Tilstandsrapport

Enebolig

Langåkervegen 1, 2834 RAUFOSS

VESTRE TOTEN kommune

gnr. 12, bnr. 291

Markedsverdi

2 100 000

Sum areal alle bygg: BRA: 160 m² BRA-i: 127 m²



Befaringsdato: 01.09.2026 **Rapportdato:** 17.09.2026 **Oppdragsnr.:** 22479-1144 **Eiendomsverdi ref nr:** BD8676

Foretak: KVÆRNDAL OG LIEN TAKST & BYGGRÅDGIVNING AS **Takstingeniør:** Marius Lien

ENERGIMERKE

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

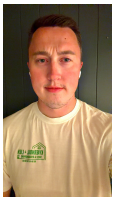
Kværndal og Lien Takst & Byggrådgivning AS

Kværndal og Lien Takst & Byggrådgivning AS
— Din lokale partner for takst og byggfaglig rådgivning i Innlandet

I Kværndal og Lien Takst & Byggrådgivning AS brenner vi for godt håndverk, ryddig kommunikasjon og fornøyde kunder. Vi kombinerer faglig tyngde med lokalkunnskap og personlig oppfølging – og det er nettopp denne kombinasjonen som gjør oss til en trygg samarbeidspartner for både privatpersoner, entreprenører og eiendomsutviklere.

Vi har mange års erfaring fra byggebransjen, både fra praktisk utførelse og teknisk rådgivning. Denne bakgrunnen gir oss et solid grunnlag for å levere takster, vurderinger og byggrådgivningstjenester som er presise, etterprøvbare og tilpasset det virkelige livet på byggeplass og eiendomsmarked.

Vi er medlemmer av Byggmestrenes Takseringsforbund (BMTF), som stiller strenge krav til fagkompetanse og etterutdanning.



Rapportansvarlig

Marius Lien

post@kl-tb.com
952 99 683

KVÆRNDAL OG LIEN TAKST &
BYGGRÅDGIVNING AS
Tyrivegen 6
2840 REINSVOLL

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

KVÆRNDAL OG LIEN TAKST &
BYGGRÅDGIVNING AS
Tyrivegen 6
2840 REINSVOLL

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

$ Tiltak under kr 20 000

$$ Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

$$$ Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

$$$$ Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000

$$$$$ Tiltak over kr 500 000

KVÆRNDAL OG LIEN TAKST &
BYGGRÅDGIVNING AS
Tyrivegen 6
2840 REINSVOLL

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig oppført i 1970 med hovedetasje og mindre kjeller, samt frittstående garasje fra 1973. Boligen fremstår i hovedsak med eldre konstruksjoner, overflater og tekniske installasjoner, og det er gjennomgående behov for vedlikehold, utskiftinger og oppgraderinger. Taktekkingen har ukjent alder, og det er registrert enkelte fuktskjolder i undertaket. Ytterkledning har mangelfull lufting enkelte steder og værslitasje på søndre gavl. Vinduer og ytterdører er hovedsakelig eldre og har generell alders- og bruksslitasje, med redusert funksjon på enkelte dører.

Innvendig er det registrert betydelig slitasje på gulv, vegger og himlinger, samt enkelte fuktskjolder. Etasjeskillet er utført som trebjelkelag, og det er registrert lokal skade i gulvkonstruksjonen foran kjøkkeninnredningen med mistanke om fukt-/råteskade. Pipe og ildsted har enkelte avvik, blant annet defekt hengsel på sotluke og uavklart status på parafinanlegget. Innvendige trapper og rekkverk har mangelfull sikring, og enkelte innvendige dører har redusert funksjon.

De mest vesentlige forholdene ved boligen er knyttet til fukt. Det er registrert fuktpåvirkning i kjeller og krypkjeller, med forhøyede fuktverdier og påviste råteskader i deler av stubbloft/undergulv og svill. Skadeomfanget er ikke fullt ut avklart, og det må påregnes at ytterligere skader kan avdekkes ved åpning av konstruksjonene. Forholdene må sees i sammenheng med drenering og utvendig fuktsikring, som vurderes å ha mangelfull funksjon og hvor utbedring må påregnes.

Bad og vaskerom fremstår som fra byggeår og har betydelig alder. Begge rom vurderes å ha behov for full rehabilitering. På badet er det i tillegg registrert fuktpåvirkning/skade på vindu i våtsone. Hulltaking i tilliggende konstruksjoner ved både bad og vaskerom viste ikke forhøyede fuktverdier på de undersøkte kontrollstedene, men undersøkelsene er stikkprøvebaserte.

Kjøkkeninnredningen fremstår som fra byggeår og har betydelig alders- og bruksslitasje. Det er registrert lekkasje fra kjøkkenkranen, fuktskade i benkeskap og råteskade i gulvkonstruksjonen foran oppvaskkummen. Kjøkkenventilatoren var ikke funksjonell på befaringstidspunktet. Toalettrommet har eldre overflater og sanitærutstyr, og ventilasjonen i boligen er generelt begrenset med mangelfullt avtrekk fra flere rom.

Tekniske installasjoner er i hovedsak eldre. Vannledninger er hovedsakelig utført i kobber, mens avløpsrør i stor grad er av støpejern fra byggeår. Varmtvannsberederen fremstår også som fra byggeår og har usikker gjenværende brukstid. Det anbefales kontroll av det elektriske anlegget av registrert elektrovirksomhet. Utvendige vann- og avløpsledninger har ukjent alder og materialtype, og status for tidligere registrert privat avløpsanlegg/septiktank er ikke avklart.

Samlet sett fremstår boligen som et rehabiliteringsprosjekt, hvor det må påregnes omfattende oppgraderinger av våtrom, kjøkken, drenering/fuktsikring, fuktskadede og råteskadede konstruksjoner, tekniske installasjoner og flere øvrige bygningsdeler. Det må også tas høyde for at ytterligere skadeomfang kan avdekkes ved åpning av konstruksjoner i forbindelse med rehabiliteringen.

Enebolig - Byggeår: 1970

UTVENDIG Gå til side

Eneboligen er oppført med yttervegger i bindingsverkskonstruksjon med utvendig stående og liggende trekledning. Bygningen har mønet saltak med W-takstoler i tre, undertak av rupanel og taktekking av asfaltshingel. Takrenner, nedløp og beslag er utført i metall. Vinduer og ytterdører er hovedsakelig utført i tre. Uteplass er opparbeidet med heller på terreng, og utvendige trapper er utført i metall.

INNVENDIG Gå til side

Innvendige gulvoverflater består hovedsakelig av parkett, laminat, tregulv og gulvbelegg. Vegger har blant annet tapet, malte plater og slette overflater, mens himlinger hovedsakelig har malte overflater og stedvis malt strie. Etasjeskiller er utført som trebjelkelag. Boligen har murt teglsteinspipe med kombinert ved- og parafinovn i stue. Under deler av boligen er det kjeller og krypkjeller. Innvendig trapp til kjeller er plassbygget i tre, og innvendige dører består hovedsakelig av fyllingsdører og finerte, glatte dører.

VÅTROM Gå til side

Boligen har bad og vaskerom som fremstår som fra byggeår. Badet har vinylbelegg på gulv, våtromstapet på vegger, badekar, servant og speilskap. Vaskerommet har betonggulv, malte veggoverflater, opplegg for vaskemaskin og egen utgang. Det er foretatt hulltaking i tilliggende konstruksjoner ved begge våtrommene.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredningen fremstår som fra byggeår og har glatte fronter og laminert benkeplate. Kjøkkenet er utstyrt med oppvaskkum i stål, komfyr og plass for kjøleskap. Det er montert kjøkkenventilator med avtrekk til det fri.

SPESIALROM Gå til side

Boligen har separat toalettrom med gulvbelegg og tapet på vegger. Rommet er innredet med gulvmontert toalett og servant, og har naturlig ventilasjon.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er hovedsakelig utført i kobber, med enkelte rør i galvanisert stål. Avløpsrør er hovedsakelig utført i støpejern. Boligen har naturlig ventilasjon med ventiler i yttervegger og varmes hovedsakelig opp med elektriske panelovner og kombinert ved-/parafinovn. Varmtvannsbereder på ca. 120 liter er plassert i kjeller. Sikringsskap er også plassert i kjeller og er utstyrt med skrusikringer.

KVÆRNDAL OG LIEN TAKST &
BYGGRÅDGIVNING AS
Tyrivegen 6
2840 REINSVOLL

Beskrivelse av eiendommen

TOMTEFORHOLD Gå til side

Grunnmur er utført i betong med stedvis innvendig forblending/påforing med Siporex. Drenering og utvendig fuktsikring er ikke synlig. Terrenget rundt boligen er hovedsakelig flatt. Eiendommen er tilkoblet kommunalt vann- og avløpsnett via private stikkledninger. I kommunens dokumenter er det også registrert privat avløpsanlegg på eiendommen.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	160 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	127 m²
Totalpris	2 100 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	2 250 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

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

Takstmannens kontroll av lovlig bruk av eiendommen/boenheten er begrenset til å omfatte sammenhold av siste godkjente byggetegninger for eiendommen og/eller den aktuelle boenheten mot faktisk bruk på befaringstidspunktet.

Reguleringsmessige forhold, herunder utnyttelse av tomt, er ikke vurdert av takstmann med mindre dette er særskilt omtalt i rapporten. Tilsvarende gjelder tekniske krav, som for eksempel avstand mellom byggverk og utførelse av brannskillende konstruksjoner, som ikke er vurdert dersom dette ikke er spesielt angitt.

Kjøper oppfordres til selv å sette seg inn i gjeldende planbestemmelser for eiendommen, for å avklare om disse inneholder forhold av betydning for kjøpers bruk eller videre utvikling av eiendommen.

