |
| Vitusapotek Raufoss | 10 min |

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

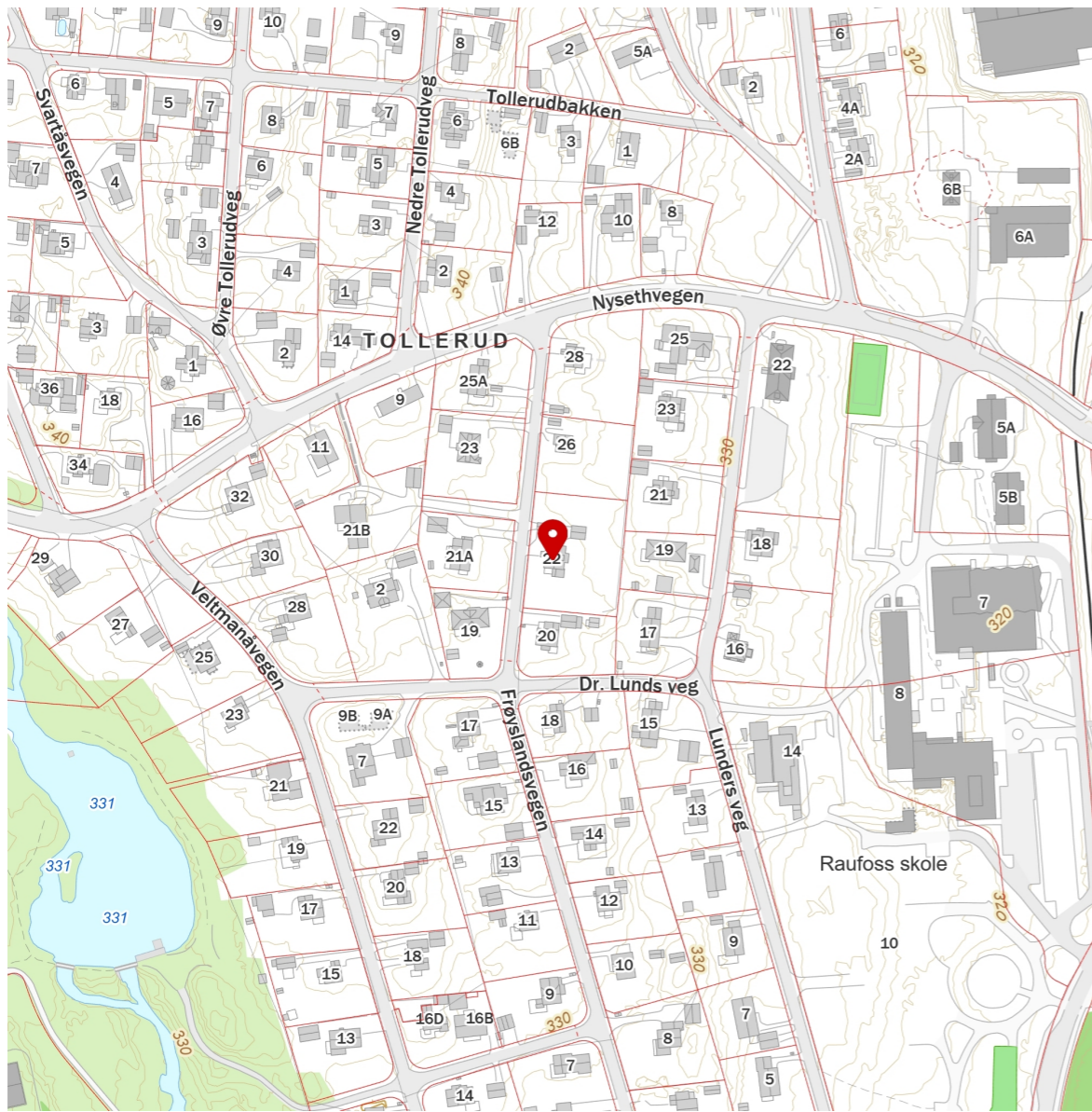
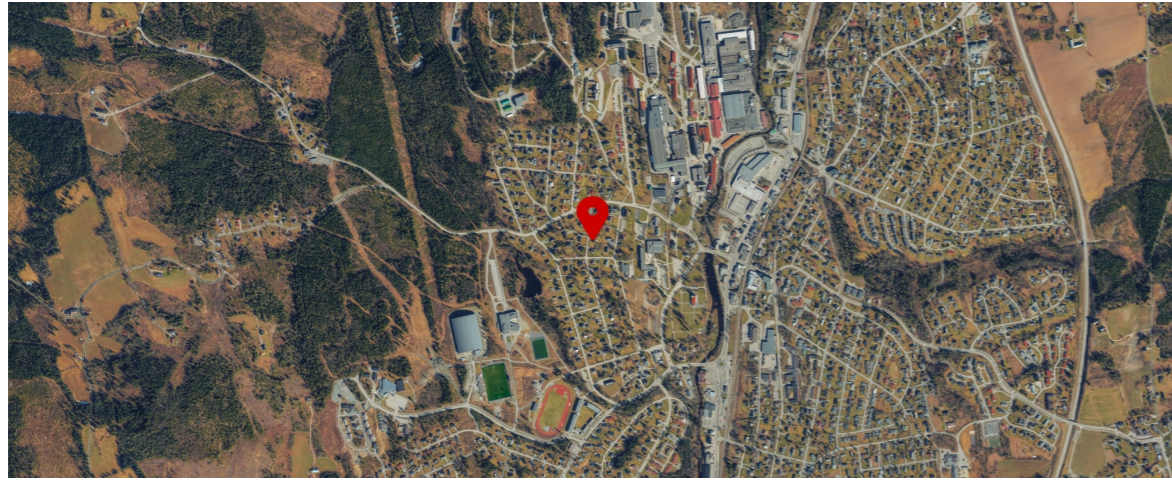


Sivilstand

| | Norge | Raufoss |
|---------------|-------|---------|
| Gift | 26% | 33% |
| Ikke gift | 54% | 54% |
| Separert | 14% | 9% |
| Enke/Enkemann | 6% | 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 kjørbar 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 Partners Eiendomsmegling 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 kjørbar 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 Partners Eiendomsmegling 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 situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Partners Eiendomsmegling Gjævik 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

PLANTEGNING

INNHOOLD

Boligen inneholder i 1. etasje entre, gang, mellomgang, toalettrom, kjøkken, spisestue, tv-stue, stue, glassveranda og innglasset terrasse. I 2. etasje finner du trapperom, bad, kott og fire soveom. Kjeller med trapperom, gang, to boder, bad, soverom, kjøkken og kjellerstue.

To frittstående garasjer.



| | |
|-------|--------------------|
| P-ROM | 221 M ² |
| BRA | 288 M ² |

Frøyslandsvegen 22



2.etg



1.etg



u.etg

Skissen er ikke målriktig, avvik forekommer

EIENDOMMEN

Beregnet total kostnad

4 900 000,- (Prisantydning)

Omkostninger

202,- (Pantattest kjøper)

585,- (Tingl.gebyr pantedokument)

585,- (Tingl.gebyr skjøte)

122 500,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 4 900 000,-))

17 550,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

141 422,- (Omkostninger totalt)-----
5 041 422,- (Totalpris inkl. omkostninger)

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning.

Løpende kostnader

Det må påregnes kostnader til strøm, kommunale avgifter, forsikring, tv/internett, vedlikehold mv.

Forsikring

Storebrand

Polisenummer: 4800639

Tilstandsgrader (tg2/tg3) fra tilstandsrapport:

I tilstandsrapport er følgende elementer gitt tilstandsgrader 2 og 3:

TG3 - STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Dører - 2

Døren går på karm og det mangler sikkerhet/rekkverk på utsiden.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Erfaringsmessig kan eldre etasjeskiller ha skjulte skader, spesielt over grunnmur, det ble ikke registrert tegn på dette, men det gjøres oppmerksom på risikoen. Eksakt tilstand kan ikke kontrolleres uten bygningsmessige inngrep. Jeg anbefaler ytterligere undersøkelser. Etasjeskiller vil alltid ha enkelte skjevheter. Skjevheter i etasjeskiller,

dette er normalt byggeåret tatt i betraktning. Knirk er registrert. Bjelkelag over krypekjeller/blindkjeller er en typisk risikokonstruksjon, det vil si enkonstruksjon som erfaringsmessig har høy skadefrekvens.

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

Våtrom > Generell > Bad

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

Ved bruk av fuktindikator registrerte jeg unormale verdier. Våtrommet har utlevd normal levetid, oppussing må påregnes. Det kan generelt ikke gis garanti for flislagte flater, da membran ikke kan kontrolleres. Dusjing direkte på vegg/gulv gir økt belastning på konstruksjon. Det gjøres oppmerksom på at våtrommet har vært lite/forsiktig brukt. Endret bruk kan medføre større risiko for fuktskader.

Arbeidet på våtrommet bærer preg av manglende håndverksmessig utførelse. Utettheter i membran rundt rørgjennomføringer. Fall er ikke tilfredsstillende. Ikke synlig membran under klemring i sluk. Baderomsplater mangler fuge/dekklist i ende på plate. Vindu er plassert i våtsonen, dette anses som en risikokonstruksjon da det kan oppstå lekkasjer i veggkonstruksjonen rundt vinduet.

Ventilering vurderes som ikke tilfredsstillende.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Våtrom > Ventilasjon > Bad

Rommet har ingen ventilasjon

Kostnadsestimat: Under 10 000

Spesialrom > Overflater og konstruksjon > Toalettrom

Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Viktig at kverntoalett blir brukt riktig.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TGIU - KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > Tilliggende konstruksjoner våtrom > Bad
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner. Dusjhjørnet ligger mot yttervegg og konstruksjoner av betong.

TG2 - AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekkning

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkningen.

Taktekking og undertak har oppnådd mer enn halvparten av forventet brukstid. Gjennomføringer i taktekkning er svake punkt og risikoen for skader er høy. Noe flassing og noe rust på overflate av taktekkning.

Utvendig > Nedløp og beslag

Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Utvendig > Veggkonstruksjon

Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Eldre trevegger kan ha skjulte skader, spesielt over grunnmuren og rundt

vinduer/dører/gjennomføringer. Eksakt tilstand kan ikke kontrolleres uten bygningsmessige inngrep.

Kledning er ført helt ned mot beslag/vannbrett, dette vil føre til fuktopptrekk i endevend. Kledning bærer stedvis preg av elde og slitasje. Noe malingsflass.

Utvendig kledning er ikke luftet.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Tilgjengelige deler av konstruksjonen er delvis inspisert fra loft og lyst med lommelykt. Skrå, isolerte takflater defineres som risikokonstruksjon på grunn av erfaringsmessig høy skadefrekvens. Skråhimling har begrenset/ikke lufting, noe som kan gi kondens og fukttskader. Skade som følge av manglende lufting er ikke registrert, men kan være skjult.

Utvendig > Vinduer

Vinduene er undersøkt fra bakkenivå og innvendige rom og det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer i boligen. Vinduer i varierende alder og utførelse. Vinduer med isolerglass fra 2000-tallet får tilstandsgrad 1. Mer enn halvparten av forventet brukstid på vinduer er oppnådd, eller nært forestående. Det ble ikke observert eller opplyst om

punkterte isolerglass. Pga. temperatur og lysforhold kan dette være vanskelig å oppdage. Alder på vinduer tilsier at punktering kan forekomme selv om det ikke ble avdekket ved befaringen. Omramming rundt

vinduer er ført ned på beslag, risiko for fuktopptrekk. Lav høyde mellom terreng og kjellervinduer.

Utvendig > Utvendige trapper

Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

Manglende rekkverk på en side ved trapp ved inngangspartiet.

Innvendig > Radon

Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "høy" eller "særlig høy" aktsomhetsgrad. Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Innvendig > Rom Under Terreng

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

Innvendig > Kryp kjeller

Krypekjeller/blindkjeller er en risikokonstruksjon, det vil si en konstruksjon som erfaringsmessig har høy skadefrekvens. Det ligger organiske materialer direkte mot grunn som anbefales fjernet da dette gir sopp/råteskader.

Innvendig > Innvendige trapper

Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

Innvendig > Innvendige dører

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

Våtrom > Overflater vegger og himling > Bad

Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet

Våtrom > Overflater Gulv > Bad

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

Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Bad

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Ved bruk av fuktindikator på utsatte steder registrerte jeg ingen unormale verdier. Våtrommet har oppnådd forventet brukstid, oppgraderinger bør påregnes. Det kan generelt ikke gis garanti for flislagte flater, da membran ikke kan kontrolleres. Dusjing direkte på gulv/vegger gir økt belastning på konstruksjonene. Det gjøres oppmerksom på at våtrommet har vært lite/forsiktig brukt. Endret bruk kan medføre større risiko for fukttskader og lekkasje. Membraner har en aldriingsprosess og forventet brukstid. Dette kan også variere ut fra hvilken type membran som er benyttet og hvilke egenskaper denne har i kombinasjon med selve utførelsen. Risiko for lekkasjer øker med alder.

Våtrom > Sanitærutstyr og innredning > Bad

Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne. Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet. Vegghengt wc med skjult systerne er ikke utført etter dagens anbefaling, med synliggjøring av lekkasjevann/lekkasjevarsler.

Tekniske installasjoner > Vannledninger

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Anbefaler å montere lekkasjestopper på utsatte steder.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør

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

Tekniske installasjoner > Ventilasjon

Ventilasjonen tilfredsstillende ikke dagens krav til komfort. Veggventil er anbefalt på alle soverom.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Det er innført krav om at varmtvannsberedere med effekt over 1500 watt ikke skal være tilkoblet med vanlig stikkontakt, men være såkalt fast tilkoblet. Kravet ble opprinnelig innført i 2010 og gjaldt da varmtvannsberedere med effekt over 2000 watt, men ble endret til 1500 watt i 2014. Kravene til fast tilkobling av varmtvannsberedere fremgår av NEK 400.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank - 2

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

El-anlegg med automatsikringer. I hovedsak åpent ledningsnett. Sikringsskapetene er plassert på loftet og i trapperom i kjelleren.

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

Tomteforhold > Drenering

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Regnvann og smeltevann må ikke renne inn mot bygningen, vann fra taknedløp må ledes bort.

Fuktsikring er normalt ikke dimensjonert for å ta unna takvann. Det er påvist fuktvandring og fuktopptrekk via kjellergulv og grunnmur. Fuktsikringen har oppnådd halvparten av forventet brukstid og det kan ikke forventes dreneringen har tilfredsstillende effekt. Forhøyede fuktverdier mot grunnen er registrert, se "rom under terreng". Flere vegger er kledd inn i kjeller, dette begrenser inspeksjonen av innvendige forhold.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

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

Tomteforhold > Forstøtningsmurer

Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.

Tomteforhold > Terrengforhold

Regnvann og smeltevann må ikke renne inn mot bygningen, vann fra taknedløp må ledes bort.