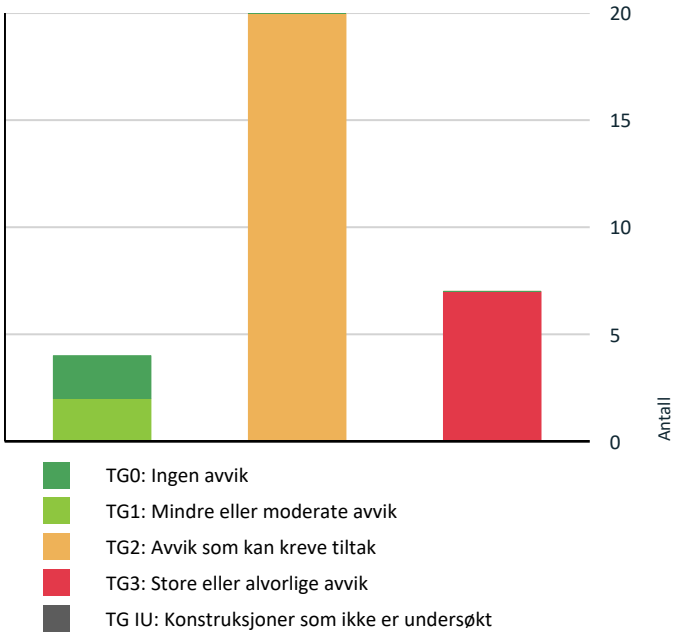
Garasje

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

KVÆRNDAL OG LIEN TAKST &
BYGGRÅDGIVNING AS
Tyrivegen 6
2840 REINSVOLL

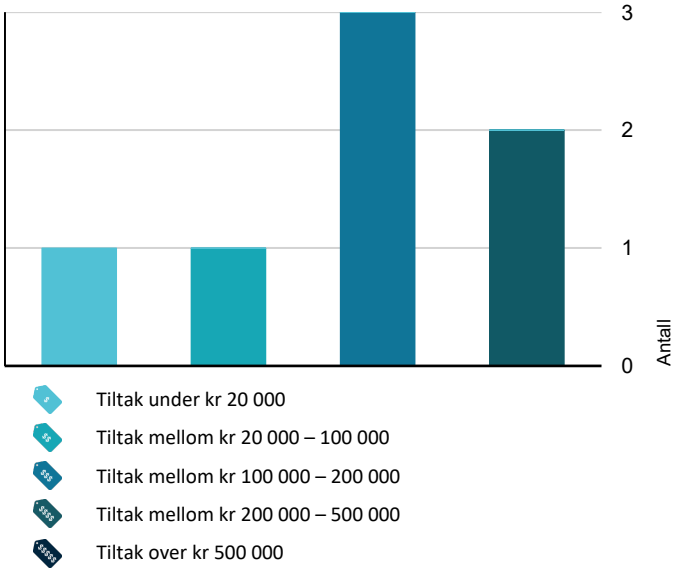
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)	Gå til side
Innvendig > Krypkjeller	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Generell	Gå til side
Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side
Våtrom > Etasje > Vaskerom > Generell	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys	Gå til side
Utvendig > Ytterdører	Gå til side
Innvendig > Overflater - gulv	Gå til side
Innvendig > Overflater - vegger og himlinger	Gå til side
Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner	Gå til side
Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør	Gå til side

KVÆRNDAL OG LIEN TAKST &
BYGGRÅDGIVNING AS
Tyrivegen 6
2840 REINSVOLL

Sammendrag av boligens tilstand

!	**Tekniske installasjoner > Ventilasjon**	Gå til side
!	**Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank**	Gå til side
!	**Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter**	Gå til side
!	**Tomteforhold > Terrengforhold**	Gå til side
!	**Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering**	Gå til side
!	**Tomteforhold > Septiktank**	Gå til side
!	**Toalettrom > Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon**	Gå til side
!	**Toalettrom > Etasje > Toalettrom > Avtrekk/ventilasjon**	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

⚠	Trappene mangler tilfredsstillende rekkverk/håndløper.	Gå til side
⚠	Radonnivået i boligen er ukjent, da det ikke foreligger dokumenterte radonmålinger.	
⚠	Trappen er bratt og mangler håndløper. Rekkverket har mangelfull utforming/sikring.	
⚠	Det anbefales at det elektriske anlegget kontrolleres av registrert elektrovirksomhet. En slik kontroll kan avdekke eventuelle feil og mangler som ikke fanges opp gjennom den begrensede visuelle kontrollen som inngår i tilstandsrapporten.	

KVÆRNDAL OG LIEN TAKST &
BYGGRÅDGIVNING AS
Tyrivegen 6
2840 REINSVOLL

Boligens energimerking



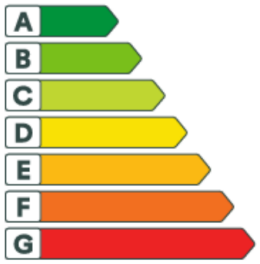
Beskrivelse

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra
den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er
boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er
beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for
den aktuelle bygningstypen.

Energimerke



Energikarakteren
Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima.Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



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

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

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1970

Kommentar
Basert på opplysninger fra kommunens arkiver.

Anvendelse
Boligformål

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

Vedlikehold
Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er utført med asfaltshingel. Det antas at taket er tekket med to lag shingel. Taktekkingen har ukjent alder.
Taktekkingen er visuelt inspisert fra bakkenivå og ved bruk av drone.

Vurdering av avvik:

• Taktekkingen har ukjent alder, og gjenværende brukstid og fremtidig funksjon er derfor usikker. Det ble ikke registrert synlige skader av vesentlig betydning ved befaringen.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales jevnlig kontroll og vedlikehold av taktekkingen. På grunn av ukjent alder bør det påregnes at behov for utskifting kan oppstå uten at tidspunktet kan fastslås nærmere. Ved svikt i taktekkingen kan det oppstå fuktinntrenging og følgeskader i underliggende konstruksjoner.


Taktekkingen.



TG 1 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner og nedløp er utført i metall. Vindskier og toppbord er utført i tre og fremstår som nyere. Pipe og øvrige gjennomføringer over tak er beslått med metallbeslag.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen er utført som mønet saltak med W-takstoler i tre. Det er kaldt loft med undertak av rupanel. Kaldtloftet er kun visuelt inspisert fra loftsluke, da det ikke var tilgjengelig tilkomst for inspeksjon av hele loftsrommet.

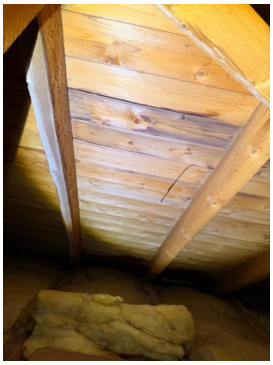
Vurdering av avvik:

• Det er registrert enkelte fuktskjolder i undertaket. Områdene fremstod tørre på befaringstidspunktet, og det er ikke avklart om skjoldene skyldes tidligere forhold eller om det fortsatt forekommer fuktinntrenging. På grunn av begrenset tilkomst har det ikke vært mulig å kontrollere hele takkonstruksjonen.

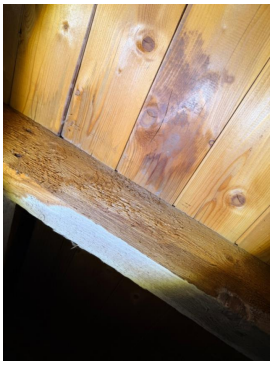
Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å etablere nødvendig tilkomst og foreta nærmere kontroll av loftet, særlig i områdene med registrerte fuktskjolder. Forholdet bør holdes under observasjon. Dersom det forekommer aktiv fuktinntrenging, kan dette over tid medføre fukt- og råteskader i takkonstruksjonen.

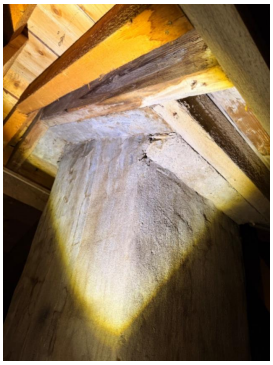
Tilstandsrapport



Indikasjon på fuktpåvirkning i undertak.



Indikasjon på fuktpåvirkning i undertak.



Indikasjon på noe fuktgjennomtrenging rundt pipe.

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggene er oppført i bindingsverkskonstruksjon fra byggeåret, med utvendig stående og liggende trekledning. Gavlveggene har liggende trekledning i øvre møne.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert mangelfull lufting bak deler av trekledningen.

• Kledningen på søndre gavl fremstår værslitt og har behov for vedlikehold.

Konsekvens/tiltak

• Værslitt kledning bør vedlikeholdes og skadde bord skiftes ved behov. Ved fremtidig utskifting av kledning bør det etableres tilfredsstillende lufting bak kledningen. Mangelfull lufting kan gi redusert uttørking og økt risiko for fukt- og råteskader i kledning og bakenforliggende konstruksjoner.



Slitt kledning i søndre gavl.

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduer er utført med malte trekarmer og 2-lags glass og 2-lags isolerglass, hovedsakelig fra byggeår.

Vurdering av avvik:

• Vinduene har generell alders- og værslitasje. Det er registrert slitasje på karmer og overflater, og vinduene fremstår med redusert gjenværende brukstid.

Konsekvens/tiltak

• Vedlikehold og utskifting av vinduer må påregnes. Eldre vinduer har normalt redusert isolasjonsevne og tetthet sammenlignet med nyere vinduer, og videre aldring kan medføre økt risiko for luftlekkasjer og fuktskader i utsatte tredeler.





Tilstandsrapport



TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Hovedinngangsdør er utført i tre med enkelt glassfelt og er fra byggeår. Balkongdør og ytterdør til vaskerom er utført i tre med 2-lags isolerglass.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert alders- og bruksslitasje på dørene.

• Hovedinngangsdøren har mangelfull tetthet, balkongdøren tar i karm, og ytterdøren til vaskerommet sitter fast og har redusert funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Justering og utbedring av dørene er nødvendig for å oppnå tilfredsstillende funksjon. På grunn av alder og generell slitasje må utskifting av enkelte dører påregnes. Mangelfull tetthet kan medføre trekk, varmetap og økt fuktbelastning på utsatte konstruksjonsdeler.

Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Uteplass ved boligen er opparbeidet med heller på terreng.



Hellebelagt uteplass.

⚠ Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendig trapper er utført i metallkonstruksjon.

Vurdering av avvik:

• Trappene mangler tilfredsstillende rekkverk/håndløper.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres tilfredsstillende sikring av trappen. Mangelfullt rekkverk/håndløper medfører økt risiko for fall og personskade.

INNVENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvoverflater består hovedsakelig av parkett, laminat, tregulv og gulvbelegg.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert stedvis betydelig alders- og bruksslitasje utover det som vurderes som normal slitasje.

Konsekvens/tiltak

• Vedlikehold og oppgradering av gulvoverflater må påregnes. Enkelte overflater vil ha behov for utskifting ved oppgradering av boligen.

TG 2 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Veggoverflater består hovedsakelig av tapet, malte plater og slette overflater. Himlinger har malte overflater og stedvis malt strie.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert generell alders- og bruksslitasje på vegg- og himlingsoverflater. Det er stedvis registrert fuktskjolder. Malt strie i himling har løsnet og henger ned enkelte steder.

Konsekvens/tiltak

• Vedlikehold og oppgradering av overflatene må påregnes. Årsaken til registrerte fuktskjolder bør avklares før overflatene utbedres. Løse overflatematerialer i himling bør festes eller skiftes.

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskiller er utført som trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert høydeavvik i gulv på inntil ca. 15 mm. Det er videre registrert lokal skade i gulvkonstruksjonen foran kjøkkeninnredningen. Skadebildet gir mistanke om fukt-/råteskade i underliggende konstruksjon, men skadeomfanget er ikke avklart.

Konsekvens/tiltak

• Den lokale skaden i gulvkonstruksjonen bør undersøkes nærmere for å avklare årsak og omfang. Skadde materialer må skiftes og eventuell fuktkilde utbedres. Dersom det foreligger råteskade, kan skadeomfanget være større enn det som var synlig ved befaringen. Høydeavviket vurderes i seg selv å være av mindre betydning.

Tilstandsrapport



Radon

Beskrivelse

Boligen er oppført i en tidsperiode hvor det ikke var krav om radonsperre i grunnen for nybygg. Det antas derfor at boligen er oppført uten radonsperre.
Eiendommen ligger i et område betegnet med høy aktsomhetsgrad iht. NGUs radonaktsomhetskart.

Vurdering av avvik:

• Radonnivået i boligen er ukjent, da det ikke foreligger dokumenterte radonmålinger.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling for å avklare radonnivået i boligen. Dersom målingen viser forhøyede verdier, kan det være nødvendig å gjennomføre radonreduserende tiltak.

TG 2 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Boligen har murt teglsteinspipe. Pipevangen i hovedetasjen er forblendet med teglstein. Det er montert kombinert ved- og parafinovn i stue. Sotluke er plassert i kjeller. Det er ubrennbar plate på gulv foran ildstedet.

Vurdering av avvik:

• Sotluken i kjelleren har defekt hengsel og tilfredsstillende lukking/tetthet er derfor ikke sikret.

• Ubrennbar plate foran ildstedet fremstår med begrenset utstrekning.

• Parafinanleggets bruk og tekniske status er ikke avklart.

Konsekvens/tiltak

• Sotluken bør repareres eller skiftes. Det bør kontrolleres at ubrennbar plate foran ildstedet har tilstrekkelig utstrekning i henhold til kravene for aktuelt ildsted. Parafinanleggets status bør avklares, og dersom anlegget ikke lenger er i bruk bør gjenværende komponenter saneres/fjernes på egnet måte.



Ildsted i stuen.

TG 3 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Vegger mot terreng er utført med grunnmur i betong og innvendig påforing/forblending med Siporex. Gulv er utført i betong.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert fuktpåvirkning langs overgangen mellom grunnmur og gulv. Det er også registrert lokale fuktutslag/fuktskjolder i himlingen. Årsak og skadeomfang er ikke fullt ut avklart.

Konsekvens/tiltak

• Årsaken til fuktpåvirkningen må undersøkes nærmere og sees i sammenheng med utvendig drenering og fuktsikring. Konstruksjoner med fuktpåvirkning bør åpnes/kontrolleres nærmere ved utbedring for å avklare eventuelle skjulte skader. Ved vedvarende fuktbelastning er det risiko for videre fuktskader, mikrobiell vekst og nedbrytning av tilstøtende materialer.

Kostnadsestimatet gjelder nærmere undersøkelser og lokale utbedringer av registrerte fuktpåvirkede konstruksjoner. Omfanget av eventuelle skjulte skader er ikke kjent, og kostnader til utvendig drenering/fuktsikring er vurdert under eget punkt. Endelig kostnad vil avhenge av skadeomfanget som avdekkes ved videre undersøkelser.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Høyt fuktnivå i stubbelofts konstruksjonen.

Tilstandsrapport



Registrert fukt/vann på gulv langs grunnmur.

TG 3 Krypkjeller

Beskrivelse

Under deler av boligen er det krypkjeller. Etasjeskillet over krypkjelleren er utført som trebjelkelag med stubbloft.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert fuktinntrenging i krypkjelleren og forhøyede fuktverdier i trekonstruksjonene.

• Det er registrert råteskader i stubbloft/undergulv og svill langs store deler av nordre grunnmur. Skadeomfanget er ikke fullt ut avklart.

Konsekvens/tiltak

• Årsaken til fuktbelastningen må avklares og utbedres. Skadde trekonstruksjoner må undersøkes nærmere, og råteskadede materialer må skiftes. Det må påregnes at skadeomfanget kan være større enn det som var synlig ved befaringen. Ved fortsatt fuktbelastning vil skadeutviklingen kunne fortsette og medføre ytterligere svekkelse av trekonstruksjonene.

Kostnadsestimatet omfatter nærmere kartlegging og utskifting av registrerte råteskadede deler av stubbloft/undergulv, svill og tilstøtende trekonstruksjoner. Skadeomfanget er ikke fullt ut avklart, og kostnaden kan bli høyere dersom det ved åpning av konstruksjonene avdekkes mer omfattende skader.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Forhøyede fuktnivåer i treverk i krypkjeller.



Råteskader i stubbeloftskonstruksjonen.



Fuktgjennomtrenging i krypekjeller.



Innvendige trapper

Beskrivelse

Innvendig trapp til kjeller er utført som plassbygget tretrapp.

Vurdering av avvik:

• Trappen er bratt og mangler håndløper. Rekkverket har mangelfull utforming/sikring.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å etablere håndløper og utbedre rekkverket for å bedre personsikkerheten. Trappens bratte utførelse medfører økt risiko for fall, og det bør utvises forsiktighet ved bruk.

Tilstandsrapport



Trapp ned til kjeller.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører består hovedsakelig av malte fyllingsdører og finerte, glatte dører. Det er også montert en skyvedør.

Vurdering av avvik:

• Dørene har generell alders- og bruksslitasje. Skyvedør har redusert funksjon og sitter fast.

Konsekvens/tiltak

• Justering og vedlikehold av enkelte dører må påregnes. Skyvedøren bør utbedres for å gjenopprette normal funksjon. Utskifting av enkelte dører kan bli aktuelt ved oppgradering av boligen.

TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Det er ikke gitt opplysninger om, eller registrert tegn til, skadedyr eller fuktkrevende insekter på befaringstidspunktet.

VÅTROM

ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Badet fremstår som fra byggeår. Gulvet har vinylbelegg og veggene har våtromstapet. Himlingen har slett, malt overflate. Rommet er innredet med badekar, servant og speilskap. Det er vindu i våtsone. Rommet har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

• Våtrommet har betydelig alder og generell slitasje. Vindu er plassert i våtsone, og det er registrert fuktpåvirkning/skade på vinduet. Våtrommets konstruksjoner og tettesjikt har usikker gjenværende funksjon, og rommet vurderes å ha behov for full rehabilitering.

Konsekvens/tiltak

• Full rehabilitering av våtrommet må påregnes. Ved rehabilitering må gulv, vegger, tettesjikt, sluk og øvrige installasjoner bygges opp slik at rommet tilfredsstiller krav til normal bruk som våtrom. Fortsatt bruk før oppgradering medfører økt risiko for fuktinntrenging og skader i tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimatet gjelder full rehabilitering av badet med rivning av eksisterende overflater og oppbygging av gulv, vegger, tettesjikt, sluk og nødvendige sanitærinstallasjoner. Estimatet er basert på normal standard og omfatter ikke særskilte tilvalg eller eventuelle skjulte skader som avdekkes ved riving.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Oversiktsbilde av badet.



Fuktskader i vinduet.

ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er foretatt hulltaking fra tilstøtende rom bak servantinnredning. Det ble ikke påvist unormale forhold eller forhøyede fuktverdier på kontrollstedet. Undersøkelsen er stikkprøvebasert og representerer kun kontrollert område, og utelukker ikke at skader kan forekomme i øvrige deler av konstruksjonen.



Fuktmåling i tilliggende konstruksjon.

ETASJE > VASKEROM

Tilstandsrapport

TG 3 Generell

Beskrivelse

Vaskerommet fremstår som fra byggeår. Gulvet er utført i betong og veggene har malte, slette overflater. Rommet har opplegg for vaskemaskin og varmes opp med panelovn. Det er egen utgang fra rommet.