Fuktsikring er normalt ikke dimensjonert for å ta unna takvann. Stedvis fall på terreng mot bygning, dette er avvik fra dagens krav. Anbefalt fall på terreng er

1:50, 3 m fra fundamentene. (Det vil si jevnt fall på minimum 60 mm, 3 m fra fundamentene).

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

Garasje/uthus:

Garasje, uthus o.l. er ikke teknisk vurdert på linje med bolighuset. Vedlikeholdt, men bygningens alder tatt i betraktning må ekstra vedlikehold påregnes. Forenklet fundamentering. Lav høyde mellom kledning og terreng. Råteskader enkelte steder.

Garasje:

Garasje, uthus o.l. er ikke teknisk vurdert på linje med bolighuset. Noe fuktskjolder på undertak. Lav høyde mellom kledning og terreng. Ellers ingen vesentlige avvik registrert.

Selgers egenerklæringsskjema

Selger har kommentert på følgende spørsmål i egenerklæringsskjema som er en del av salgsopp-gaven:

1. Kjenner du til om det er/har vært feil ved våtrommene, f. eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppkader? Ja
Kommentar : 2 rom utenom kjellerleilighet har fukt mot yttervegg.

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Ja, kun faglært
Firmanavn: Malmberg Gjøvik og Frydenlund Raufoss
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
Renovering av bad men nytt toalett og avløp 2008

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt? Ja
Firmanavn: Malmberg og Frydenlund
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
Malmberg

2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene? Nei

2.3 Er arbeidet byggemeldt? Nei

3. Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp, herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller lignende? Ja
Kommentar: Har vært vann/kloakk inn i kjeller. VTK

har montert tilbakeslagsventil , så dette er løst.

4. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp? Ja, kun faglært Ja
Firmanavn: VTK Mjøsaksjon med tilkobling tik VTK avløpsnett
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: Se ovenfor

5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller? Ja
Kommentar: Fukt i yttervegger kjeller som nevnt tidligere . Ingen fukt eller lukt i installert kjellerstue.

6. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f. eks dårlig trekk, sprekker, pålegg etter tilsyn, fyringsforbud eller lignende? Ja
Kommentar: Ny innvendig stålpipeline montert. Alle brannpålegg utført

7. Kjenner du til om det er/har vært skjevheter/setningskader, f. eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende? Ja
Kommentar: Normale skjevheter i bolig fra 1916.

9. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende? Nei
Kommentar: Rapport fra Pelias foreligger

12. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade? Ja, kun faglært
Firmanavn: Harald Kverndal, Ugland garasje og Gravdahl graveseevisr
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: Ny sommerstue, ny garasje og beleggningsstein.

13. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Ja, kun faglært
Firmanavn: Raufoss elektro
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
Oppgradering av inntak og ny sikringsboks i kjellerstue, nytt opplegg for elbil lader.

13.1 Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)? Ja
Kommentar: Alt i boligmappen

14. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Ja
Kommentar: Alt i boligmappen

15. Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag? Ja
Kommentar: Raufoss elektro montert.

21. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Ja
Kommentar: Innredet stue, kjøkken , soverom og bad i kjelleretasje med egen inngang.

21.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene? Ja
Kommentar: Vestre Toten kommune

Boligens areal

Primærrom: 221 kvm, Bruksareal: 288 kvm

Enebolig:

U . etasje/kjeller:
Bruksareal: 82 m².
Primærrom: 61 m². Følgende rom er oppgitt som primærrom: Trapperom, gang, bad, soverom, kjøkken og kjellerstue

1. etasje:
Bruksareal: 118 m².
Primærrom: 93 m². Følgende rom er oppgitt som primærrom: Entre, gang, mellomgang, toalettrom, kjøkken, spisestue, tv-stue og stue

Loftsetasje:
Bruksareal: 21 m².

Kjeller:
Bruksareal: 82 m².
Primærrom: 61 m². Følgende rom er oppgitt som primærrom: Trapperom, gang, bad, soverom, kjøkken og kjellerstue

Arealet av primære rom (P-ROM) er primærrommenes nettoareal (NTA) og arealet som optas av innvendige vegger mellom disse rommene. I praksis er dette arealet tilnærmet likt primærrommenes bruksareal (BRA). Se vedlagte tilstandsrapport for nærmere beskrivelse av arealbetegnelser.

Arealene er beregnet iht. rommenes faktiske bruk, selv om rommene kan være i strid med byggeforskrifter.

Skråhimling i loftetasjen.
Målt takhøyde 2. etasje: Varierende, men målt 272 cm.
Målt takhøyde 1. etasje: Varierende, men målt 295 cm.
Målt takhøyde kjeller: Varierende, men målt 218 cm.

Deler av loftsetasjen, deler av 2. etasje- samt kott i 2. etasje er ikke medtatt som målbare arealer pga. lav takhøyde.

Opplysning fra kommunen: Det foreligger ikke opprinnelige bygningstegninger i våre arkiver. Huset er fra 1918 og er SEFRAK registrert.

Oppholdsrom i kjelleren tilfredsstillende ikke krav til rom for varig opphold. Vinduer tilfredsstillende ikke krav til rømningsvinduer, og det er noe manglende dagslys inn til rommene. Rom i kjelleren er innredet etter byggeåret, opplyst at det er søkt bruksendring for disse rommene. Bruksendring fra tilleggsdel (eks bod, disp.rom) til hoveddel (eks bad, soverom, stue etc) var meldepliktig jmf Plan og bygningsloven før 2008. Etter 2008 ble meldeplikten endret til søknadspliktig. Bruksendringer fra tilleggsdel til hoveddel gjennomført etter 2008 er derfor søknadspliktig.

Garasje/uthus:
Bruksareal: 17 m².

Det foreligger ikke tegninger

Garasje 2:
Bruksareal: 29 m².

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

Adkomst

Det vil bli skiltet med & Partners Eiendomsmegling visningsskilt i forbindelse med fellesvisninger.

Tomt

Areal: 1 800 kvm, Eierform: Eiet tomt

Stor, bruksvennlig tomt, som er opparbeidet med plen, hekker og beplantninger. Belegningsstein på gårdsplassen.

Opprinnelig tomt er på ca 2 500 m², men selger er i ferd med å fradele ca 700 m² fra tomt, slik at gjenværende tomt vil bli ca 1 800 m².

Garasje / parkering

Parkering i garasje og på gårdsplass.

Byggemåte

Boligen er opprinnelig fra 1918 med tilbygg mot sør fra 2016, og er over to etasjer med loft og kjeller. Bygningen er fundamentert på grunnmur i sparesteinsbetong med gulv støpt på grunn. Fuktsikringens utførelse og materiale er ikke kjent under terreng. Det er ikke kjennskap til utbedringer av fuktsikring siden byggeår. Takvann ført ut på terreng. Innvendige utforede vegger på deler av grunnmur. Oppforet gulv i deler av kjelleren. Støpt ringmur med kryperom under glassveranda og inngangspartiet. Yttervegger i trekonstruksjoner med stående, utvendig trekledning. Mønet skråtak i trekonstruksjon, tekket med metallplater. Takrenner og utvendige beslag i metall. Vindski i tre. Etasjeskiller med trebjelkelag. Piper i teglstein.

Vinduer i varierende utførelse, i hovedsak med 2-lags isolerglass. Noen trevinduer med 1-lags glass og plastvinduer med 2-lags isolerglass. Isolerglass i hovedsak fra 1983 og 2019. Ytterdører i tre med 3-lags isolerglass og med 1-lags glass. Balkongdører i tre med 2-lags isolerglass fra 1990 og 2015.

Innvendig lette, glatte innerdører og profilerte tredører. Glassfelt i en dør.

Innglasset terrasse mot sør med adkomst fra stuen. Fundamentert med betongsøyler. Konstruksjoner, overflater, rekkverk og håndlist i treverk. Utvendig trapp i støpt betong med rekkverk/håndlist i metall. Trapp og rekkverk i treverk ved inngangspartiet. Innvendig trapper av treverk mellom etasjene.

Varmtvannsbereder på 115 liter fra 2000 er plassert i bod i kjeller. Varmtvannsbereder på 152 liter av eldre alder er plassert i bod i kjelleren. Synlige vannrør i: Kobber/metall. Synlige avløpsrør i: Plast.

Hovedsakelig åpent elektrisk anlegg. Sikringskap med automatsikringer plassert på loft og i trapperom i kjelleren.

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

Garasje/uthus fra 1918 er fundamentert direkte på grunn. Yttervegger i trekonstruksjoner med stående utvendig trekledning. Skråtak i trekonstruksjoner, tekket med metallplater. Takrenner og utvendige beslag i metall. Vindski i tre. Ytterdører og porter i tre.

Garasje fra 2008 er fundamentert med gulv støpt på grunn og sokkel i lettlinkerblokker. Yttervegg i trekonstruksjoner med utvendig stående trekledning. Skråtak i trekonstruksjoner, tekket med metallplater. Takrenner og utvendige beslag i metall. Vindski i tre. Trevinduer med 1-lag glass. Ytterdør i metall. Leddport av metall med garasjeportåpner. Innlagt strøm.

Ferdigattest / brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for garasje datert 10.12.2009
Øvrige ferdigattester eller midlertidige brukstillatelser foreligger ikke i følge kommune.
Eiendommen er bebygd før kravet om ferdigattest.

Bolig og garasje er i kommunens dokumenter registrert som "tatt i bruk".

Barnehage / skole i området

Barnehager
Veltmanåa barnehage (1-5 år) 0.6 km
Trollskogen barnehage (1-5 år) 1.3 km
Polaris Fus barnehage (0-5 år) 1.9 km

Raufoss skole (1-7 kl.) 1.2 km
Korta skole (1-7 kl.) 2.1 km
Vestre Toten ungdomsskole (8-10 kl.) 1.5 km
Raufoss videregående skole 1.7 km
Gjøvik videregående skole 11.7 km

Adgang til utleie

For utleie av deler av boligen kan det medføre krav om godkjenning iht. plan- og bygningsloven om varig oppholdsrom. I tillegg kan det medføre søknadsplikt overfor plan- og bygningsmyndighetene for selvstendig boenhet. Selger har ikke søkt om slike godkjenninger og bærer ingen risiko/ansvar for at slike godkjenninger gis.

Oppvarming

Oppvarming med ved og strøm, i hovedsak ved hjelp av panelovner, varmekabler i gulv på badene og i kjellerstue, varmepumpe og peis i spisestue og i stue.

Det er foretatt tilsyn med pipe og ildsteder den 30.05.2018 med følgende anmerkning:
Brannslukkere skal kontrolleres jevnlig.

Pipe er sist feid 20.05.2021

Energimerking

Oppvarmingskarakter Oransje - Energikarakter G

Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten. For fullstendig energiattest fra selger, kontakt megler.

Energiforbruk

Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Kommunale avgifter

Kr. 24 501 pr. år
Inkludert i kommunale avgifter er gebyr for vann, avløp, renovasjon, feiing/tilsyn og eiendomsskatt. Vann og avløp betales etter forbruk, målt ved vannmåler.
Oppgitte beløp er prognose for 2023

Eiendomsskatt

Det er i Vestre Toten kommune vedtatt eiendomsskatt for skatteåret 2023. Eiendomsskattetaksten utgjør kr 2 479 400 og eiendomsskatten er kr 9 918.

Formuesverdi

Formuesverdi som primærbolig kr. 885 604 pr.
Formuesverdi som sekundærbolig kr. 3 188 174 pr.

Formuesverdien fastsettes med utgangspunkt i en kvadratmeterpris, som beregnes av Statistisk sentralbyrå (SSB). Kvadratmeterprisen skal gi uttrykk for en estimert markedsverdi pr. kvadratmeter og bygger på statistiske opplysninger om omsatte boliger (boligtype, areal, geografisk beliggenhet og alder).

Ut fra kvadratmeterprisene til SSB fastsetter Skatteetaten årlige kvadratmetersatser. Disse satsene vil utgjøre hhv. 25% av kvadratmeterprisene for primærboliger (der boligeier er folkeregistrert pr. 1. januar) og 90% for sekundærboliger (alle andre boliger).

Bevaringsverdig

Boligen er registrert i SEFRAK-registeret. Det vil si bygninger (i hovedsak eldre enn år 1900) som er registrert som kulturminne i det såkalte SEFRAK-registeret, men som ikke er fredet etter Kulturminneloven. I enkelte kommuner og fylker (f.eks. Finnmark) er grensen for registrering satt lenger inn på 1900-tallet. Utover det som er nevnt under 'formål' knytter det seg ingen spesielle restriksjoner til det at en bygning er SEFRAK-registrert. Mange av dem vil likevel kunne ha lokal eller regional verneverdi, og det vil som regel være lurt å kontakte regional kulturminne-myndighet også i de tilfellene der bygningen ikke er formelt meldepliktig.

Regulering

Gjeldende arealplan er kommuneplanens arealdel 2012 - 2023, vedtatt 27.11.2014 med formål boligbebyggelse, nåværende.

Konsesjon / odel

Egenerklæring om konsesjonsfrihet må fylles ut.

Tinglyste rettigheter og forpliktelser

1983/10663-1/19 Forbud mot næringsvirks.
10.10.1983
BESTEMMELSER OM GJERDEPLIKT
BESTEMMELSER OM DELING AV TOMT
MED FLERE BESTEMMELSER

Vei/vann/avløp

Vei: Eiendommen er tilknyttet kommunal vei
Vann: Eiendommen er tilknyttet offentlig nett.
Eiendommen har vannmåler.
Avløp: Eiendommen er tilknyttet offentlig nett.

Tilbehør

Følgende tilbehør medfølger handelen:

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligens tilbehør og løsøre ikke medfølger handelen med mindre dette fremkommer av nærværende prospekt. Hvitevarer som ikke er integrert i innredningen, medfølger ikke i handelen. Fastmontert og innebygget kjøkken- og baderomsinnredning følger boligen. Med mindre annet er spesifisert i salgsoppgaven gjelder NEFs normgivende liste over løsøre og tilbehør.

Boligselgerforsikring

Selger har i forbindelse med salget tegnet boligselgerforsikring gjennom Anticimex forsikring. Selgers egenerklæringskjema følger vedlagt

salgsoppgaven og interessenter må sette seg inn i dette dokumentet før bud inngis. Boligselgerforsikringen dekker selges ansvar etter avhendingsloven. Dersom kjøper oppdager forhold ved eiendommen som man mener utgjør en mangel, vil Claims handling AS behandle reklamasjonen på vegne av selger. Forsikringsvilkår kan fås ved henvendelse til megler.