Vurdering av avvik:

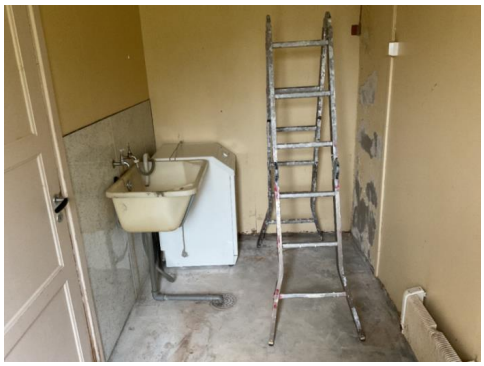
• Vaskerommet har betydelig alder og generell slitasje. Det er ikke dokumentert tilfredsstillende tettesjikt på gulv og vegger i utsatte områder. Våtrommets alder og utførelse medfører usikkerhet knyttet til gjenværende funksjon og fuktsikkerhet. Rommet vurderes å ha behov for full rehabilitering.

Konsekvens/tiltak

• Full rehabilitering av vaskerommet må påregnes. Ved rehabilitering må rommet bygges opp med tilfredsstillende sluk, fallforhold og tettesjikt tilpasset normal bruk som våtrom. Fortsatt bruk uten oppgradering medfører økt risiko for fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimatet gjelder full rehabilitering av vaskerommet med nødvendige arbeider på gulv, sluk, fallforhold, tettesjikt og overflater, samt tilpasning av eksisterende installasjoner. Estimatet forutsetter en enkel og funksjonell standard. Eventuelle skjulte skader eller større endringer i tekniske installasjoner kommer i tillegg.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Vaskerommet.

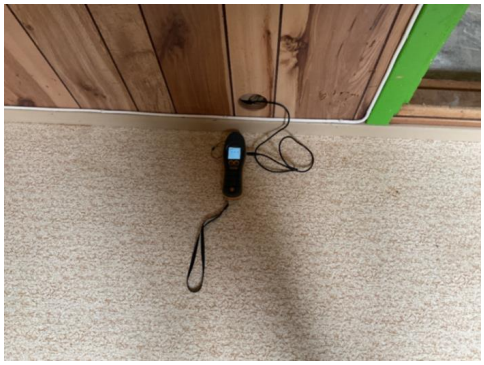


ETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er foretatt hulltaking fra tilstøtende rom bak vaskekum. Det ble ikke påvist unormale forhold eller forhøyede fuktverdier på kontrollstedet. Undersøkelsen er stikkprøvebasert og representerer kun kontrollert område, og utelukker ikke at skader kan forekomme i øvrige deler av konstruksjonen.



Fuktmåling i tilliggende konstruksjoner.

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 3 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen fremstår som fra byggeår og har glatte fronter og laminert benkeplate. Kjøkkenet er utstyrt med oppvaskkum i stål, komfyr og plass for kjøleskap.

Vurdering av avvik:

• Kjøkkeninnredningen har betydelig alders- og bruksslitasje. Det er registrert lekkasje fra kjøkkenkranen. Det er registrert råteskade i gulvet foran oppvaskkummen.

Konsekvens/tiltak

• Lekkasjen fra kjøkkenkranen må utbedres. Råteskadet gulvkonstruksjon må undersøkes nærmere for å avklare skadeomfang og årsak, og skadde materialer må skiftes. Det må påregnes at skadeomfanget kan være større enn det som er synlig. På grunn av alder, slitasje og registrerte skader må oppgradering eller utskifting av kjøkkeninnredningen påregnes.

Kostnadsestimatet gjelder utskifting/oppgradering av kjøkkeninnredningen, utbedring av lekkasje fra kjøkkenkran og nødvendige lokale reparasjoner av fukt-/råteskadet gulvkonstruksjon. Omfanget av skaden i gulvkonstruksjonen er ikke fullt ut avklart, og kostnaden kan bli høyere dersom det avdekkes mer omfattende skader ved demontering.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tilstandsrapport



Kjøkkeninnredningen.



Fuktskader i benkeskap.



Drypplekkasje fra kjøkkenkranen.

ETASJE > KJØKKEN

TG 3 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har ventilator med avtrekk til det fri.

Vurdering av avvik:

• Ventilatoren var ikke funksjonell på befaringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

• Ventilatoren må repareres eller skiftes for å sikre tilfredsstillende avtrekk fra kjøkkenet. Manglende avtrekk medfører redusert bortledning av fukt, lukt og matos.

Kostnadsestimatet gjelder reparasjon eller utskifting av eksisterende kjøkkenventilator med tilkobling til eksisterende avtrekksløsning. Eventuelle større endringer av kanal-/ventilasjonsføringer er ikke medregnet.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TOALETTROM

ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrommet har gulvbelegg og tapet på veggene. Rommet er innredet med gulvmontert toalett og servant.

Vurdering av avvik:

• Rommet og sanitærutstyret har generell alders- og bruksslitasje. Overflatene fremstår med behov for vedlikehold og oppgradering.

Konsekvens/tiltak

• Vedlikehold og oppgradering av overflater og sanitærutstyr må påregnes. Utskifting av enkelte komponenter kan bli nødvendig som følge av alder og slitasje.



Toalettrom

ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Avtrekk/ventilasjon

Beskrivelse

Toalettrommet har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

• Rommet har ikke mekanisk avtrekk. Ventilasjonen vurderes som begrenset.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk for å bedre luftutskiftingen i rommet. Mangelfull ventilasjon kan medføre redusert luftkvalitet og økt fuktbelastning.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er hovedsakelig utført i kobber. Vannledning til utekran er utført i galvanisert stål. Hovedstoppekran er plassert i krypkjelleren.

Vurdering av avvik:

• Vannledningene fremstår i hovedsak som eldre og har usikker gjenværende brukstid. Hovedstoppekranen er vanskelig tilgjengelig på grunn av plasseringen innerst i krypkjelleren.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Eldre vannledninger bør holdes under jevnlig oppsyn, og utskifting må påregnes over tid. Det anbefales å etablere lettere tilgjengelig mulighet for avstenging av vannforsyningen. Ved lekkasje kan vanskelig tilgang til stoppekranen forsinke avstenging og dermed øke omfanget av eventuelle vannskader.

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør er hovedsakelig utført i støpejern og fremstår som fra byggeår.

Vurdering av avvik:
• Avløpsrørene har høy alder og usikker gjenværende brukstid. Det er ikke registrert synlige lekkasjer på tilgjengelige deler ved befaringen.

Konsekvens/tiltak
• På grunn av alder bør avløpsanlegget holdes under oppsyn, og utskifting må påregnes over tid. Eldre støpejernsrør kan utvikle korrosjon, redusert godstykkelse og lekkasjer, og eventuelle skjulte deler av anlegget er ikke kontrollert.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon med ventiler i yttervegger.

Vurdering av avvik:
• Ventilasjonen er mangelfull. Det er ikke etablert tilfredsstillende avtrekk fra bad, vaskerom og toalettrom. Kjøkkenventilatoren har avtrekk til det fri, men var ikke funksjonell på befaringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å etablere/utbedre avtrekksventilasjon fra rom med høy fukt- og luktbelastning. Mangelfull luftutskifting kan medføre forhøyet luftfuktighet, redusert inneklima og økt risiko for kondens- og fuktrelaterte skader.

Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

Boligen varmes hovedsakelig opp med elektriske panelovner og kombinert ved-/parafinovn.

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder på ca. 120 liter er plassert i kjeller og fremstår som fra byggeår.

Vurdering av avvik:
• Varmtvannsberederen har svært høy alder og usikker gjenværende brukstid.

Konsekvens/tiltak
• Utskifting av varmtvannsberederen må påregnes. På grunn av høy alder er det økt risiko for funksjonssvikt og lekkasje. Eventuell lekkasje kan medføre fuktskader dersom vannet ikke ledes til egnet avløp.



Bereder plassert i kjeller.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap er plassert i kjeller og er utstyrt med skrusikringer. Det elektriske anlegget er kun visuelt og forenklet kontrollert i henhold til omfanget for tilstandsrapporten.

Vurdering av avvik:
• Det anbefales at det elektriske anlegget kontrolleres av registrert elektrovirksomhet. En slik kontroll kan avdekke eventuelle feil og mangler som ikke fanges opp gjennom den begrensede visuelle kontrollen som inngår i tilstandsrapporten.



Sikringsskap med skrusikringer.

Tilstandsrapport



Branntekniske forhold

Beskrivelse

Boligen er utstyrt med brannslukningsapparat og røykvarsler.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnens beskaffenhet er ukjent.

TG 3 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Drenering og utvendig fuktsikring er ikke synlig og utførelsen er derfor ukjent.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert fuktpåvirkning i konstruksjoner mot terreng og i krypkjeller. Forholdene gir indikasjon på at drenering og/eller utvendig fuktsikring ikke har tilfredsstillende funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Drenering og utvendig fuktsikring må undersøkes nærmere, og utbedring/utskifting må påregnes. Mangelfull drenering og fuktsikring kan medføre fortsatt fuktbelastning på grunnmur og tilstøtende konstruksjoner, med risiko for ytterligere fukt- og råteskader.

Kostnadsestimatet gjelder utskifting/utbedring av drenering og utvendig fuktsikring rundt relevante deler av bygningen, basert på registrerte tegn til fuktbelastning. Eksakt utførelse og omfang er ikke kjent. Terrengforhold, tilgjengelighet og eventuelle nødvendige følgearbeider vil kunne påvirke faktisk kostnad.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur er utført i betong. Det er stedvis innvendig forblending/påforing med Siporex.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert enkelte vertikale sprekkdannelser og stedvis erosjon/forvitring i grunnmurens overflater.

Konsekvens/tiltak

• Sprekkdannelser og områder med overflateskader bør holdes under observasjon og utbedres ved behov. Ved utvikling eller endring i sprekkene bør årsaken undersøkes nærmere.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Terrenget rundt boligen er hovedsakelig flatt.

Vurdering av avvik:

• Det er stedvis registrert terreng med fall mot grunnmuren.

Konsekvens/tiltak

• Terrenget bør justeres lokalt slik at overflatevann ledes bort fra bygningen. Fall mot grunnmur kan medføre økt fuktbelastning på grunnmur og konstruksjoner mot terreng, og må sees i sammenheng med registrerte fuktforhold i kjeller og krypkjeller.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

Eiendommen er tilkoblet kommunalt vann- og avløpsnett via private stikkledninger. Materialtype og alder på utvendige vann- og avløpsledninger er ukjent.

Vurdering av avvik:

• Materialtype, alder og tilstand på de utvendige vann- og avløpsledningene er ukjent, og gjenværende brukstid kan derfor ikke vurderes nærmere.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å innhente nærmere opplysninger om alder og utførelse på de utvendige ledningene. Ved eldre ledningsanlegg må vedlikehold og utskifting påregnes over tid.

TG 2 Septiktank

Beskrivelse

I kommunens dokumenter er det registrert privat avløpsanlegg på eiendommen. Det er ikke fremlagt nærmere opplysninger om anlegget eller om dette fortsatt eksisterer. Eiendommen er for øvrig opplyst tilkoblet kommunalt avløpsnett.

Vurdering av avvik:

• Det foreligger motstridende/ufullstendige opplysninger om avløpsforholdene, og status for det registrerte private avløpsanlegget er ikke avklart.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å avklare forholdet med kommunen og eventuelt innhente dokumentasjon på om det private avløpsanlegget er sanert eller fortsatt eksisterer. Dersom det fortsatt finnes en eldre septiktank eller annet privat avløpsanlegg som ikke er i bruk, bør behov for forskriftsmessig sanering avklares.

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

KVÆRNDAL OG LIEN TAKST &
BYGGRÅDGIVNING AS
Tyrivegen 6
2840 REINSVOLL

Tilstandsrapport

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Trappene mangler tilfredsstillende rekkverk/håndløper.

• Radonnivået i boligen er ukjent, da det ikke foreligger dokumenterte radonmålinger.

• Trappen er bratt og mangler håndløper. Rekkverket har mangelfull utforming/sikring.

• Det anbefales at det elektriske anlegget kontrolleres av registrert elektrovirksomhet. En slik kontroll kan avdekke eventuelle feil og mangler som ikke fanges opp gjennom den begrensede visuelle kontrollen som inngår i tilstandsrapporten.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres tilfredsstillende sikring av trappen. Mangelfullt rekkverk/håndløper medfører økt risiko for fall og personskade.

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling for å avklare radonnivået i boligen. Dersom målingen viser forhøyede verdier, kan det være nødvendig å gjennomføre radonreduserende tiltak.

• Det anbefales å etablere håndløper og utbedre rekkverket for å bedre personsikkerheten. Trappens bratte utførelse medfører økt risiko for fall, og det bør utvises forsiktighet ved bruk.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse
Garasje

Byggeår
1973

Kommentar
Basert på opplysninger fra kommunens arkiver.

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

Vedlikehold

Elektrisk anlegg

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

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

127 m²/127 m²

Enebolig: Vindfang, Entré, Toalettrom, Bad, 3 Soverom, Stue, Kjøkken, Vaskerom, Annet, Uinnredet kjellerrom

Andre bygg: Garasje
Bruksareal andre bygg: 33 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 100 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 2 250 000

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	**2 100 000**
Konklusjon markedsverdi	**2 100 000**

Markedsvurdering

Markedsvurderingen er gjort på grunnlag av eiendommens fysiske egenskaper, registrert teknisk tilstand, beliggenhet, tomteforhold og sammenlignbare omsetninger i nærområdet. Vurderingen forutsetter normal eksponering i markedet og ordinær kjøperinteresse.

Sammenlignbare salg

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Knut Hamsuns veg 42 ,2834 RAUFOSS 139 m² 1961 3 sov	25-08-2025	2 990 000	**2 850 000**		2 850 000	**18 750**
2	Bjerkevegen 5 ,2834 RAUFOSS 151 m² 1955 4 sov	27-07-2026	2 890 000	**2 700 000**		2 700 000	**17 881**
3	Øverbyvegen 5 ,2834 RAUFOSS 137 m² 1920 4 sov	11-03-2026	1 600 000	**2 150 000**		2 150 000	**15 693**
4	Rudslåtten 4 ,2834 RAUFOSS 123 m² 1963 2 sov	04-09-2025	2 400 000	**2 580 000**		2 580 000	**15 088**
5	Rudsengvegen 44 ,2834 RAUFOSS 146 m² 1961 2 sov	06-07-2026	2 490 000	**2 200 000**		2 200 000	**15 068**
6	Øverbyvegen 36 ,2834 RAUFOSS 108 m² 1961 3 sov	02-04-2025	2 500 000	**2 375 000**		2 375 000	**15 032**
7	Bakkesvingen 13 ,2835 RAUFOSS 146 m² 1978 3 sov	14-09-2025	2 600 000	**2 490 000**		2 490 000	**14 148**

Kilde :
Eiendomsverdi

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 korrigert for i fastsettelsen basert på en skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

KVÆRNDAL OG LIEN TAKST &
BYGGRÅDGIVNING AS
Tyrivegen 6
2840 REINSVOLL

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		4 250 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	2 660 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.		**1 600 000**

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		330 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	190 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.		**140 000**

Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**	**1 740 000**

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	500 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**	**500 000**

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**	**2 250 000**

KVÆRNDAL OG LIEN TAKST &
BYGGRÅDGIVNING AS
Tyrivegen 6
2840 REINSVOLL

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

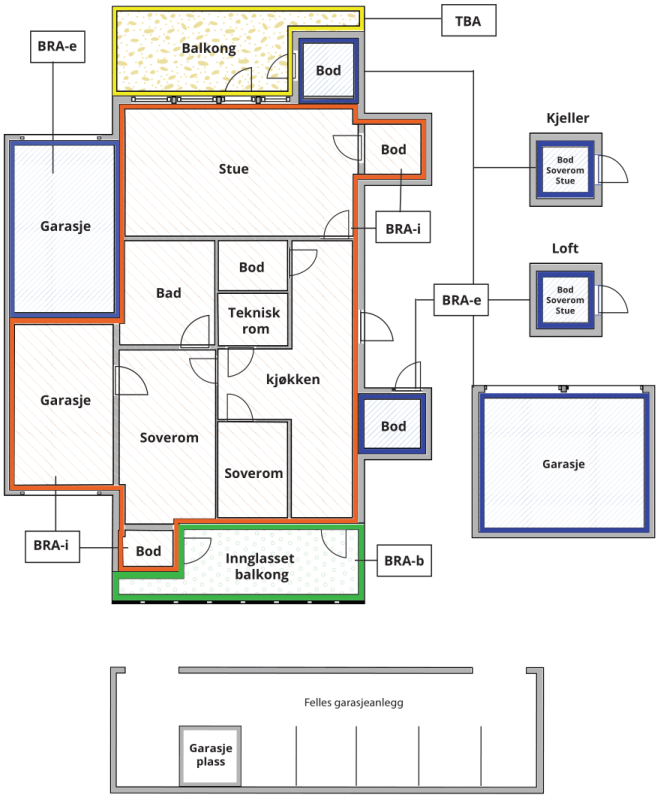
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje	102			102	
Kjeller	25			25	
SUM	**127**				
SUM BRA	**127**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Etasje	Vindfang, entré, toalettrom, bad, soverom, soverom 2, soverom 3, stue, kjøkken, annet, vaskerom		
Kjeller	Uinnredet kjellerrom		

Kommentar

Arealer er oppmålt ved bruk av håndholdt lasermåler. Arealmålingene er utført i henhold til Norsk Standard NS 3940:2023 – Areal- og volumberegninger av bygninger, og gjelder for tidspunktet da bygningen ble målt.

Håndholdt lasermåler kan ha måleavvik som kan bidra til avvik i oppmålt areal. Arealer er målt med to desimaler, men oppgis i rapporten i hele kvadratmeter uten desimaler. Vanlige avrundingsregler er benyttet, og mindre avvik som følge av avrunding kan derfor forekomme. Kjøper bør være oppmerksom på dette.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Takstmannens kontroll av lovlig bruk av eiendommen/boenheten er begrenset til å omfatte sammenhold av siste godkjente byggetegninger for eiendommen og/eller den aktuelle boenheten mot faktisk bruk på befaringstidspunktet.

Reguleringsmessige forhold, herunder utnyttelse av tomt, er ikke vurdert av takstmann med mindre dette er særskilt omtalt i rapporten. Tilsvarende gjelder tekniske krav, som for eksempel avstand mellom byggverk og utførelse av brannskillende konstruksjoner, som ikke er vurdert dersom dette ikke er spesielt angitt.

Kjøper oppfordres til selv å sette seg inn i gjeldende planbestemmelser for eiendommen, for å avklare om disse inneholder forhold av betydning for kjøpers bruk eller videre utvikling av eiendommen.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		33		33	
SUM		**33**			

SUM BRA	**33**

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

KVÆRNDAL OG LIEN TAKST &
BYGGRÅDGIVNING AS
Tyrivegen 6
2840 REINSVOLL

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
01.9.2026	Marius Lien	Takstingeniør
	Thomas Framnes	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3443 VESTRE TOTEN	12	291		0	1162 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Festet

Adresse

Langåkervegen 1

Hjemmelshaver

Roterud Are, Roterud Håvard, Thomas Framnes Holding AS

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i Langåkervegen på Raufoss i Vestre Toten kommune, i et etablert boligområde med hovedsakelig frittliggende småhusbebyggelse. Området har en rolig og tilbaketrukket karakter, samtidig som det er kort avstand til Raufoss sentrum med dagligvarebutikker, servicetilbud, skoler, barnehager og øvrige sentrumsfunksjoner.