Boligkjøperpakke / boligkjøperforsikring

Sammen med Tryg har vi skreddersydd boligkjøperpakke slik at du kan være trygg på at du har alle forsikringene du trenger. Enten du har kjøpt hus, leilighet eller hytte. Denne gunstige pakken fra Tryg inkluderer også juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen utover det som er opplyst om. Boligkjøperpakken inneholder innboforsikring, renteforsikring for situasjoner der kjøper ikke får solgt nåværende bolig, samt en flytteforsikring for alle de tre boligtypene. For hus og hytte omfatter den i tillegg bygningsforsikring hvor kostnader for å reparere eller gjenoppbygge huset ditt er inkludert. Les mer om forsikringen i produktark for Boligkjøperpakke som ligger vedlagt i salgsoppgaven. Boligkjøperpakken må tegnes senest i forbindelse med kontraktsmøte. Kjøper mottar ingen særskilt faktura for Boligkjøperpakken siden kostnaden det første året legges til oppgjøret for kjøpesummen for boligen. Megler/meglerforetak mottar honorar for denne formidlingen.

Budgivning

Vi oppfordrer alle til å lese Forbrukerinformasjon om budgivning før bud inngis. Alle bud og budforhøyelser skal inngis skriftlig til megler. I tillegg er megler pålagt å innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver før bud kan formidles til selger.

Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter Bank-ID og vi oppfordrer derfor alle til å gi bud elektronisk ved å benytte GI BUD knappen på eiendommens hjemmeside på Partners.no. Eventuelle forhøyelser kan sendes ved å svare direkte på mottatt sms fra meglers system, til megler per e-post eller SMS: 99 55 26 26 . Alle budforhøyelser skal bekreftes av megler.

For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må alle bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 6-3. Selger må også skriftlig akseptere budet før aksept kan formidles til budgiver. Akseptfrist på alle bud skal være minimum

30 minutter, og budforhøyelser må skje i god tid før fristens utløp. Bud som ikke er skriftlig, eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste et hvert bud og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen. Etter at eiendommen er solgt vil kjøper og selger få tilsendt budjournal. Øvrige budgivere kan få utlevert kopi av budjournalen i anonymisert form.

Det gjøres oppmerksom på at budgiver også vil være den som vil stå som kjøper av eiendommen. Dersom man etter at bud er akseptert ønsker å endre hvem som skal stå som eier, forutsetter dette at selger godkjenner en slik endring. Alle involverte parter skal signere kjøpekontrakt og er solidarisk ansvarlig for kjøpet frem til oppgjør er gjennomført.

Overtagelse

Etter avtale.

Diverse

Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport. Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til takstmann, megler og opplysninger innhentet fra kommunen, eventuelt forretningsfører og andre tilgjengelige kilder. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, før bud inngis. Det er ikke kontrollert om tomtegrensene stemmer med de grenser/gjerde som fysisk er satt. Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til det opprinnelige byggemeldte/godkjente.

Meglerforetaket oppfordrer evt. budgivere til å lese gjennom fullstendig prospekt/salgsoppgave med vedlegg.

Lov om hvitvasking

Eiendomsmeglingsforetak plikter etter lov om hvitvasking å gjennomføre kontrollhandlinger knyttet til kjøper og selgers identitet og forhold knyttet til gjennomføringen av handelen. Dette omfatter også opplysninger om kundeforholdets formål og tilsikrede art. For kjøper må kontroll av legitimasjon skje senest ved inngåelse av kontrakt. Signering med bankID er regnet som gyldig legitimasjonskontroll. Ved oppdrag hvor juridiske personer (selskap) er part må eiendomsmegler også gjennomføre kontroll av hvilke fysiske personer som kontrollerer selskapet (reelle rettighetshavere). Dersom megler ikke klarer å

gjennomføre pålagte kundetiltak må megler avvise kunden og oppdraget. Megler har også plikt å melde forhold som ikke er avklart og fremstår som mistenkelige til Økokrim. Megler kan også i enkelte tilfeller har plikt til å stanse gjennomføringen av handelen.

Eiendomsmegler plikter å gjennomføre ytterligere undersøkelser knyttet til handelen basert på kjøpers egenkapital eller andre forhold knyttet til kjøper. Kjøper oppfordres til å innbetale den delen av kjøpesummen som er egenkapital i en overføring fra egen bankkonto i norsk bank.

Salgsbetingelser

Eiendommen skal overleveres 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 ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette 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 nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Eiendomsmegler standardkontrakt inneholder bl.a. bestemmelser om at hvis det foreligger vesentlig mislighold som bl.a. gir selger rett til å heve når det er gått 30 dager fra avtalt betalingstid, kjøper aksepterer dette som bindende for seg.

Avhendingsloven

Frivillig salg av fast eiendom reguleres av Lov om avhending av fast eiendom av 3. juli 1992 nr. 93.

Finansiering

Vi har løpende kontakt med finansinstitusjoner som kan tilby lån med konkurransedyktige betingelser. Hvis ønskelig formidler vi gjerne kontakt.

Heftelser

§ 6-1.Lovbestemt pant i fast eiendom.

- (1) For skattekrav etter lov av 6. juni 1975 nr. 29 om eiedomsskatt til kommunane har vedkommende kommune panterett foran alle andre heftelser i den eiendom skattekravet gjelder.
- (2) Samme panterett har en kommune og kommunale etater for følgende særlige eiendomsavgifter:
 - a) avfallsgebyr etter lov 13.mars 1981 nr. 6 om vern mot forurensninger og om avfall,
 - b) feieavgift etter brann- og eksplosjonsvernloven § 28 annet ledd
 - c) årsgebyr for vann og avløp etter lov 16. mars 2012 nr. 12 om kommunale vass- og avløpsanlegg.

På eiendommen kan det være tinglyst erklæringer/avtaler som for eksempel rett til kommunen til å anlegge vann- og kloakkledninger inkl. reparasjon av disse, bestemmelser om bebyggelsen, gjerder, vei og adkomstrettigheter. Disse erklæringene/avtalene vil følge eiendommen ved salg, og kan ikke slettes. For nærmere informasjon om dette gjelder denne eiendommen, se oversikten over tinglyste heftelser. Dersom det ønskes mer informasjon, kontakt megler

Adresse og matrikkel

Frøyslandsvegen 22, 2830, Raufoss, Gnr. 13 bnr. 338 i Vestre Toten kommune

Eier

Sverre Narvesen

Oppdragsnummer

6-23-0313

Meglere vederlag

Om meglers vederlag er det avtalt 1% beregnet av salgssummen. I tillegg er det avtalt vederlag for oppgjør kr. 6 900, tilrettelegging kr. 15 900, innhenting av opplysninger kr 11 400, gebyr for utsatt betaling kr 2 500 og markedsføringspakke kr. 23 900. For visninger er det avtalt kr. 3 000, alle inkludert. Alle tall i dette avsnitt er opplyst inklusive mva.

Vedlegg til salgsoppgave og kjøpekontrakt

Vedlagt i salgsoppgaven foreligger det reguleringsbestemmelser med kart, tilstandsrapport, egenerklæringskjema selger, energiattest mm. Alle interessenter oppfordres til å sette seg inn i fremlagte dokumenter før bud inngis. Ta gjerne kontakt med megler dersom du ønsker utlevert dine egne kopier av dokumentene.

Det gjøres oppmerksom på at Partners Eiendomsmegling sine standard kjøpekontrakter blir benyttet i handelen, dersom det ikke avtales noe annet før handel har kommet i stand.

Behandling av personopplysninger

Det gjøres oppmerksom på at foretaket behandler personopplysninger og all behandling skjer iht. personvernregelverket. Meglerforetaket behandler kun personopplysninger som er nødvendig for å gjennomføre oppdraget. Det gjøres oppmerksom på at vi deler dine personopplysninger med offentlige myndigheter i den utstrekning det er nødvendig og med virksomheter som tilbyr tjenester for gjennomføring av oppdraget. For mer informasjon se personvernerklæring på vår hjemmeside.

TEKNISKE DOKUMENTER



Tilstandsrapport

📍 Frøyslandsvegen 22, 2830 RAUFOSS

🏠 VESTRE TOTEN kommune

gnr. 13, bnr. 338



Markedsverdi

4 800 000

Areal (BRA): Enebolig 288 m², Garasje 17 m², Garasje 29 m²



Befaringsdato: 22.08.2023 Rapportdato: 22.08.2023 Oppdragsnr.: 14333-1648 Referansenummer: ZC1214

Autorisert foretak: Takstcon AS

Sertifisert Takstingeniør: Sindre Illøkken Eriksen



Gyldig rapport
08.09.2023

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



Norsk takst

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

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

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

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

Takstcon AS

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

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



Rapportansvarlig

Sindre Eriksen

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



Oppdragsnr.: 14333-1648

Befaringsdato: 22.08.2023

Side: 2 av 35

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 eller 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 byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



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 og av markedspris på materialer og tjenesteyter.

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



Beskrivelse av eiendommen

BELIGGENHET:

Sentral beliggenhet på Raufoss i Vestre Toten Kommune. Kort veg til sentrum med alle fasiliteter.

ENKEL BYGNINGSBESKRIVELSE:

Gulv støpt på grunn. Grunnmur i sparesteinsbetong. Yttervegg i trekonstruksjon. Stående utvendig trekledning. Mønet skråtak i trekonstruksjon. Undertaksbord. Takteking med metallplater. Takrenner og utvendige beslag i metall. Vindski i tre. Etasjeskiller med trebjelkelag. Vinduer i varierende utførelse, i hovedsak med 2-lags isolerglass. Ytterdører i tre med 3-lags isolerglass og med 1-lags glass. Balkongdører i tre med 2-lags isolerglass.

BEBYGGELSEN:

Bolig med primærareal på 221 m² over 2 etasjer med kjeller og loft.

Innglasset terrasse mot sør med adkomst fra stue. 2 garasjer med til sammen 2 biloppstillingsplasser.

STANDARD:

Boligen er fra 1918.

Tilbygget mot sør i 2016.

Normal standard og god planløsning.

Oppvarming består av vedfyring og strøm. Se boligens energiattest.

Ventilasjon består av naturlig og mekanisk ventilasjon.

El-anlegg med automatsikringer. I hovedsak åpent ledningsnett.

OM TOMTEN:

Eiet tomt som er flat/skrånende og opparbeidet med plen og beplantning. Belegningsstein på gårdsplassen.

Enebolig - Byggeår: 1918

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater på himlinger er i hovedsak preget av: Malte glatte flater. Panel.

Innvendige overflater på vegger er hovedsakelig preget av: Panel. Tapet. Malt strie. Baderomsplater. Malt puss/mur/betong.

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

Piper i teglstein. Peisovn. Peis.

Trapper av treverk mellom etasjene.

Lette/glatte innerdører. Profilerte tredører. Glassfelt i en dør.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad 2. etasje: Våtrommet er oppgradert i 2008.

Fliser på gulv og vegger. Malte glatte flater i himling. Servant med underskap. Badekar med dusj. Vegghengt wc. Varme i gulv.

Bad 1. etasje: Våtrommet er etablert i 1992. Fliser på gulvet. Baderomsplater på vegger. Panel i himling. Servant med underskap. Dusjvegger.

Gulvmontert wc. Opplegg for vaskemaskin. Naturlig avtrekk. Varme i gulv.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med laminerte skrog, profilerte fronter og laminert benkeplate med kjøkkenkum. Flislagt og belysning over benkeplate. Integreert komfyr og koketopp. Plass til frittstående kjøleskap og oppvaskmaskin. Kjøkkenventilator er montert over komfyr.

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

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom med fliser på gulv, panel på vegger og panel i himling. Servant. Gulvmontert toalett (kverntoalett).

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Synlige vannrør i: Kobber/metall.

Synlige avløpsrør i: Plast.

Varmepumpe fra 2020 er plassert i TV-stue.

Varmtvannsbereder på 115 liter fra 2000 er plassert i bod i kjeller.

Varmtvannsbereder på 152 liter av eldre alder er plassert i bod i kjelleren.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Boligens vann- og avløpssystem er tilkoblet det kommunale anlegget.

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Markedsvurdering

| | |
|--------------------------------|--------------------|
| Totalt Bruksareal | 334 m ² |
| Totalt Bruksareal for hoveddel | 288 m ² |
| Totalpris | 4 800 000 |

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

| Enebolig | | | |
|------------|------------|------------|-----------|
| ETASJE | TOTALT | P-ROM | S-ROM |
| Loft | 21 | 0 | 21 |
| 2. etasje | 67 | 67 | 0 |
| 1. etasje | 118 | 93 | 25 |
| Kjeller | 82 | 61 | 21 |
| Sum | 288 | 221 | 67 |
| Garasje | | | |
| ETASJE | TOTALT | P-ROM | S-ROM |
| 1. etasje | 17 | 0 | 17 |
| Sum | 17 | 0 | 17 |
| Garasje | | | |
| ETASJE | TOTALT | P-ROM | S-ROM |
| 1. etasje | 29 | 0 | 29 |
| Sum | 29 | 0 | 29 |

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 6 000 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Opplysning fra kommunen: Det foreligger ikke opprinnelige bygningstegninger i våre arkiver. Huset er fra 1918 og er SEFRAK registrert.

Oppholdsrom i kjelleren tilfredsstiller ikke krav til rom for varig opphold. Vinduer tilfredsstiller ikke krav til rømningsvinduer, og det er noe manglende dagslys inn til rommene. Rom i kjelleren er innredet etter byggeåret, opplyst at det er søkt bruksendring for disse rommene. Bruksendring fra tilleggsdel (eks bod, disp.rom) til hoveddel (eks bad, soverom, stue etc) var meldepliktig jmf Plan og bygningsloven før 2008. Etter 2008 ble meldeplikten endret til søknadspliktig. Bruksendringer fra tilleggsdel til hoveddel gjennomført etter 2008 er derfor søknadspliktig.