Det er gode muligheter for friluftsliv og rekreasjon i nærområdet, med tilgang til tur- og naturområder.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen omfattes av Kommuneplanens arealdel 2012-2023 og reguleringsplan Nye Riksveg 4.

Om tomten

Eiendommen har en opparbeidet tomt med plenarealer, beplantning og øvrige utearealer. Tomten er tilpasset boligens plassering og adkomst, med interne gang- og kjørearealer. Terrenget er i hovedsak svakt skrånende og opparbeidet rundt bebyggelsen.

Tinglyste/andre forhold

Eiendommen er en selveierbolig oppført på festet tomt. Tomtearealet er oppgitt til ca. 1 162 m². Det er ikke opplyst om forhold utover det som fremgår av grunnboken. Eventuelle tinglyste servitutter, rettigheter, heftelser og bestemmelser knyttet til festeforholdet følger eiendommen og kan få betydning for bruk og utnyttelse av eiendommen.

Det anbefales at interessenter gjør seg kjent med grunnboksutskrift, festekontrakt og eventuelle øvrige tinglyste dokumenter for nærmere opplysninger om festeforholdet, festeavgift, reguleringsbestemmelser og øvrige rettigheter og forpliktelser.

KVÆRNDAL OG LIEN TAKST &
BYGGRÅDGIVNING AS
Tyrivegen 6
2840 REINSVOLL

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	07.09.2026	
2	17.09.2026	Oppdatert etter nye opplysninger.

For gyldighet på rapporten se forside

KVÆRNDAL OG LIEN TAKST &
BYGGRÅDGIVNING AS
Tyrivegen 6
2840 REINSVOLL

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav. Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige. Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens definisjon *"Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Egenerklæring

Langåkervegen 1, 2834 RAUFOSS

18 Aug 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Langåkervegen 1	Langåkervegen 1	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?

☐ Ja ☒ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☒ Ja ☐ Nei

Når kjøpte du boligen?

Februar 2026

Har du selv bodd i boligen?

☐ Ja ☒ Nei

Informasjon om selger

Selger

Framnes, Thomas Lomsdalen

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Etter alder og slitasje

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4 Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?

Ikke relevant for denne boligen.

6 Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

☒ Ja ☐ Nei

7 Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

Fukt i kjeller
Ikke innredet kjeller

8 Er det utført arbeid med drenering?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Etter alder

10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

11 **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Spesifiser hvilken type

Se takst rapport

12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13 **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14 **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17 **Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18 **Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 **Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20 **Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?**

Ikke relevant for denne boligen.

21 **Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

Noe sopp og råte

22 **Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?**

Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

23 **Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24 **Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**

☐ Ja ☒ Nei

25 **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**

☐ Ja ☒ Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28 **Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29 **Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**

Ikke relevant for denne boligen.

30 **Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**

Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

31 **Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32 **Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Thomas Lomsdalen Framnes	**2026-08-18**

Identification

Thomas Lomsdalen Framnes

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Skpl lun 11/8-69 med kr. 70.-

Dagbok nr. 4956 i 69
Tolen Sorenskrivarembete

11/8

Leiekontrakt

Mellom Einar og Finn Roterud

og Egil Nordheim

er inngått slik **leiekontrakt:**

1. Einar og Finn Roterud leier til Egil Nordheim

eiendommen Haugen

gnr. 12 bnr. 291 i Raufoss

Over eiendommen foreligger forevist målebrev.

2. Leietiden er 50 år regnet fra 1. januar 1970. Etter utløpet av leietiden har hver av partene rett til å kreve leietiden forlenget med ytterligere 50 år.

3. I leie betaler leieren kr. 200,- pr. dekar, tilsammen kr. 277,- pr. år som ukrevet betales utleieren forskuddsvis hver 1. januar, første gang den 1. januar 1970. Leien kan av hver av partene forlanges regulert hvis det alminnelige prisnivå etter Statistisk Sentralbyrås engrosprisindeks forandres med 10 % eller mer. Reguleringen skjer i så fall med samme prosent som forandringen av engrosprisindeksen.

4. Har leieren ikke bygd hus på eiendommen innen to år fra leieforholdet trådte i kraft, kan utleieren heve leieavtalen. Har leieren begynt å bygge før utløpet av to-årsfristen, forlenges denne med ytterligere ett år.
5. Utleieren har 1. prioritets pant i bebyggelsen og leieretten for inntil ett års forfalt leie.
6. Utleieren kan ikke nekte salg av bebyggelsen og leieretten. Overdragelse av leieretten til eiendommen før den er bebygget er avhengig av utleierens samtykke.
7. Samtlige utgifter vedrørende nærværende leiekontrakt bæres av leieren.
8. Denne leiekontrakten er opprettet i to eksemplarer, ett til hver av partene.
9. Se side 3.

Raufoss, den 11. august 1969

Einar Roterud Finn Roterud — utleier

Egil Nordheim. — leier

Vi bekrefter at Einar og Finn Roterud og Egil Nordheim, har undertegnet dokumentet i vårt nærvær, og at de begge er over 21 år.

Magnus Haavi. — Sign.

[signature] — Sign.

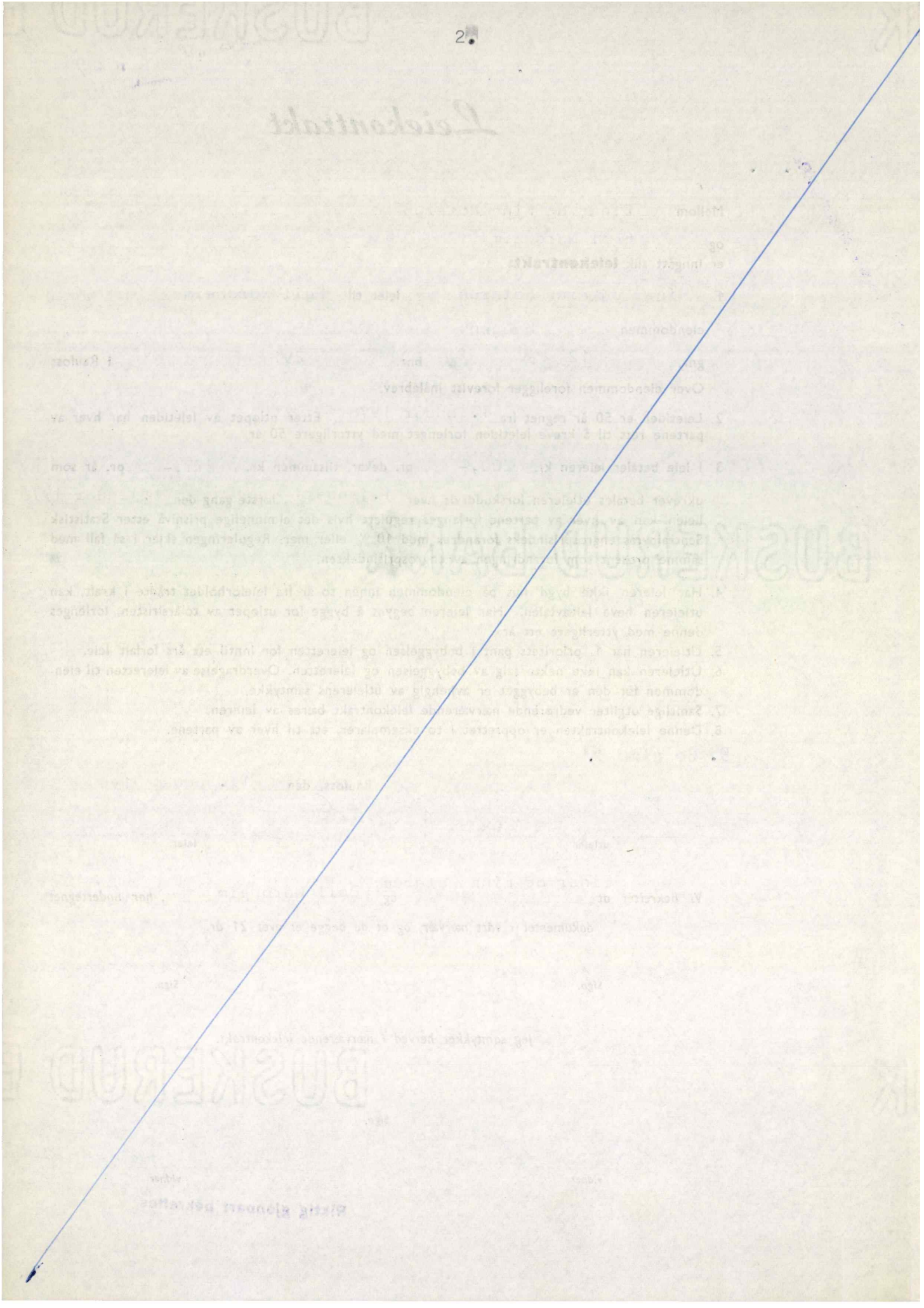
Jeg samtykker herved i nærværende leiekontrakt.

Birgit Roterud Aase A. Roterud — Sign.

Magnus Haavi. — vidner

[signature] — vidner

Riktig gjenpart bekreftes.



3.