Garasje

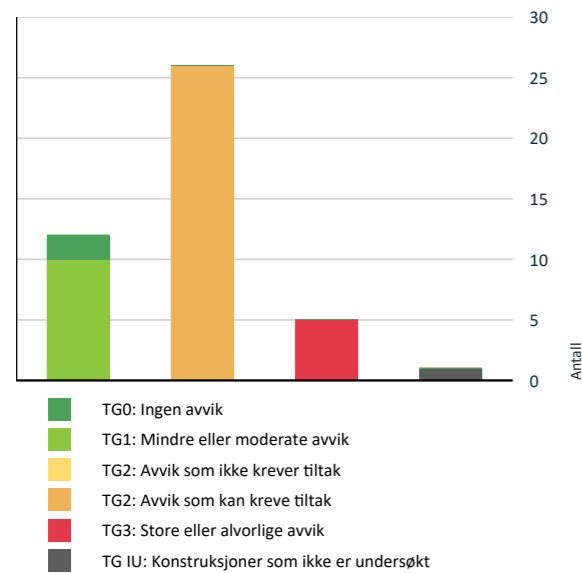
- Det foreligger ikke tegninger

Garasje

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

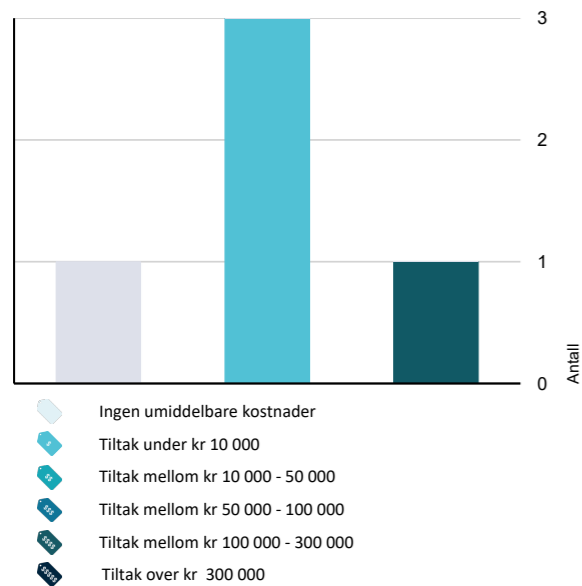
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det bemerkes at opplysninger om årstall, utskiftninger/fornyelser av rom og bygningsdeler, samt forhold knyttet til vann og avløp, adkomstvei m.m. er i henhold til opplysninger gitt av rekvirent/eier/tilstedeværende, med mindre annet fremgår i rapporten. Takstmann er ikke gjort kjent med andre forhold som kan ha innvirkning på verdien enn det som er nevnt i dette dokumentet. Takstmannen tar forbehold om skjulte feil og mangler. Grunnbokutskrift er ikke innhentet, det er derfor ikke kjent om denne inneholder opplysninger om forhold som har betydning for taksten. Andre bygninger som garasje, uthus o.l. er ikke teknisk vurdert på linje med bolighuset. Der årstall ikke er oppgitt på bygningsdeler er utgangspunktet i rapporten byggeåret. Alle steder hvor det er påvist eller indikert fukt krever ytterligere undersøkelser, og husk at det er risiko knyttet til ufaglært arbeid av alle slag. Takstmann er ikke VVS/EL fagmann og kontrollen på områder er svært begrenset, derfor anbefales det på generelt grunnlag kontroll av fagkyndig på disse punktene. Ved måling/indikasjon av fukt er protimeter MMS brukt. Der det er anbefalt ytterligere undersøkelser på bygningsdeler kan Takstcon AS bistå med dette på timebasis utover undersøkelsesnivå i denne rapporten.

Rapporten er utarbeidet bla. ved hjelp av fraseverktøy (automatisk tekst). Dette er forklaringen på at det blir endel stikkord og ikke hele setninger enkelte steder i rapporten.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Dører - 2 [Gå til side](#)

Det er avvik:
Døren går på karm og det mangler sikkerhet/rekkverk på utsiden.

Kostnadsestimat: Under 10 000

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

Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Sammendrag av boligens tilstand

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

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

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

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

Ved bruk av fuktindikator registrerte jeg unormale verdier. Våtrommet har utlevd normal levetid, oppussing må påregnes. Det kan generelt ikke gis garanti for flislagte flater, da membran ikke kan kontrolleres. Dusjing direkte på vegg/gulv gir økt belastning på konstruksjon. Det gjøres oppmerksom på at våtrommet har vært lite/forsiktig brukt. Endret bruk kan medføre større risiko for fuktskader. Arbeidet på våtrommet bærer preg av manglende håndverksmessig utførelse. Utettheter i membran rundt rørgjennomføringer. Fall er ikke tilfredsstillende. Ikke synlig membran under klemring i sluk. Baderomsplater mangler fuge/dekklist i ende på plate. Vindu er plassert i våtsonen, dette anses som en risikokonstruksjon da det kan oppstå lekkasjer i veggkonstruksjonen rundt vinduet. Ventilering vurderes som ikke tilfredsstillende.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

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

Rommet har ingen ventilasjon

Kostnadsestimat: Under 10 000

Spesialrom > Overflater og konstruksjon > Toalettrom [Gå til side](#)

Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Viktig at kverntoalett blir brukt riktig.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > Tilliggende konstruksjoner våtrom > Bad [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekkning [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkningen.

Taktekking og undertak har oppnådd mer enn halvparten av forventet brukstid. Gjennomføringer i taktekkning er svake punkt og risikoen for skader er høy. Noe flassing og noe rust på overflate av taktekkning.

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

Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Eldre trevegger kan ha skjulte skader, spesielt over grunnmuren og rundt vinduer/dører/gjennomføringer. Eksakt tilstand kan ikke kontrolleres uten bygningsmessige inngrep. Kledning er ført helt ned mot beslag/vannbrett, dette vil føre til fuktopprekk i endevend. Kledning bærer stedvis preg av elde og slitasje. Noe malingsflass. Utvendig kledning er ikke luftet.

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

Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Tilgjengelige deler av konstruksjonen er delvis inspisert fra loft og lyst med lommelykt. Skrå, isolerte takflater defineres som risikokonstruksjon på grunn av erfaringsmessig høy skadefrekvens. Skråhimling har begrenset/ikke lufting, noe som kan gi kondens og fuktskader. Skade som følge av manglende lufting er ikke registrert, men kan være skjult.

Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

Det er avvik:

Sammendrag av boligens tilstand

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

! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)

Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

Manglende rekkverk på en side ved trapp ved inngangspartiet.

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "høy" eller "særlig høy" aktsomhetsgrad. Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

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

Det er avvik:

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

! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)

Det er avvik:

Krypekjeller/blindkjeller er en risikokonstruksjon, det vil si en konstruksjon som erfaringsmessig har høy skadefrekvens. Det ligger organiske materialer direkte mot grunn som anbefales fjernet da dette gir sopp/råteskader.

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

Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

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

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

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

Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet

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

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

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Ved bruk av fuktindikator på utsatte steder registrerte jeg ingen unormale verdier. Våtrommet har oppnådd forventet brukstid, oppgraderinger bør påregnes. Det kan generelt ikke gis garanti for flislagte flater, da membran ikke kan kontrolleres. Dusjing direkte på gulv/vegger gir økt belastning på konstruksjonene. Det gjøres oppmerksom på at våtrommet har vært lite/forsiktig brukt. Endret bruk kan medføre større risiko for fuktskader og lekkasje. Membraner har en aldringsprosess og forventet brukstid. Dette kan også variere ut fra hvilken type membran som er benyttet og hvilke egenskaper denne har i kombinasjon med selve utførelsen. Risiko for lekkasjer øker med alder.

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

Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene.
Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.

Vegghengt wc med skjult sistene er ikke utført etter dagens anbefaling, med synliggjøring av lekkasjevann/lekkasjvarsler.

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

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

Anbefaler å montere lekkasjestopper på utsatte steder.

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

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

Sammendrag av boligens tilstand

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

Det er avvik:

Ventilasjonen tilfredsstillende ikke dagens krav til komfort. Veggventil er anbefalt på alle soverom.

! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Det er innført krav om at varmtvannsberedere med effekt over 1500 watt ikke skal være tilkoblet med vanlig stikkontakt, men være såkalt fast tilkoblet. Kravet ble opprinnelig innført i 2010 og gjaldt da varmtvannsberedere med effekt over 2000 watt, men ble endret til 1500 watt i 2014. Kravene til fast tilkobling av varmtvannsberedere fremgår av NEK 400.

! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank - 2 [Gå til side](#)

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

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

El-anlegg med automatsikringer. I hovedsak åpent ledningsnett. Sikringskapetene er plassert på loftet og i trapperom i kjelleren.

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

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

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Regnvann og smeltevann må ikke renne inn mot bygningen, vann fra taknedløp må ledes bort. Fuktsikring er normalt ikke dimensjonert for å ta unna takvann. Det er påvist fuktvandring og fuktopptrekk via kjellergulv og grunnmur. Fuktsikringen har oppnådd halvparten av forventet brukstid og det kan ikke forventes dreneringen har tilfredsstillende effekt. Forhøyede fuktverdier mot grunnen er registrert, se "rom under terreng". Flere vegger er kledd inn i kjeller, dette begrenser inspeksjonen av innvendige forhold.

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

Det er avvik:

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

! Tomteforhold > Forstøtningsmurer [Gå til side](#)

Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.

! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

Det er avvik:

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

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

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

Tilstandsrapport

ENEBOG



Byggeår
1918

Kommentar

Opplyst av kommunen. Bildet viser situasjonskart av eiendommen på befaringdagen.

Anvendelse
Enebolig

Standard

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

Vedlikehold

Bygningen fremstår vedlikeholdt både utvendig og innvendig, men har bygningsdeler som har utlevd eller tilnærmet utlevd sin levetid. Bygningen er over 100 år gammel og det må påregnes ekstra kostnader i forhold til et nytt bygg. Jeg anbefaler at kjøper setter opp en vedlikeholdsplan for boligen. Det vil si et system for planlegging og gjennomføring av vedlikehold og oppgradering nå og fremover i tid. Bygningens alder tilsier at det ved en ombygging/oppussing vil kunne avdekkes feil/mangler utover det beskrevet i rapporten.

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

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

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

Tilbygg / modernisering

| | Modernisering | VEDLIKEHOLD/PÅKOSTNINGER:(Opplyst av kilde) |
|------|---------------|--|
| 2016 | Modernisering | Bygget sommerstue/innlasset terrasse. Utført av firma. |
| 2012 | Modernisering | Lagt belegningsstein på gårdsplassen. Utført av firma. |
| 2008 | Modernisering | Renovert badet i 2. etasje. Utført av firma. |
| 1996 | Modernisering | Ny kjøkkeninnredning i 1. etasje. Egeninnsats. |
| 1992 | Modernisering | Innredet rom i kjelleren. Utført av Gjøvik yrkesskole. |
| 1990 | Modernisering | Etterisolert yttervegger og etasjeskillere. Utført av firma. |
| 1984 | Modernisering | Skiftet de fleste vinduer i boligen. Utført av firma. |
| 1982 | Modernisering | Nytt utvendig vann- og avløpsrør. Utført av firma. |

UTVENDIG

Taktekking

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



Noe flassing og noe rust på overflate av taktekkning.

Årstill: 1984 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
 - Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Taktekking og undertak har oppnådd mer enn halvparten av forventet brukstid. Gjennomføringer i taktekking er svake punkt og risikoen for skader er høy. Noe flassing og noe rust på overflate av taktekking.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

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

Nedløp og beslag

TG 2

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



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



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



Beslag er ikke ført tilstrekkelig/fagmessig under kledning i overgang tekking/kledning.

Årstill: 1984 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Veggkonstruksjon

TG 2

Yttervegger i trekonstruksjoner. Stående utvendig trekledning.



Kledning er ført helt ned mot beslag/vannbrett, dette vil føre til fuktopptrekk i endevend.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Eldre trevegger kan ha skjulte skader, spesielt over grunnmuren og rundt vinduer/dører/gjennomføringer. Eksakt tilstand kan ikke kontrolleres uten bygningsmessige inngrep. Kledning er ført helt ned mot beslag/vannbrett, dette vil føre til fuktopptrekk i endevend. Kledning bærer stedvis preg av elde og slitasje. Noe malingsflass. Utvendig kledning er ikke luftet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Utbedring av lufting vil ikke være lønnsomt som enkeltstående tiltak. Men ved skifte av utvendig kledning, bør det lages tilstrekkelig lufting. Utvendige vedlikeholdsarbeider må påregnes.

Takkonstruksjon/Loft

TG 2

Mønet skråtak i trekonstruksjoner. Prefabrikkerte taksperrer. Undertakbord. Kombinert kaldt loft og skråhimling. Adkomst til loft fra luke.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Tilstandsrapport

Tilgjengelige deler av konstruksjonen er delvis inspisert fra loft og lyst med lommelykt. Skrå, isolerte takflater defineres som risikokonstruksjon på grunn av erfaringsmessig høy skadefrekvens. Skråhimling har begrenset/ikke lufting, noe som kan gi kondens og fuktskader. Skade som følge av manglende lufting er ikke registrert, men kan være skjult.

Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.

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

Vinduer

TG 2

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

Alder på isolerglass er i hovedsak fra 1983 og 2019.



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



Viktig å følge med på vinduer som ligger helt ned mot terrenget, risiko for vanninntrenging ved snøsmelting og mye nedbør.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for strakstiltak siden vinduene fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader eller punkteringer oppstå på eldre vinduer. Tiltak anbefales for omringning rundt vinduer. Forhold krever skjerpet grad av tilsyn og vedlikehold med dagens utførelse. Viktig å følge med på vinduer som ligger helt ned mot terrenget, risiko for vanninntrenging ved snøsmelting og mye nedbør.

Dører

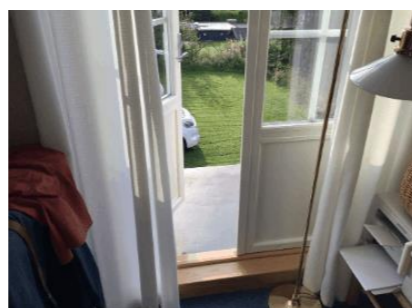
TG 1

Ytterdør i treverk med 3-lags isolerglass fra ca. 2012.
Ytterdør i treverk med 1-lags glass til kjeller.
Balkongdører i treverk med 2-lags isolerglass fra 1990 og 2015.

Dører - 2

TG 3

Balkongdør i treverk med 2-lags isolerglass fra 2015 i 2. etasje.



Døren går på karm og det mangler sikkerhet/rekkverk på utsiden.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Døren går på karm og det mangler sikkerhet/rekkverk på utsiden.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Sikkerhet/rekkverk må etableres på utsiden for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

TG 1

Innglasset terrasse mot sør med adkomst fra stuen. Fundamentert med betong søyler. Konstruksjoner, overflater, rekkverk og håndlist i treverk.

Utvendige trapper

TG 2

Trapp i støpt betong med rekkverk/håndlist i metall.
Trapp og rekkverk i treverk ved inngangspartiet.

Tilstandsrapport



Større åpninger enn anbefalt i rekkverk.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. Manglende rekkverk på en side ved trapp ved inngangspartiet.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.

INNVENDIG

Overflater

TG 1

Innvendige overflater på himlinger er i hovedsak preget av: Malte glatte flater. Panel.

Innvendige overflater på vegger er hovedsakelig preget av: Panel. Tapet. Malt strie. Baderomsplater. Malt puss/mur/betong.

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

Etasjeskille/gulv mot grunn

TG 3

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

Det er målt ca. 30 mm høydeforskjell på gulv i 2. etasje på soverom over en lengde på ca. 2 m og totalavvik i rommet på ca. 38 mm.
Det er målt ca. 28 mm høydeforskjell på gulv i 2. etasje på soverom over en lengde på ca. 2 m og totalavvik i rommet på ca. 35 mm.

Det er målt ca. 12 mm høydeforskjell på gulv i 1. etasje på stue over en lengde på ca. 2 m og totalavvik i rommet på ca. 17 mm.
Det er målt ca. 5 mm høydeforskjell på gulv i 1. etasje på kjøkken over en lengde på ca. 2 m og totalavvik i rommet på ca. 8 mm.