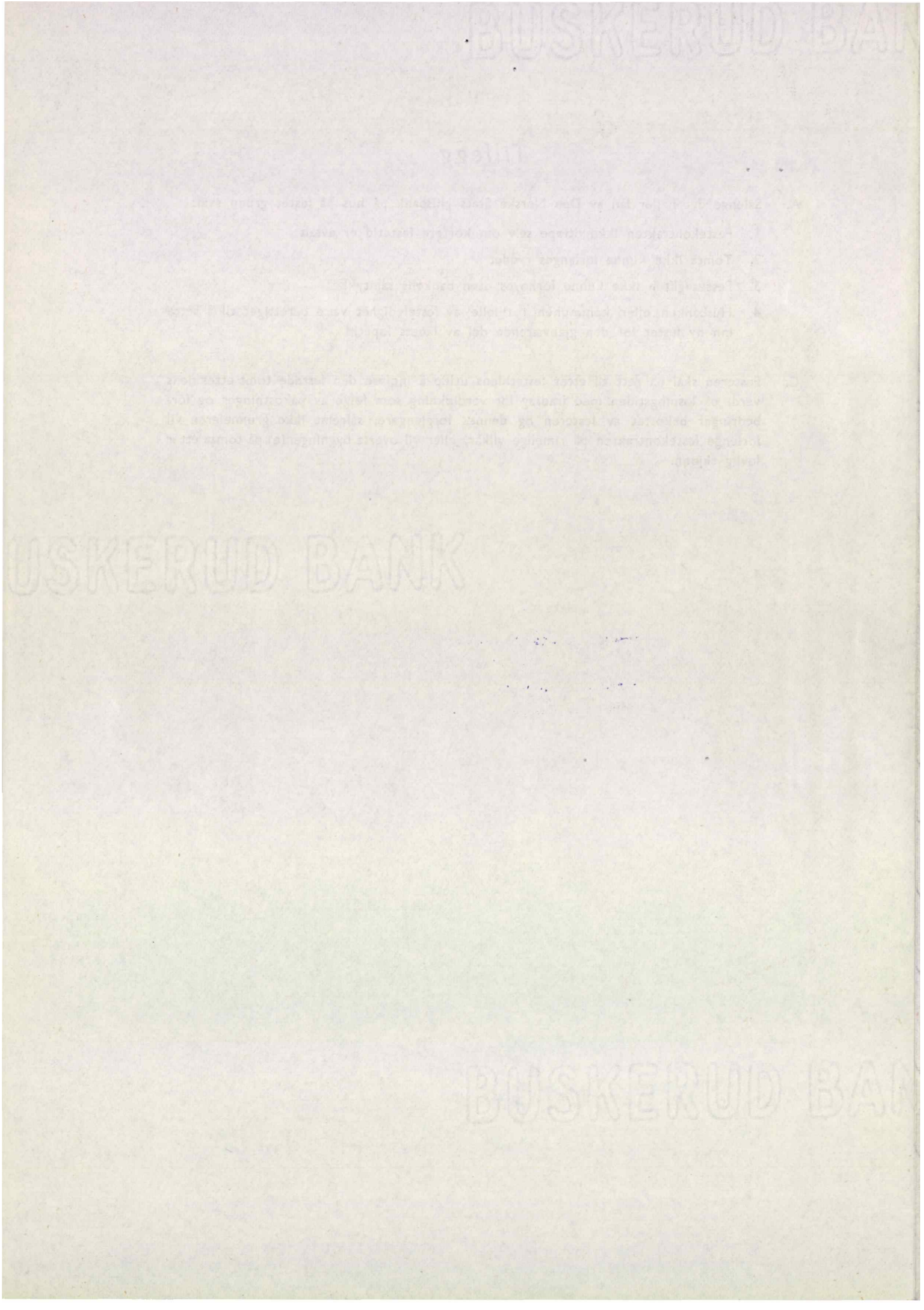
Pkt. 9.

Tillegg

A. Sålenge det hviler lån av Den Norske Stats Husbank på hus på festet grunn skal:

1. Festekontrakten ikke utløpe selv om kortere festetid er avtalt.
2. Tomta ikke kunne forlanges ryddet.
3. Festeavgiften ikke kunne forhøyes uten bankens samtykke.
4. Husbanken eller kommunen i tilfelle av festeledighet være berettiget til å sette inn ny fester for den gjenværende del av lånets løpetid.

C. Festeren skal ha rett til etter festetidens utløp å innløse den festede tomt etter dens verdi på løsningstiden med fradrag for verdiøkning som følge av påkostninger og forbedringer bekostet av festeren og dennes forgjengere, såfremt ikke grunneieren vil forlenge festekontrakten på rimelige vilkår, eller vil overta bygningen(e) på tomta etter lovlig skjønn.



Utskriftsdato: 18.08.2026

Vestre Toten kommune

Adresse: Postboks 84, 2831 Raufoss

Telefon: 61 15 33 00

Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Vestre Toten kommune

Kommunenr.	3443	**Gårdsnr.**	12	**Bruksnr.**	291	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Langåkervegen 1, 2834 RAUFOSS								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	**Fakturert beløp i 2025**
Vann Forskudd	492,20 kr
Avløp Forskudd	668,16 kr
Vann forskudd	452,82 kr
Avløp Forskudd	726,24 kr
Avfall	4 173,57 kr
Eiendomsskatt	7 447,00 kr
Vann abonnementsgebyr	1 618,76 kr
Vann abonnementsgebyr	1 489,24 kr
Avløp abonnementsgebyr	1 705,00 kr
Avløp abonnementsgebyr	1 568,60 kr
Feiing/tilsyn	740,00 kr
Sum	**21 081,59 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
Feiing/tilsyn	0%	1	672.00	1/1	0 %	672,00 kr	504,00 kr
Vann abonnementsgebyr	15%	1	2610.50	1/1	0 %	2 610,50 kr	1 957,86 kr

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Avløp abonnementsgebyr	15%	1	2749.65	1/1	0 %	2 749,65 kr	2 062,23 kr
Avløp Forskudd	15%	33	42.21	1/1	0 %	1 392,77 kr	1 044,60 kr
Vann forskudd	15%	33	24.73	1/1	0 %	815,92 kr	611,97 kr
Eiendomsskatt	0%	1865688	4.00	1/1	0 %	7 462,00 kr	5 596,50 kr
					Sum	**15 702,84 kr**	**11 777,16 kr**

Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

Mva-feltet gir informasjon om varens merverdiavgiftsats, og beløp er inkludert merverdiavgift. De som har 0% er unntatt merverdiavgift.

Prognosene for inneværende år kan avvike, spesielt ved årsskifte. Dette kan skyldes at enhetspriser ikke er oppdatert for nytt år eller at noen gebyr foreløpig ikke er opprettet for nytt år.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Vestre Toten kommune

Grunnkart

Eiendom: 12/291
Adresse: Langåkervegen 1
Dato: 18.08.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

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



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

Langåkervegen 1

Nabolaget Negard/Vestrumenga - vurdert av 40 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

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

Offentlig transport

Øverbyvegen Linje 436, 440, 442	4 min 0.4 km
Raufoss stasjon Linje RE30	20 min 1.9 km
Oslo Gardermoen	1 t 20 min

Skoler

Korta skole (1-7 kl.) 276 elever, 20 klasser	20 min 1.7 km
Raufoss skole (1-7 kl.) 278 elever, 21 klasser	6 min 2.6 km
Vestre Toten ungdomsskole (8-10 kl.) 424 elever, 30 klasser	6 min 2.6 km
Raufoss videregående skole 450 elever	7 min 3 km
Gjøvik videregående skole 1050 elever	14 min 10.5 km

Ladepunkt for el-bil

AMFI Raufoss	13 min
Uno-X Raufoss	16 min

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

Sitat fra en lokalkjent

Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100

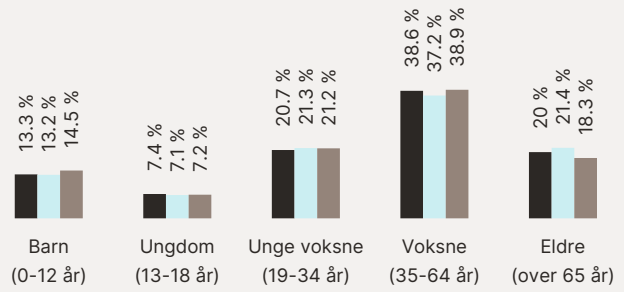
Kvalitet på skolene

Veldig bra 81/100

Naboskapet

Godt vennskap 70/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Vestrumenga barnehage (1-5 år) 50 barn	7 min 0.4 km
Polaris Fus barnehage (1-5 år) 58 barn	17 min 1.5 km
Veltmanåa barnehage (0-5 år) 62 barn	22 min 2 km

Dagligvare

Kiwi Raufoss PostNord	13 min 1.2 km
Coop Extra Raufoss Post i butikk	13 min 1.2 km

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Gående

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 95/100

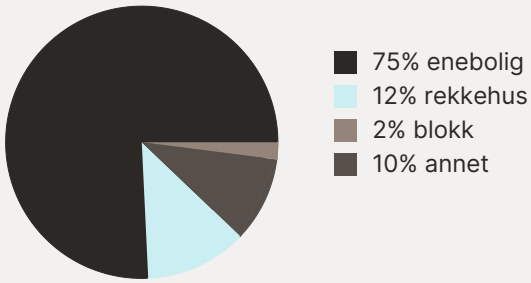
Gateparkering
Lett 92/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 88/100

Sport

Vestrumenga balløkke kunstgress Ballspill	5 min 0.4 km
Korterudjordet Nærmiljøanlegg Ballspill	13 min 1.2 km
MOVA Raufoss Amfi	13 min
MOVA Gjøvik sentrum	12 min

Boligmasse



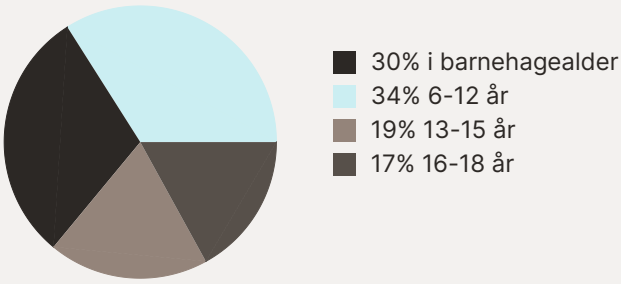
«Stille og rolig her. Aldri noe bråk.»