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

Det er ikke målt nivåforskjeller på gulv i loftetasjen da dette anses som lite hensiktsmessig.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

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

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

Konsekvens/tiltak

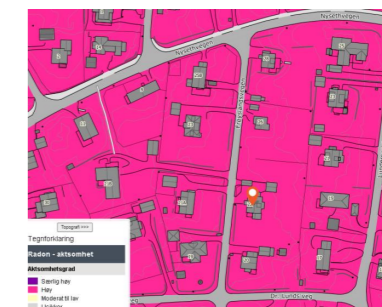
- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

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

Radon

TG 2

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



Vurdering av avvik:

- Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "høy" eller "særlig høy" aktsomhetsgrad
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Pipe og ildsted

TG 1

Tilstandsrapport

Piper i teglstein. Peisovn. Peis.

Selgers opplysning: Det er foretatt piperehabilitering i den ene pipen i ca. 2010. Den andre pipen er ikke i bruk/tettet igjen.

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.

Tilstandsgrad er satt pga. opplysninger om piperehabilitering.



Heldekkende beslag anbefales å montere over ene pipen.

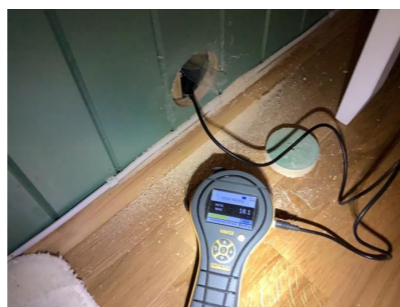
Rom Under Terreng

TG 2

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



Fuktskjolder i konstruksjonene i bodene.



Hulltaking og fuktmåling ble foretatt, jeg målte grenseverdier for skadelig fukt og dette er en indikasjon på at veggen er utsatt for forhøyet fuktpåkjenning.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Innvendig utforede vegger og oppforede gulv under terreng er å betrakte som risikokonstruksjoner, det vil si konstruksjoner som erfaring viser at har høy skadefrekvens. Eksakt tilstand er ikke kontrollert uten bygningsmessige inngrep. Fuktskjolder i konstruksjonene i bodene. Plast i yttervegger mot terreng, dette er ikke i henhold til dagens anbefaling pga. stor risiko for skader. Hulltaking og fuktmåling ble foretatt, jeg målte grenseverdier for skadelig fukt og dette er en indikasjon på at veggen er utsatt for forhøyet fuktpåkjenning. Målingene som er gjort er å betrakte som stikkprøver og sier bare noe om tilstanden i nærheten til området der målingen er utført.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Da drenering ikke er oppgradert siden byggeåret er det viktig å følge med på konstruksjonene. Kjeller er innredet etter byggeåret, og dette endrer forutsetningene for konstruksjonene. Det er påregnelig med tiltak utvendig i form av drenering/isolering av grunnmur. Årsaken til fuktpåkjenning må kartlegges.

Krypkjeller

TG 2

Støpt ringmur med gryperom under glassveranda og inngangspartiet.



Det ligger organiske materialer direkte mot grunn som anbefales fjernet da dette gir sopp/råteskader.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Krypekjeller/blindkjeller er en risikokonstruksjon, det vil si en konstruksjon som erfaringsmessig har høy skadefrekvens. Det ligger organiske materialer direkte mot grunn som anbefales fjernet da dette gir sopp/råteskader.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Organiske materialer bør fjernes. Viktig å inspisere konstruksjonene jevnlig da dette er risikokonstruksjoner.

Innvendige trapper

TG 2

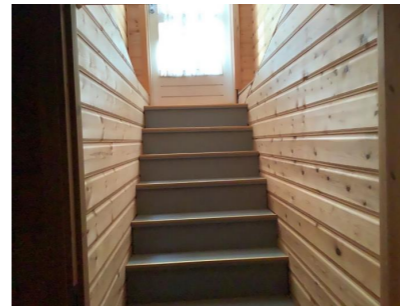
Trapper av treverk mellom etasjene.



Rekkverket er under 90 cm høyt.



Større åpninger enn anbefalt i inntrinn.



Manglende håndløper.

Vurdering av avvik:

- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.
- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.

Innvendige dører

TG 2

Lette/glatte innerdører. Profilerte tredører. Glassfelt i en dør.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

Andre innvendige forhold

TG 1

Oppvarming består av: Strøm. Vedfyring.

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

Selgers opplysning: Varmekabler i gulv på badene og i kjellerstue.

VÅTROM

KJELLER > BAD

Generell

TG 3

Våtrommet er etablert i 1992. Ingen dokumentasjon for utført arbeid. Fliser på gulvet. Baderomsplater på vegger. Panel i himling. Servant med underskap. Dusjvegger. Gulvmontert wc. Opplegg for vaskemaskin. Naturlig avtrekk. Varme i gulv.



Ved bruk av fuktindikator registrerte jeg unormale verdier.

Tilstandsrapport



Utettheter i membran rundt rørgjennomføringer.

Årstall: 1992 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Ved bruk av fuktindikator registrerte jeg unormale verdier. Våtrommet har utlevd normal levetid, oppussing må påregnes. Det kan generelt ikke gis garanti for flislagte flater, da membran ikke kan kontrolleres. Dusjing direkte på vegg/gulv gir økt belastning på konstruksjon. Det gjøres oppmerksom på at våtrommet har vært lite/forsiktig brukt. Endret bruk kan medføre større risiko for fuktskader. Arbeidet på våtrommet bærer preg av manglende håndverksmessig utførelse. Utettheter i membran rundt rørgjennomføringer. Fall er ikke tilfredsstillende. Ikke synlig membran under klemring i sluk. Baderomsplater mangler fuge/dekklist i ende på plate. Vindu er plassert i våtsonen, dette anses som en risikokonstruksjon da det kan oppstå lekkasjer i veggkonstruksjonen rundt vinduet. Ventilering vurderes som ikke tilfredsstillende.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG 10

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner. Dusjhjørnet ligger mot yttervegg og konstruksjoner av betong.

2. ETASJE > BAD

Generell

Våtrommet er oppgradert i 2008. Ingen dokumentasjon for utført arbeid. Fliser på gulv og vegger. Malte glatte flater i himling. Servant med underskap. Badekar med dusj. Vegghengt wc. Varme i gulv.

Årstall: 2008 Kilde: Eier

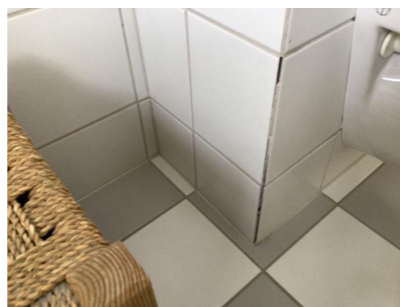
Overflater vegger og himling

TG 2

Fliser på vegg. Malte glatte flater i himling.



Vindu er plassert i våtsonen.



Sprekker i fuger.

Vurdering av avvik:

• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet

Vindu er eksponert for direkte vannsprut, det anbefales å gjøre tiltak for å beskytte vinduet. Riss/ sprekker i flise/fuge kan være en indikasjon på avvik i bakenforliggende konstruksjon.

Overflater Gulv

TG 2

Fliser på gulv. Varmekabler.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Sluk, membran og tettesjikt

TG 2

Plastsluk. Smøremembran med ukjent utførelse.

Tilstandsrapport



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

Vurdering av avvik:

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

Ved bruk av fuktindikator på utsatte steder registrerte jeg ingen unormale verdier. Våtrommet har oppnådd forventet brukstid, oppgraderinger bør påregnes. Det kan generelt ikke gis garanti for flislagte flater, da membran ikke kan kontrolleres. Dusjing direkte på gulv/vegger gir økt belastning på konstruksjonene. Det gjøres oppmerksom på at våtrommet har vært lite/forsiktig brukt. Endret bruk kan medføre større risiko for fuktskader og lekkasje. Membraner har en aldriingsprosess og forventet brukstid. Dette kan også variere ut fra hvilken type membran som er benyttet og hvilke egenskaper denne har i kombinasjon med selve utførelsen. Risiko for lekkasjer øker med alder.

Konsekvens/tiltak

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
• Installering av tett dusjkabinett anbefales.

Sanitærutstyr og innredning

TG 2

Servant med underskap. Badekar med dusj. Vegghengt wc.



Riss/sprekker i servant.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.
• Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.

Vegghengt wc med skjult systerne er ikke utført etter dagens anbefaling, med synliggjøring av lekkasjevann/lekkasjvarsler.

Konsekvens/tiltak

• Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

Ventilasjon

TG 3

Våtrommet har ingen ventilering utenom lufting via vindu.

Vurdering av avvik:

• Rommet har ingen ventilasjon

Konsekvens/tiltak

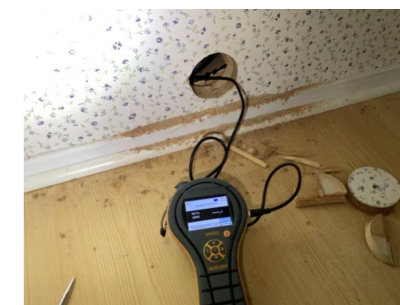
• Mekanisk avtrekk og tilluft må etableres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG 0

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



Hulltaking er foretatt i tilstøtende rom bak badekar, uten å påvise unormale forhold.

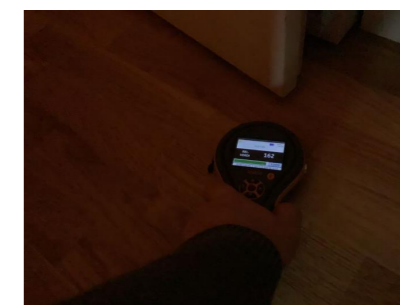
KJØKKEN

KJELLER > KJØKKEN

Overflater og innredning

TG 1

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



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

Tilstandsrapport

Årstall: 1992 Kilde: Eier

Avtrekk TG 1

Kjøkkenventilator er montert over komfyr.

1. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning TG 1

Kjøkkeninnredning med laminerte skrog, profilerte fronter og laminert benkeplate med kjøkkenkum. Flislagt og belysning over benkeplate. Integreert komfyr og koketopp. Plass til frittstående kjøleskap og oppvaskmaskin.

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



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

Årstall: 1996 Kilde: Eier

Avtrekk TG 1

Kjøkkenventilator er montert over komfyr.

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETROM

Overflater og konstruksjon TG 3

Toalettrom med fliser på gulv, panel på vegger og panel i himling. Servant. Gulvmontert toalett (kverntoalett).

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Viktig at kverntoalett blir brukt riktig.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Tilluft må etableres for å lukke avviket.

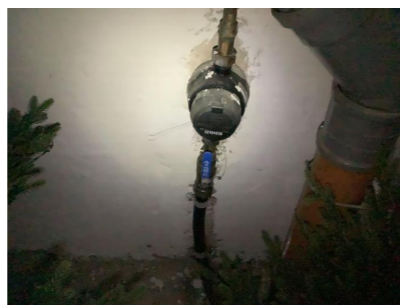
Kostnadsestimat: Under 10 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger TG 2

Synlige vannrør i: Kobber/metall.

Innvendige vannrør av varierende alder.



Innvendig hovedstoppekran og vannmåler er plassert i kjeller.

Vurdering av avvik:

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

Anbefaler å montere lekkasjestopper på utsatte steder.

Konsekvens/tiltak

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

Avløpsrør TG 2

Synlige avløpsrør i: Plast.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Ventilasjon TG 2

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

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ventilasjonen tilfredsstillende ikke dagens krav til komfort. Veggventil er anbefalt på alle soverom.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Veggventiler må etableres for å lukke avviket.

Varmesentral TG 1

Varmepumpe fra 2020 er plassert i TV-stue.



Viktig å lede vann fra varmpumpe bort fra fundamenter.

Årstall: 2020 Kilde: Produksjonsår på produkt

Varmtvannstank TG 2

Varmtvannsbereder på 115 liter fra 2000 er plassert i bod i kjeller.

Årstall: 2000 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Det er innført krav om at varmtvannsberedere med effekt over 1500 watt ikke skal være tilkoblet med vanlig stikkontakt, men være såkalt fast tilkoblet. Kravet ble opprinnelig innført i 2010 og gjaldt da varmtvannsberedere med effekt over 2000 watt, men ble endret til 1500 watt i 2014. Kravene til fast tilkobling av varmtvannsberedere fremgår av NEK 400.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.
- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Varmtvannstank - 2 TG 2

Varmtvannsbereder på 152 liter av eldre alder er plassert i bod i kjelleren.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

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

Elektrisk anlegg TG 2

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

Tilstandsgraden 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.

El-anlegg med automatsikringer. I hovedsak åpent ledningsnett. Sikringskapetene er plassert på loftet og i trapperom i kjelleren.

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

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist oppdatert? (årstall) **2022**
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja Opplyst at det ligger samsvarerklæringer for utførte arbeider på boligmappa.no. Konferer med selger for ytterligere informasjon.

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

Eksisterer det samsvarerklæring?

Ja

4. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

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

5. Forekommer det at sikringene løses ut?
Nei
6. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens

Tilstandsrapport

elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

7. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei

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

Inntak og sikringskap

9. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei

10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja

11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja

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

Branntekniske forhold

TG 0

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

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

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

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

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

- Røykvarslere
- Brannslukningsapparat

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

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

2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei Det er ikke synlige skader på slukkeutstyr. Slukkeutstyr er ikke demontert eller funksjonstestet.

3. Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei Teknisk forskrift (TEK17) stiller krav om at røykvarslere skal være tilkoblet strømnettet for drift, med batteri som reservestrømkilde. Dette gir den konsekvens at det gis TG3 der røykvarslere ikke er tilkoblet strømnettet, det er likevel ikke et krav i boliger oppført etter tidligere Tekniske forskrifter om å oppgradere røykvarslere med tilkobling til strømnettet for å tilfredsstille boligens branntekniske forhold.

Det er montert FG-godkjente røykvarslere i boligen, som er koblet opp mot alarmsentral. Dette forutsetter at abonnementet videreføres.

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

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

Drenering

TG 2

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

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Regnvann og smeltevann må ikke renne inn mot bygningen, vann fra taknedløp må ledes bort. Fuktsikring er normalt ikke dimensjonert for å ta unna takvann. Det er påvist fuktvandring og fuktopptrekk via kjellergulv og grunnmur. Fuktsikringen har oppnådd halvparten av forventet brukstid og det kan ikke forventes dreneringen har tilfredsstillende effekt. Forhøyede fuktverdier mot grunnen er registrert, se "rom under terreng". Flere vegger er kledd inn i kjeller, dette begrenser inspeksjonen av innvendige forhold.

Konsekvens/tiltak

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

Grunnmur og fundamenter

TG 2

Tilstandsrapport

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke registrert avvik som krever strakstiltak.

Forstøtningsmur

TG 2

Støttmurer i lysgraver foran enkelte kjellervinduer.



Vurdering av avvik:

- Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Terrengforhold

TG 2

Flat/skrånende tomt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Viktig å lede vann bort fra fundamentene.

Utvendige vann- og avløpsledninger

TG 2

Boligens vann- og avløpssystem er tilkoblet det kommunale anlegget.

Opplyst at utvendige rør er fra 1982. På eiendommer tilknyttet offentlig avløp og som er bebygd før ca. 1975 kan det være septiktank. Septiktanken er en del av det private stikkledningsanlegget og ansvaret for drift og vedlikehold, inkludert tømning, påhviler hjemmelshaver.

Årstall: 1982 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Bygninger på eiendommen

Garasje

**Anvendelse**

Garasje

Byggeår

1918

Standard**Vedlikehold****Kommentar**

Opplyst av rekvirent.

Beskrivelse

Fundamentert direkte på grunn. Yttervegg i trekonstruksjon. Skråtak i trekonstruksjon. Stående utvendig trekledning. Takteking med metallplater. Takrenner og utvendige beslag i metall. Vindski i tre. Ytterdører og porter i tre.

Garasje, uthus o.l. er ikke teknisk vurdert på linje med bolighuset. Vedlikeholdt, men bygningens alder tatt i betraktning må ekstra vedlikehold påregnes. Forenklet fundamentering. Lav høyde mellom kledning og terreng. Råteskader enkelte steder.

Garasje

**Anvendelse**

Garasje

Byggeår

2008

Standard

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

Vedlikehold**Kommentar**

Opplyst av rekvirent.

Beskrivelse

Gulv støpt på grunn. Sokkel i lettklinkerblokker. Yttervegg i trekonstruksjon. Skråtak i trekonstruksjon. Undertak av plater. Stående utvendig trekledning. Takteking med metallplater. Takrenner og utvendige beslag i metall. Vindski i tre. Trevinduer med 1-lag glass. Ytterdør i metall. Leddport av metall med garasjeportåpner. Innlagt strøm.

Garasje, uthus o.l. er ikke teknisk vurdert på linje med bolighuset. Noe fukt skjolder på undertak. Lav høyde mellom kledning og terreng. Ellers ingen vesentlige avvik registrert.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg**Hovedbyggets bruksareal/P-ROM**

288 m²/221 m²

Enebolig: 5 Bod, 2 Trapperom, 5 Soverom, 2 Bad, 2 Kott, Entré, 3 Gang, Toalettrom, Stue, 2 Kjøkken, Spisestue, Peisstue, Kjellerstue

Andre bygg: Garasje, Garasje
Bruksareal andre bygg: 46 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 4 800 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 6 000 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

4 800 000

Konklusjon markedsverdi

4 800 000

Markedsvurdering

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

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

Opplysninger under "Beskrivelse av eiendom" i denne rapporten er også en del av markedsanalysen sammen med Takstcon AS sine interne verktøy.

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

Sammenlignbare salg

| EIENDOM | SALGSDATO | PRISANT | PRIS | FELLESgj. | TOTALPRIS | M ² PRIS |
|--|------------|-----------|------------------|-----------|-----------|---------------------|
| 1 Løkkevegen 4 ,2830 RAUFOSS 204 m ² 1924 4 sov | 06-02-2023 | 4 700 000 | 4 925 000 | 0 | 4 925 000 | 24 142 |
| 2 Veltmanåvegen 28 ,2830 RAUFOSS 189 m ² 1950 4 sov | 23-08-2021 | 3 400 000 | 4 000 000 | 0 | 4 000 000 | 21 164 |
| 3 Lunders veg 18 ,2830 RAUFOSS 225 m ² 1917 5 sov | 11-07-2023 | 4 590 000 | 4 450 000 | 0 | 4 450 000 | 19 778 |
| 4 Frøyslandsvegen 21B ,2830 RAUFOSS 308 m ² 1974 7 sov | 21-10-2018 | 4 450 000 | 3 800 000 | 0 | 3 800 000 | 12 338 |

Om sammenlignbare salg

Utvalget er i utgangspunktet basert på likhetskriterier i forhold til den takserte boligen, men merk at det likevel kan være betydelige forskjeller i eksempel byggeår, arealer, soverom, beliggenhet, solforhold, utsyn mm. I tillegg vil det også kunne være store forskjeller i teknisk standard på de sammenlignbare boligene. Utvalget vil også kunne inneholde omsetningspriser som går vesentlig tilbake i tid. De ovennevnte forskjeller vil derfor være vurdert av takstmann og korrigeret for i fastsettelsen basert på en skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

Beregninger

Årlige kostnader

| | | |
|--|------------|---------------|
| Forsikring, estimert. | Kr. | 8 000 |
| Off. avgifter og ev. eiendomsskatt, estimert. | Kr. | 24 000 |
| Vedlikeholdskostnader, estimert.(Omfatter utskiftinger av hele bygningsdeler (f.eks våtrom, fuksikring,tak osv.) | Kr. | 35 000 |
| Utover det som er nevnt over påløper kostnader til bla. strøm, fyring/brensel, internett, innbo forsikring, drift m.m. Sum årlige kostnader er kun ett estimat og vil variere. | Kr. | |
| Sum Årlige kostnader (Avrundet) | Kr. | 67 000 |

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

| | | |
|--|------------|------------------|
| Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) | Kr. | 7 500 000 |
| Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) | Kr. | - 2 900 000 |
| Sum teknisk verdi - Enebolig | Kr. | 4 600 000 |

Garasje

| | | |
|--|------------|----------------|
| Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) | Kr. | 180 000 |
| Sum teknisk verdi - Garasje | Kr. | 180 000 |

Garasje

| | | |
|--|------------|----------------|
| Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) | Kr. | 280 000 |
| Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) | Kr. | - 40 000 |
| Sum teknisk verdi - Garasje | Kr. | 240 000 |

Sum teknisk verdi bygninger

| | | |
|------------------------------------|------------|------------------|
| Sum teknisk verdi bygninger | Kr. | 5 020 000 |
|------------------------------------|------------|------------------|

Tomteverdi

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

| | | |
|----------------------------|------------|------------------|
| Normal tomteverdi | Kr. | 1 000 000 |
| Beregnet tomteverdi | Kr. | 1 000 000 |

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

| | | |
|--|------------|------------------|
| Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet) | Kr. | 6 000 000 |
|--|------------|------------------|

Arealer, byggetegninger og brannceller



Hva er bruksareal?

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

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



Hva er måleverdig areal?

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

Mer om arealer

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

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.

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

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige, og vurderer da bruken av boligen opp mot tegningene. Bygningsakkyndig kan avdekke om boligen ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk forskrift. Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningsakkyndige 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?](#)

Arealer

| Enebolig | | | | | |
|------------|-------------------------------|------------|-----------|---|-----------------------------------|
| Etasje | Bruksareal BRA m ² | | | | |
| | Totalt | P-ROM | S-ROM | Primærareal (P-ROM) | Sekundærareal (S-ROM) |
| Loft | 21 | 0 | 21 | | Bod , Bod 2 |
| 2. etasje | 67 | 67 | 0 | Trapperom , Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Soverom 4, Bad | Kott |
| 1. etasje | 118 | 93 | 25 | Entré , Gang , Toalettrom , Stue , Kjøkken , Spisestue , TV-stue , Mellomgang | Glassveranda, Innglasset terrasse |
| Kjeller | 82 | 61 | 21 | Trapperom , Gang , Soverom , Kjellerstue , Kjøkken , Bad | Bod , Bod 2 |
| Sum | 288 | 221 | 67 | | |

Kommentar

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

Skråhimling i loftetasjen.

Målt takhøyde 2. etasje: Varierende, men målt 272 cm.

Målt takhøyde 1. etasje: Varierende, men målt 295 cm.

Målt takhøyde kjeller: Varierende, men målt 218 cm.

Deler av loftsetasjen, deler av 2. etasje- samt kott i 2. etasje er ikke medtatt som målbare arealer pga. lav takhøyde.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Opplysning fra kommunen: Det foreligger ikke opprinnelige bygningstegninger i våre arkiver. Huset er fra 1918 og er SEFRAK registrert.

Oppholdsrom i kjelleren tilfredsstillende ikke krav til rom for varig opphold. Vinduer tilfredsstillende ikke krav til rømningsvinduer, og det er noe manglende dagslys inn til rommene. Rom i kjelleren er innredet etter byggeåret, opplyst at det er søkt bruksendring for disse rommene. Bruksendring fra tilleggsdel (eks bod, disp.rom) til hoveddel (eks bad, soverom, stue etc) var meldepliktig jmf Plan og bygningsloven før 2008. Etter 2008 ble meldeplikten endret til søknadspliktig. Bruksendringer fra tilleggsdel til hoveddel gjennomført etter 2008 er derfor søknadspliktig.

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Garasje

| Etasje | Bruksareal BRA m ² | | | | Sekundærareal (S-ROM) |
|------------|-------------------------------|----------|-----------|---------------------|-----------------------|
| | Totalt | P-ROM | S-ROM | Primærareal (P-ROM) | |
| 1. etasje | 17 | 0 | 17 | | Garasje |
| Sum | 17 | 0 | 17 | | |

Kommentar

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Garasje

| Etasje | Bruksareal BRA m ² | | | | Sekundærareal (S-ROM) |
|------------|-------------------------------|----------|-----------|---------------------|-----------------------|
| | Totalt | P-ROM | S-ROM | Primærareal (P-ROM) | |
| 1. etasje | 29 | 0 | 29 | | Garasje |
| Sum | 29 | 0 | 29 | | |

Kommentar

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar:

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|-----------|-------------------------|---------------|
| 22.8.2023 | Sindre Illøkken Eriksen | Takstingeniør |
| | Sverre Narvesen | Rekvirent |

Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|-------------------|------|------|------|------|-----------------------|----------------------------|------------|
| 3443 VESTRE TOTEN | 13 | 338 | | 0 | 2493.3 m ² | BEREGNET AREAL (Ambita) | Eiet |

Adresse

Frøyslandsvegen 22

Hjemmelshaver

Narvesen Sverre

Kommentar

Det tas forbehold om feil og mangler i kartet. Selger opplyser at det skal skilles ut deler av tomten mot nord, dette vil utgjøre ca. 700 m². Konferer med selger for ytterligere undersøkelser.

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

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

Regulering

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

Tinglyste/andre forhold

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

Det gjøres oppmerksom på at boligen er SEFRAK-registrert. Bygningene i SEFRAK-registeret er i utgangspunktet ikke tillagt spesielle restriksjoner. SEFRAK-registeret er først og fremst et kulturhistorisk register som har verdi som kildemateriale for lokalhistorien. Registreringa fungerer mer som ett varsko om at kommunen bør ta en vurdering av verneverdien før det eventuelt blir gitt tillatelse til å endre, flytte eller rive bygningen. Jeg anbefaler ytterligere undersøkelser.

Siste hjemmelsovergang

| Kjøpesum | År |
|----------|------|
| 0 | 1984 |

Kilder og vedlegg

| Dokumenter | | | | | |
|------------------------------------|------------|---|------------------|-------|---------|
| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
| Egenerklæring | 14.08.2023 | Eiers egenerklæring er gjennomlest, se vurderinger i rapporten for utfyllende informasjon. | Gjennomgått | 0 | Nei |
| Eiendomsverdi.no/Staten s kartverk | 21.08.2023 | Diverse eiendomsopplysninger fra Eiendomsverdi. | Gjennomgått | 0 | Nei |
| Situasjonskart over eiendommen | 21.08.2023 | Kart over eiendommen på befaringdagen, tatt ut fra kommunens kartverk. | Gjennomgått | 0 | Nei |
| Evt. tidligere prospekt/takstrapp | | | Ikke gjennomgått | 0 | Nei |
| Byggegodkjente tegninger, garasje | 10.05.2007 | | Gjennomgått | 0 | Nei |
| Ferdigattest | | | Ikke gjennomgått | 0 | Nei |
| Rekvirent | 22.08.2023 | Ga opplysninger og fremviste eiendommen. | Gjennomgått | 0 | Nei |
| Samsvarserklæring | | Selger opplyser at det ligger flere samsvarserklæringer på Boligmappa.no. Disse er ikke fremvist til meg. | Ikke gjennomgått | 0 | Nei |

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/ZC1214>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Egenerklærings skjema

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

| | | | |
|---|---|-----------------------------------|--|
| Meglerfirma | Partners Eiendomsmegling AS | Oppdragsnr. | 6230313 |
| Adresse | Frøyslandsvegen 22 | | |
| Postnr. | 2830 | Sted | Raufoss |
| Er det dødsbo? | <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja | Avdødes navn | |
| Salg ved fullmakt? | <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja | Navn hjemmelshaver | |
| Når kjøpte du boligen? | 1984 | Hvor lenge har du bodd i boligen? | 39 år <input type="checkbox"/> Har du bodd i boligen siste 12 mnd? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja |
| I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring? | Storebrand | Polise/avtalenr | 4800639 |
| Selger 1 Fornavn | Sverre | Ettemavn | Narvesen |
| Selger 2 Fornavn | Toril Gjære | Ettemavn | Narvesen |

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i feltet «Kommentar»)

- Kjenner du til om det er/har vært feil ved våtrommene, f. eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?**
 Nei Ja Kommentar: 2 rom utenom kjellerleilighet har fukt mot yttervegg.
- Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.**
 Nei Ja, kun faglært Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats Ja, kun av ufaglært / egeninnsats
Firmanavn: Malmberg Gjølvik og Frydenlund Rsofoss
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: Renovering av bad men nytt toalett og avløp 2008
- 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyset?**
 Nei Ja
Firmanavn: Malmberg og Frydenlund
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: Malmberg
- 2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?**
 Nei Ja Kommentar:
- 2.3 Er arbeidet byggemeldt?**
 Nei Ja Kommentar:
- 3. Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp, herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller lignende?**
 Nei Ja Kommentar: Har vært vann/kloakk inn i kjeller. VTK har montert tilbakeslagsventil, så dette er løst.
- 4. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?**
 Nei Ja, kun faglært Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats Ja, kun av ufaglært / egeninnsats
Firmanavn: VTK Mjøsaksjon med tilkobling tik VTK avløpsnettet
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: Se ovenfor
- 5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?**
 Nei Ja Kommentar: Fukt i yttervegger kjeller som nevnt tidligere. Ingen fukt eller lukt i installert kjellerstue.
- 6. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f. eks dårlig trekk, sprekker, pålegg etter tilsyn, fyringsforbud eller lignende?**
 Nei Ja Kommentar: Ny innvendig stålppe montert. Alle brannpålegg utført

7. **Kjenner du til om det er/har vært skjevheter/setningsskader, f. eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?**
 Nei Ja Kommentar: Normale skjevheter i bolig fra 1916.
8. **Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?**
 Nei Ja Kommentar:
9. **Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?**
 Nei Ja Kommentar: Rapport fra Pelias foreligger
10. **Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?**
 Nei Ja Kommentar:
11. **Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?**
 Nei Ja Kommentar:
12. **Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade?**
 Nei Ja, kun faglært Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats Ja, kun av ufaglært / egeninnsats
 Firmanavn: Harald Kverndal, Ugland garasje og Gravdahl graveseevis
 Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: Ny sommerstue, ny garasje og belegningsstein.
13. **Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå til punkt 14.**
 Nei Ja, kun faglært Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats Ja, kun av ufaglært / egeninnsats
 Firmanavn: Raufoss elektro
 Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: Oppgradering av inntak og ny sikringsboks i kjellerstue, nytt opplegg for elbil lader.
- 13.1 **Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?**
 Nei Ja Kommentar: Alt i boligmappen
14. **Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?**
 Nei Ja Kommentar: Alt i boligmappen
15. **Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?**
 Nei Ja Kommentar: Raufoss elektro montert.
16. **Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc.)?**
 Nei Ja Kommentar:
17. **Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis nei, gå til punkt 18.**
 Nei Ja
- 17.1 **Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, f. eks. ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?**
 Nei Ja Kommentar:
18. **Kjenner du til forslag til- eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel, eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?**
 Nei Ja Kommentar:
19. **Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?**
 Nei Ja Kommentar:
20. **Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende?**
 Nei Ja
- 20.1 **Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?**
 Nei Ja Kommentar:
21. **Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå til punkt 22.**
 Nei Ja Kommentar: Innredet stue, kjøkken, soverom og bad i kjelleretasje med egen inngang.
- 21.1 **Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?**

- Nei Ja Kommentar: Vestre Toten kommune
22. **Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?**
 Nei Ja Kommentar:
23. **Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?**
 Nei Ja Kommentar:
24. **Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller målinger?**
 Nei Ja Kommentar:
25. **Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?**
 Nei Ja Kommentar:

SPØRSMÅL FOR LEILIGHETER I SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

26. **Kjenner du til om sameie/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?**
 Nei Ja Kommentar:
27. **Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedrørende eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?**
 Nei Ja Kommentar:
28. **Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?**
 Nei Ja Kommentar:
29. **Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (i fellesareal eller i andre boliger)?**
 Nei Ja Kommentar:

TILLEGGSKOMMENTAR

Jeg bekrefter at opplysninger er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. Vilkår for boligselgerforsikring punkt 9.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om at mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om Anticimex Forsikrings boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om tegning av forsikring er bindende fra signering av egenerklæringskjema. Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for Anticimex Forsikring i 6 måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres.

Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringselskapet, må egenerklæringskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
 - mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
 - når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
 - etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
 - Dersom det ikke foreligger risikovurdering (tilstandsrapport) for boligeiendommen som tilfredsstiller kravene i forskrift til avhendingslova FOR-2021-06-08-1850
- Forsikringselskapet kan ved skriftlig samtykke likevel akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf. avhendingsloven § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Buysure AS, Visma Real Estate AS og Signicat AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Signicat AS og Visma Real Estate AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet på:
<https://buysure.no/Anticimex/vilkaar>

Les mer om boligselgerforsikringen og se prislister her:
buysure.no/boligselgerforsikring

Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Dersom forsikringen er tegnet i strid med ovenstående (se også forsikringsvilkårene punkt 9) kan Anticimex Forsikring søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger og/eller redusere sitt ansvar helt eller delvis. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 9% av total forsikringskostnad er honorar til Buysure AS. Honoraret inngår i den totale premien du som kunde betaler, inkl. evt. administrasjonsgebyrer.

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

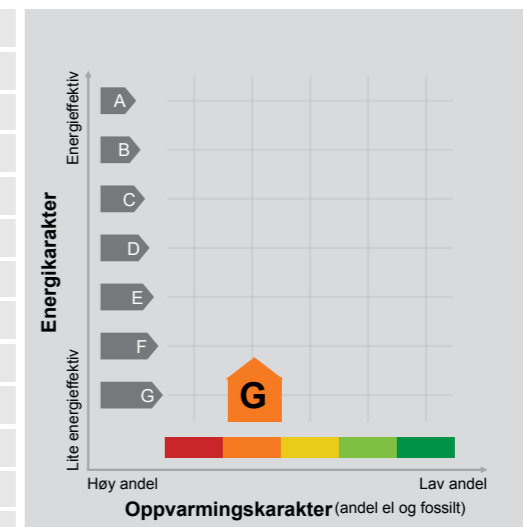
Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår

Opprettet: 14/08/2023 13:07:06 (EES-versjon: 2)

ENERGIATTEST



| | |
|-------------------|--------------------------------------|
| Adresse | Frøyslandsvegen 22 |
| Postnummer | 2830 |
| Sted | RAUFOSS |
| Kommunenavn | Vestre Toten |
| Gårdsnummer | 13 |
| Bruksnummer | 338 |
| Seksjonsnummer | — |
| Andelsnummer | — |
| Festenummer | — |
| Bygningsnummer | 140306207 |
| Bruksenhetsnummer | H0101 |
| Merkenummer | af4ce320-3045-4e6d-8892-a297238a0e4e |
| Dato | 22.08.2023 |



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

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

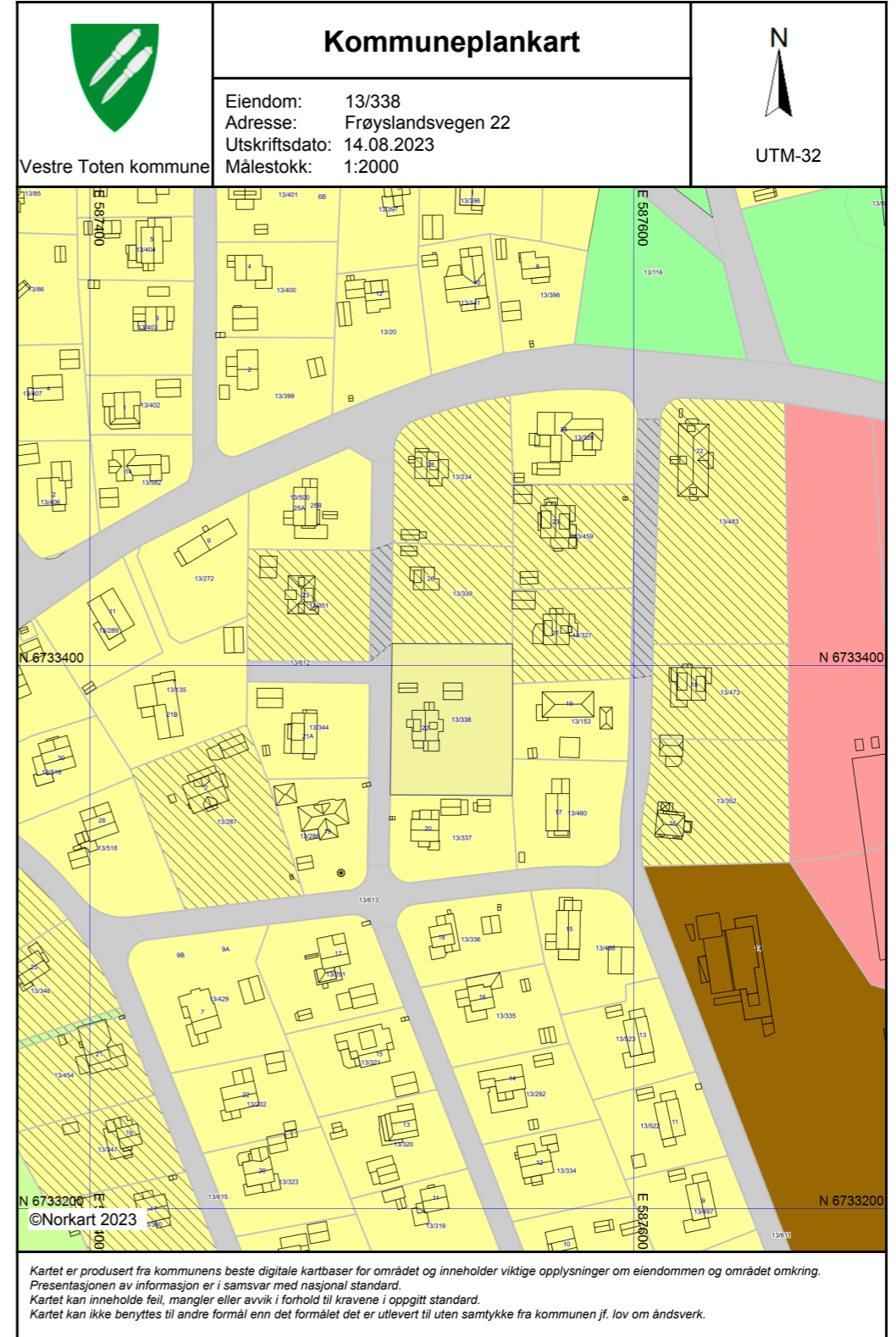
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Vedlegg til situasjonskart for bygge- og delingssaker

Tegnforklaring ihht. Miljøverndepartementets veileder for kommuneplanens arealdel og reguleringsplan

| Regulerings- og bebyggelsesplan (PBL 1985) | Reguleringsplan (PBL 2008) | Reguleringsplan (PBL 2008) |
|--|---|---|
| Byggeområder (PBL 1985 § 25,1.ledd nr.1) | Begyggelse og anlegg (PBL2008 §12-5 NR.1) | Grønnstruktur (PBL2008 §12-5 NR.3) |
| Område for boliger med tilhørende anlegg | Begyggelse og anlegg | Grønnstruktur |
| Frittliggende småhusbebyggelse | Bolig- og blokkbebyggelse, garaseanlegg for bolig- og fritidsbebyggelse | Kombinerte grønnstrukturformål |
| Forretningsområde | Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse | Kombinerte grønnstrukturformål med andre hovedformål |
| Område for industri | Fritidsbebyggelse | Forsvaret (PBL2008 §12-5 NR.4) |
| Fritidsbebyggelse | Fritidsbebyggelse - frittliggende | Forsvaret |
| Offentlig bebyggelse | Sentrumsformål | Kombinerte militærformål |
| Landbruksområder (PBL1985 § 25,1.ledd nr.2) | Kjøpesenter | Angitt militært formål/andre hovedformål |
| Landbruksområder | Forretninger | LNFR (PBL2008 §12-5 NR.5) |
| Offentlige trafikkområder (PBL1985 § 25,1.ledd nr.3) | Offentlig eller privat tjenesteyting | LNFR-areal for nødvendige tiltak for LNFR |
| Kjøreveg | Fritid- og turistformål | Landbruksformål / Skogbruk |
| Annen veggrunn | Råstoffutvinning | Seterområde / Gartneri / Pelsdyr |
| Gang-/sykkelveg | Næringsbebyggelse / Annen næring | Natur-/Friluft-/Reindrift |
| Friområder (PBL1985 § 25,1.ledd nr.4) | Kontor / Hotell / Bevertning | Spredt bolig- og fritidsbebyggelse |
| Park/Turvei | Industri / Lager / Bensinstasjon / Vegserviceanlegg | Spredt næringsbebyggelse |
| Friområde | Idrett / Nærmiljøanlegg | Naturvern |
| Badeområde | Idrettsstadion | LNFR-formål kombinert med andre angitte hovedformål |
| Fareområder (PBL1985 § 25,1.ledd nr.5) | Golfbane | Bruk og vern av sjø og vassdrag (PBL2008 §12-5 NR.6) |
| Høgspenningsanlegg/flomområde/rasfare | Andre typer bebyggelse og anlegg | Bruk, vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone |
| Spesialområder (PBL1985 § 25,1.ledd nr.6) | Uteoppholdsareal | Ferdsel, Farleder, Skipsled, Havneområde i sjø, småbåthavn |
| Privat veg | Grav- og urnelund / Krematorium | Fiske |
| Parkbelte | Kombinert bebyggelse og anleggsformål | Fiskebruk |
| Friluftsområde | Bolig/forretning | Kaste- og låssettingplasser / oppvekstområde for yngel |
| Friluftsområde i sjø og vassdrag | Bolig/forretning/kontor | Akvakultur |
| Kommunalteknisk anlegg | Bolig/tjenesteyting | Drikkevann |
| Frisiktsone | Bolig/kontor | Naturområde, Friluftsområde |
| Restriksjonsområde rundt flyplass | Forretning/kontor | Idrett/vannsport |
| Nedslagsfelt for drikkevann | Forretning/kontor/industri | Badeområde |
| Naturvernområde (på land) | Forretning/industri | Kombinerte formål i sjø og vassdrag |
| Klimaverksområde | Forretning/kontor/tjenesteyting | Angitt formål i sjø og vassdrag/andre angitte hovedformål |
| Bevaringsområde | Forretning/tjenesteyting | Hensynsoner (PBL2008 §12-6) |
| Steinbrudd | Næring/tjenesteyting | Faresone |
| Andre områder for vesentlige terrenginngrep | Kontor/lager | Sikringsone |
| Særskilte anlegg | Industri/lager | Støysone - Rød, gul og grønn sone iht. T-1442 |
| Fellesområder (PBL1985 § 25,1.ledd nr.7) | Kontor/industri | Infrastruktursone |
| Felles avkjørsel | Kontor/tjenesteyting | Gjennomføringsone |
| Felles gangareal | Bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre formål | Angitt hensynsone |
| Felles lekeareal for barn | Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL2008 §12-5 NR.2) | Båndlegging |
| Annet fellesareal for flere eiendommer | Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur | Videreføring av reguleringsplan / Detaljeringsone |
| Kombinerte formål (PBL1985 § 25,2.ledd) | Veg | Bestemmelseområder (PBL2008 §12-7) |
| Bolig/Forretning | Fortau / Torg / Gang- og sykkelveg | Bestemmelseområde-Anlegg- og riggområde |
| Bolig/Offentlig/institusjon | Gatetun | Juridiske linjer og punkt PBL2008 |
| Forretning/Industri | Annen veggrunn - tekniske anlegg | Sikringsonegrense |
| Forretning/Offentlig | Annen veggrunn - grøntareal | Infrastrukturgrense |
| LINJER OG PUNKT | Bane (eks.: Stasjons-/terminalbygg) | Angitt hensynsgrense |
| Grense for restriksjonsområde | Annen banegrund - grøntareal | Gjennomføringsgrense |
| Grense for bevaringsområde | Lufthavn | Båndlegginggrense nåværende |
| Kommuneplan (PBL 2008) | Havn / Kai | Detaljeringgrense |
| Begyggelse og anlegg (PBL2008 §11-7 NR.1) | Kollektivnett | Bestemmelsegrense |
| Nåværende | Parkering | Felles for PBL 1985 og 2008 |
| Framtidig | Trase for teknisk infrastruktur | Planens begrensning |
| Begyggelse og anlegg | Kombinerte tekniske infrastrukturtraseer | Faresonegrense |
| Boligbebyggelse | Grønnstruktur (PBL2008 §11-7 NR.3) | Formålsgrense |
| Fritidsbebyggelse | Nåværende | Regulert tomtegrense |
| Sentrumsformål | Grønnstruktur | Eiendomsgrense som skal oppheves |
| Kjøpesenter | Naturområde | Byggegrense |
| Forretning | Turdrag | Planlagt bebyggelse |
| Tjenesteyting | Friområde | Bebyggelse som inngår i planen |
| Fritids- og turistformål | Park | Regulert senterlinje |
| Råstoffutvinning | Kombinerte grønnstrukturformål | Frisiktslinje |
| Næringsbebyggelse | Forsvaret (PBL2008 §11-7 NR.4) | Regulert kant kjørebane |
| Idrettsanlegg | Ulike typer militære formål | Regulert parkeringsfelt |
| Andre typer bebyggelse | Kombinerte militære formål | Stenging av avkjørsel |
| Uteoppholdsareal | LNFR (PBL2008 §11-7 NR.5) | Avkjørsel |
| Grav og urnelund | LNFR-areal | Tunnelåpning |
| Kombinert bebyggelse | LNFR-areal, Spredt bolig-, fritids- og næringsbebyggelse | Hensynsoner (PBL2008 §11-8) |
| Samf.anlegg og teknisk infrastruktur (PBL2008 §11-7 NR.2) | LNFR-areal, Spredt boligbebyggelse | Nåværende |
| Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur | LNFR-areal, Spredt fritidsbebyggelse | Faresone |
| Veg | LNFR-areal, Spredt næringsbebyggelse | Sikringsone, Støysone |
| Bane | Bruk og vern av sjø og vassdrag (PBL2008 §11-7 NR.6) | Angitt hensynsone |
| Lufthavn | Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone | Infrastruktursone |
| Havn | Ferdsel, Farleder, småbåthavn | Gjennomføringsone |
| Hovednett for sykkel | Fiske | Båndlegging - Generalisert |
| Kollektivnett | Akvakultur | Detaljeringsone |
| Kollektivknutepunkt | Drikkevann | Linje- og punktsymboler (PBL2008) |
| Parkering | Naturområde vann / Friluftsområde | Planens begrensning |
| Trase for teknisk infrastruktur | Kombinerte formål sjø og vassdrag | Grense for arealformål |
| Komb. samf.anlegg og teknisk infrastruktur | | Faresone-, sikringsone-, støysonegrense |
| | | Hensynsone-, infrastruktu-, gjennomføringsgrense |
| | | Båndlegging-, detaljeringsgrense |