Sitat fra en lokalkjent

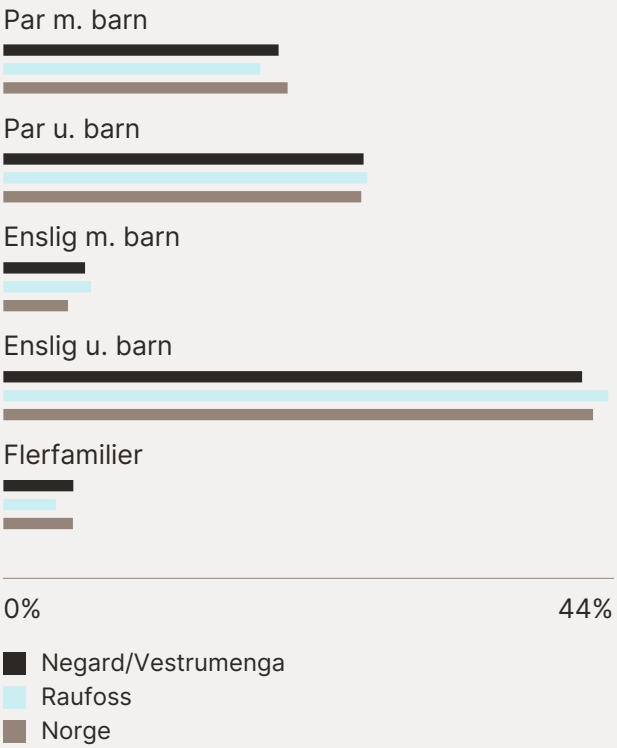
Varer/Tjenester

AMFI Raufoss	13 min
Apotek 1 Raufoss	13 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



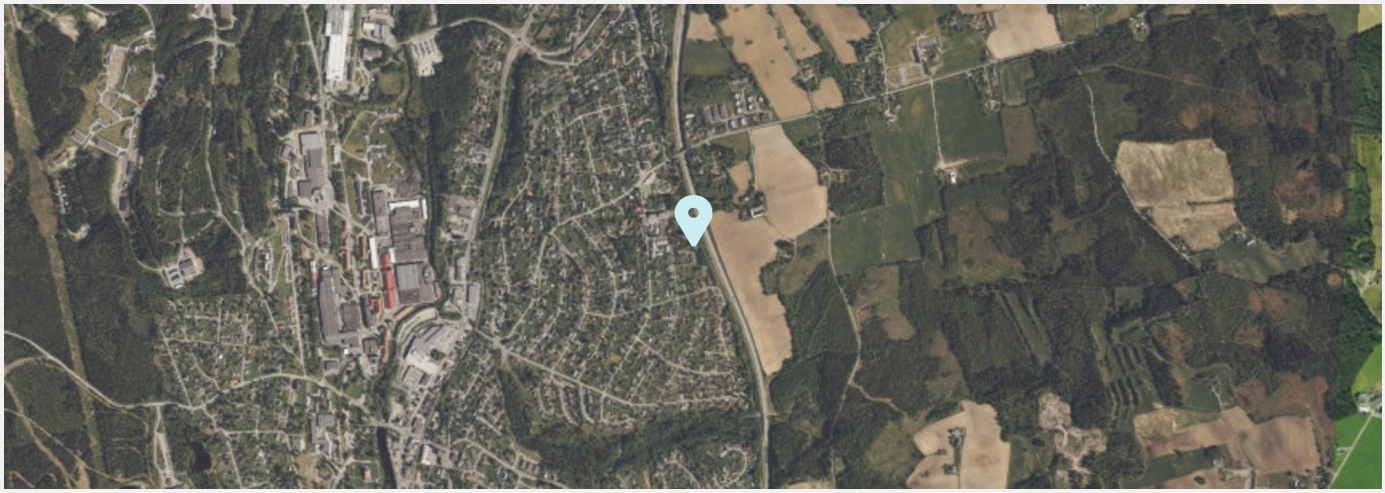
Familiesammensetning

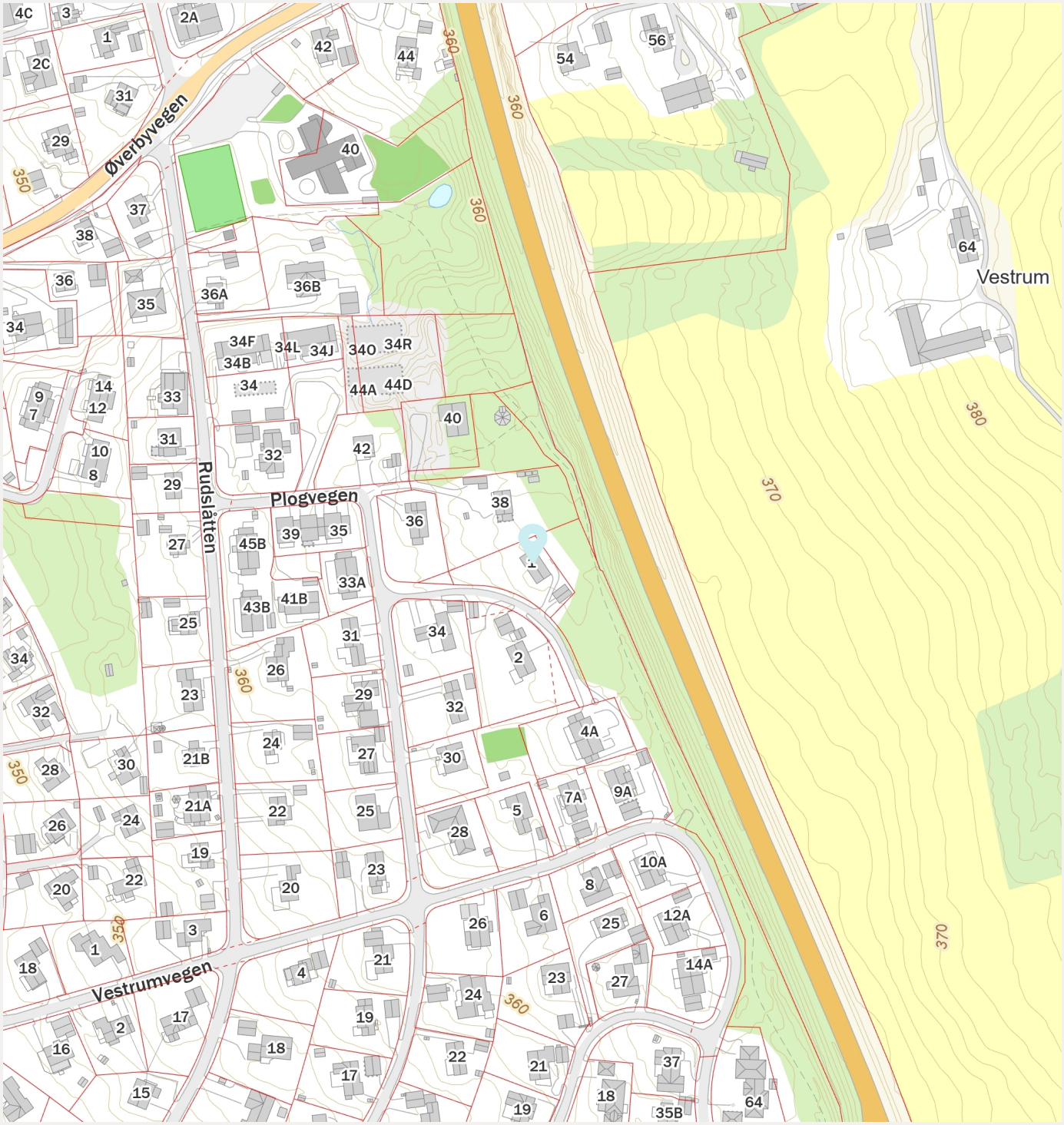


Sivilstand

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

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026





FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



Gjensidige

Boligkjøperpakken

Alt du trenger til ditt boligkjøp – ferdig forsikret hele det første året.

Boligkjøperpakke HUS

Gir deg alle de forsikringene du trenger for det nye huset ditt:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- standard bygningsforsikring for hus
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- råte, skadedyr, skade-insekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hus koster **kr 19 900,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke LEILIGHET

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye leiligheten din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- bekjempelse av veggedyr, kakerlakker og skjeggkre

Pris: Boligkjøperpakken Leilighet og fritidsleilighet koster **kr 9 950,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke HYTTE

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye fritids-boligen din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- standard bygningsforsikring for hytte
- innboforsikring Pluss
- uhell i fritidsboligen
- råte, skadedyr, skade-insekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hytte koster **kr 19 900,-** for hele det første året for frittstående hytte / tomannshytte / kjedet hytte. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i for-bindelse med overtakelsen.

Forsikringspakken tilbys kun av eiendomsmegleren som foretar salget av eiendommen, og kan kun kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte (maks 6 mnd. før overtakelse), mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen. Forsikringene løper/varer i ett år.

I Boligkjøperpakke Hus og Boligkjøperpakke Hytte inngår standard bygningsforsikring. Denne kan oppgraderes til Hus Pluss mot et tillegg i prisen, det gjør du ved å kontakte Gjensidige etter overtakelse av boligen. Horisonaldelt tomannsbolig og rekkehus i borettslag får kun kjøpt leilighetspakke. Dersom det er behov for egen bygningsforsikring må du kontakte Gjensidige.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i inntil fem år. Du vil motta pris på fornyelse av boligkjøperforsikringen ca. 1 måned før fornyelsen din.

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 03 100 eller e-post boligkjoperpakken@gjensidige.no. Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette ved å logge inn på gjensidige.no.

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger

medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

ETNEDAL SPAREBANK

Boligfinansiering? Vi fikser det!



Helene Engelien



Andreas Hasvold



Tom Anders Skaugerud



Lage Kamben

✓ Åpne dører, raske svar og gode vilkår

Ta kontakt med oss på 61 12 15 00 - eller spør megler om finansiering gjennom Etnedal Sparebank.

www.etnedalsparebank.no