Attestert kopi av dok.nr. 1983/10663/19
Uthentet 2023-08-16 09:30

Side 1 av 2

Bruk skrivemaskin eller trykte bokstaver. Les orientering side 2 før blanketten utfylles.

DAGBOKFØRT
10.08.83 10663
SORENSKRIVEREN I
TOTEN

Skjøte¹

EIENDOMMEN(E)

Registernummer² _____ Kommune _____
Frøyslandsvei 22, Vestre Toten
Gnr. 13, bnr. 338

OVERDRAS FRA

Navn _____ Fødselsnummer³ _____
A/S Raufoss Ammunisjonsfabrikker
Raufoss

TIL

Navn _____ Fødselsnummer³ _____
Bjarne Narvesen 20 08 13 46 128

KJØPESUMMEN KR.350.000,- er oppgjort på avtalt måte.

Særbestemmelser: Se side 2

Har ektefellen ikke underskrevet (jfr. nedenstående stiplede linje), må utstederen - ved å krysse ut en av nedenstående ruter - erklære:

Jeg er ugift.
 Jeg er gift, men overdragelsen gjelder ikke felles bolig. Heller ikke er ektefellens eller begges ervervsvirke knyttet til eiendommen.

Raufoss, 29. september 1983.
Sted Dato

I STYRET FOR A/S RAUFOSS AMMUNISJONSFABRIKKER
G. Giljånes Styreformann
Thor Wang Styremedlem

Jeg/vi^x bekrefter⁶ at utstederen og ektefellen er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin underskrift på dette dokument i sitt/vårt^x nærvær. Jeg/vi^x er myndig(e) og bosatt i Norge.

Th. Norderud Gjentas med blokkbokstaver
R. Grøttum Gjentas med blokkbokstaver

Rettskopi bekreftes: _____
x) Stryk det som ikke passer.



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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



Boligkjøperpakke Hus

- ditt nye hus ferdig forsikret

Boligkjøperpakke Hus inneholder boligkjøperforsikring, renteforsikring, bygningsforsikring og innbo ekstra forsikring. Bygningsforsikringen kan oppgraderes til ekstra dekning mot et tillegg i prisen.

For fullstendig informasjon om hva forsikringene dekker og hvilke begrensninger som gjelder, se forsikringsbevis og vilkår på Tryg.no

Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen ut over det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgssopplysninger, og hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også ved behov juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering gjennom rettsapparatet.

Råte, skadedyr, skadeinsekter, mus og rotter

Forsikring omfatter skade som følge av råtesopper og dyr. Og får du skadeinsekter, mus eller rotter i huset hjelper vi deg med bekjempelse.

Innboforsikring

I pakken har du en god innbo ekstra forsikring med en forsikringssum på 2 millioner kroner.

Flytteforsikring

Innboforsikringen omfatter plutselige og uforutsette skader som oppstår i forbindelse med flytting av innboet til ny bolig.

Uhell

Innboforsikringen omfatter skade ved uhell, som for eksempel at TV faller i gulvet og blir knust.

Renteforsikring

Renteforsikringen dekker rentekostnader for boligen som skal selges. Forsikringen gjelder hvis du ikke har fått solgt din gamle bolig tre måneder etter du har overtatt ny bolig, med utbetaling i inntil ni måneder. Forsikringen gjelder ikke hvis du avslår bud på 95 % eller mer av prisantydningen.

Bygningsforsikring

Vanlig bygningsforsikring omfatter skade ved brann, rørbrudd, innbrudd og andre plutselige og uforutsette skader. Kjøper du ekstra dekning i tillegg omfattes også skade hvis vann trenger inn gjennom tak og vegger og mer.

Når og hvor kjøpes Boligkjøperpakke Hus?

Forsikringspakken kjøpes av eiendomsmegleren som foretar salget av boligen. Boligkjøperpakke Hus kan kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte, mens de andre

forsikringene gjelder fra du overtar boligen, og i ett år.

Pris

| | |
|---|---------------|
| Hus med eget gnr/bnr, under 230 kvm BRA | 15.050 kroner |
| Hus med eget gnr/bnr, over 230 kvm BRA | 17.550 kroner |

Prisen på forsikringen for det første året legges inn i oppgjøret for din nye bolig. Du får ingen særskilt regning for forsikringene det første året. Boligkjøperforsikringen kan beholdes i fem år.

Egenandel

Standard egenandel er kr 6.000 i bygningsforsikring, kr 4.000 i innboforsikring og boligkjøperforsikring. Du får 10 timer innledende advokatbistand uten egenandel.

Spørsmål

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 04040

Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette via våre hjemmesider [Tryg.no/meld-skade](https://tryg.no/meld-skade).

Forbrukerinformasjon:

Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022

Her er kortversjonen av det du må vite! Reglene gjelder for boliger som selges (bud som aksepteres) fra 1. januar 2022.

Denne informasjonen er laget av forbrukerorganisasjonen Huseierne, Forbrukerrådet, Norsk takst, Norges Eiendomsmeglerforbund og EiendomNorge.

Kort om de nye reglene fra 1. januar 2022

Fra 1. januar 2022 endres reglene i avhendingsloven om kjøp og salg av brukt bolig.

Selger kan ikke ta generelle forbehold om tilstanden ved salg til forbrukerkjøpere. Boliger og fritidsboliger kan ikke selges «som den er» til forbrukere.

Det stilles da strengere krav til informasjonen fra selger. Selger må fremdeles opplyse om alle kjente forhold ved boligen, og opplysningene skal være korrekte. I tillegg bør selger innhente en ny type tilstandsrapport som vil gi kjøper mer og bedre opplysninger om boligen.

Fra 1. januar 2022 gjelder også en helt ny forskrift til avhendingsloven om tilstandsrapporter. Denne setter strenge krav til både innholdet i og utførelse av tilstandsrapporter.

Endringene i avhendingsloven og den nye forskriften skal sammen stimulere til at mer og bedre informasjon foreligger om boligene før salg. Jo mer som er avklart om tilstanden i forkant, desto mindre rom blir det for skuffelser og konflikter senere.

Det er i både selgers og kjøpers interesse at bolighandelen er så trygg som mulig. Kjøper må få vite hva han kjøper, og selger må kunne legge salget bak seg uten stor risiko for krav i etterkant.

Hovedpunkter og råd om de nye reglene:

- Selger anbefales å få laget en tilstandsrapport som oppfyller kravene i forskriften om tilstandsrapporter – en «godkjent tilstandsrapport»
- Det som er tydelig beskrevet i en slik tilstandsrapport eller andre salgsdokumenter blir kjøpers ansvar. Dette gjelder selv om kjøper ikke har lest dokumentene. Kjøper må derfor lese rapporten og alle andre salgsdokumenter godt.
- Boligen skal også vurderes ut fra blant annet type, alder og synlige tilstand. Det vil si at kjøper kan ha mindre forventninger til eldre boliger enn til nye boliger. Det kan være skader eller feil som ikke er beskrevet, men som selger likevel ikke kan holdes ansvarlig for.
- Kjøper må selv dekke tap og kostnader opp til 10 000 kroner. Dette er en slags egenandel (egenrisiko) for kjøper der selger er ansvarlig. Denne beløpsgrensen får altså bare betydning for utmåling av prisavslag eller erstatning dersom eiendommens tilstand ikke tilsvarer det som følger av avtalen.

Hva må du passe på som selger og kjøper? Les mer på neste side!



Hva må du passe på som selger?

- Gi god og riktig informasjon!
- Sørg for å dokumentere boligens tilstand med en godkjent tilstandsrapport.
- Fyll ut egenerklæringen etter beste evne. Egenerklæringen er et viktig grunnlag for den bygningskyndiges videre undersøkelser og vurderinger, og for boligselgerforsikring om du ønsker det.
- Feil eller mangelfull utfylling av egenerklæringen kan medføre ansvar for deg i form av regress eller avkortning av eventuell boligselgerforsikring.
- Lese grundig igjennom tilstandsrapporten og salgsoppgaven for å sjekke at det ikke er feil eller misforståelser. Avhendingsloven og forskriften om tilstandsrapporter krever at opplysninger skal gis i klart og tydelig språk!
- Hvis du er usikker på om noe er relevant, eller om informasjonen er tilstrekkelig, bør du ta det opp med eiendomsmegler og den bygningskyndige – før informasjonen blir publisert!
- Jo mer du opplyser, jo mindre risiko er det for at kjøper vil klage til deg etter salget. Spør hvis du lurer på noe – før informasjonen blir publisert!

Den viktige tilstandsrapporten

En tilstandsrapport beskriver boligens tilstand samt skader eller avvik som den bygningssakkyndige har funnet ved sin undersøkelse. Den bygningssakkyndige vurderer

boligen ut fra hva som kan forventes av en bygning på samme alder og type. Vurderingen gjøres i hovedsak opp mot hvordan det var vanlig å bygge og de reglene som gjaldt da boligen

ble oppført. Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje og forringelse etter normal bruk, vil sjelden være noe du som kjøper kan klage på.

Hva inneholder den nye tilstandsrapporten?

Tilstandsrapporten beskriver bygningsdeler og rom etter kravene i forskriften om tilstandsrapport.

Noen bygningsdeler og rom omfattes ikke av minimumskravet til hva en tilstandsrapport skal inneholde. Dette gjelder blant annet tilleggsbygg slik som garasje og andre frittstående bygninger, støttemurer, etasjeskiller og utvendige trapper.

Som selger kan du be om at disse vurderes av den bygningssakkyndige og tas med i tilstandsrapporten. Slik får du formidlet relevant informasjon til kjøper på en trygg måte. Det gir deg som selger lavere risiko for å motta klage og krav fra kjøper.

NB: Dersom du tror boligen din først vil bli solgt etter 1. januar 2022, anbefaler vi at du innhenter en tilstandsrapport som tilfredsstillende de nye kravene.

Hva må du passe på som kjøper?

- Lese tilstandsrapport, eiendomsmeglers beskrivelse i salgsprospekteten og selgers egenerklæring nøye.
- Du kan ikke klage på forhold som du har fått opplysninger om i tilstandsrapporten, i salgsoppgaven eller på andre måter.
- Se på tilstandsgrad og anslått utbedringskostnad for å danne deg et bilde av hva du må regne med av kostnader og eventuelle arbeider på boligen fremover. Husk at en anslått kostnad ikke er det samme som faktisk kostnad. Merk også at anslått utbedringskostnad bare er utbedring av konkrete avvik, etter den standarden som boligen har. Oppgradering til dagens standard kan koste mer. For eksempel å bytte fra gulvbelegg til parkett eller å etterisolere for bedre energibesparelse.
- Husk: Å kjøpe en brukt bolig er ikke det samme som å kjøpe en ny bolig. Gjør en vurdering av boligens alder, tilstand og type. I en eldre bolig, kan det være avvik som ikke er beskrevet, men som du ikke kan klage på til selger.

Vite mer? Les her!

Huseierne.no/boligsalg
Norsktakst.no
NEEno
Forbrukerrådet.no
EiendomNorge.no

Forbrukerinformasjon
om trygg bolighandel
versjon 1, november 2021

Forbrukerinformasjon OM BUDGIVNING



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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonerte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvike budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil oppfordre gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekræfte skriftlig overfor budgivere at budene deres er motatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Norges Eiendomsmeglerforbund - www.nef.no - firmapost@nef.no

BUDSKJEMA

Bud mottatt: / - kl:

Oppdragsnr: 6230313

Adresse: Frøyslandsvegen 22, 2830 Raufoss

Betegnelse: GNR 13, BNR 338 i Vestre Toten kommune

Gis herved bud stort kr. **skriver**

Budet er bindende til dato / - kl: **ønsket overtagelse:**

Jeg bekrefter å ha lest salgsoppgave, tilstandsrapport og forbrukerinformasjon om budgivning.

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf lov av 3. juli 1992 nr. 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9.

BUDET GIS MED FØLGENDE FORUTSETNING:

Uten forbehold Annet

FINANSIERINGSPLAN - megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

Egenkapital Kr

Lån (bank og saksbehandler) Kr

Til sammen Kr

Egenkapital ved salg av egen bolig: Kontanter Annet

Budgiver er kjent med Partners sin orientering om budgivning som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når de er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg for budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler.

NAVN 1: PERSONNR:

NAVN 2: PERSONNR:

ADR: POSTNR/STED:

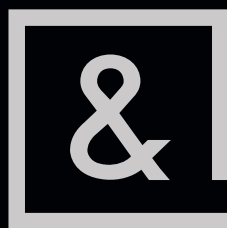
E-POST 1: MOBIL 1:

E-POST 2: MOBIL 2:

STED/DATO/KL: UNDERSKRIFT:

HUSK Å LEGGE VED GYLDIG LEGITIMASJON PÅ ALLE BUDGIVERE. (Bruk gjerne felt under)

| | |
|--|--|
| | |
|--|--|



PARTNERSEIENDOMSMEGLING.NO