Egenerklæring

Veltmanåvegen 44, 2830 RAUFOSS

04 Feb 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Veltmanåvegen 44	Veltmanåvegen 44	

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?

April, 2022

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Siden april 2022

Informasjon om eksisterende husforsikring

Fremtind Forsikring AS-70

Informasjon om selger

Selger

Sande, Ida Elisabeth

Selger

Vingebakken, Steffen

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

Lekkasje fra sluk på dusj i 2. etg. i mai 2025.
Renset ut av sluket og tettet med tec7 som midlertidig løsning. Ingen nye problemer etter det

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.1.2 **Årstall**

2024

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

2.1.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Bad i utleiedel; gipset og malt himling etter lekkasje fra tak
(utbedret)

2.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.2.2 **Årstall**

2023

2.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

2.2.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Laget toalettrom i gang, 1. etg

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

Beskriv feilen og omfanget

Lekkasje fra yttertak over utleiedel i 2022.
Nytt tak byttet i 2023. Utført av Bygg og Rehab

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.1.2 **Årstall**

2023

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

4.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Byttet yttertak

4.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Bygg og Rehab

4.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

4.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.2.2 **Årstall**

2022

4.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

4.2.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Byttet de fleste vinduer+verandadør 1. etg

4.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Reinsvoll Bygg & Service

4.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

4.3.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.3.2 **Årstall**

2022

4.3.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

4.3.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Etterisolert 5cm innvendig i stue/kjøkken

4.4.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.4.2 **Årstall**

2025

4.4.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

4.4.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Bygd ny platting over garasje i tilknytning til huset.

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 på bad i kjeller etter at dusjen hadde blitt stående å dryppe over tid. Skrudde av dusjen og vasket opp. Ikke antydninger til problemer etter det

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

Dårlig kontakt på spotere i yttergang

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**

2022

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Lagt opp ny strøm i 1. etg i forbindelse med restaurering av stue /kjøkken.

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Raufoss Elektro

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Rør

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

13.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

13.1.2 **Årstall**

2022

13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

13.1.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Laget toalettrom i 1. etg

13.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

13.2.2 **Årstall**

2022

13.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

13.2.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Det er lagt vannrør for vannbåren gulvvarme med varmefordelingsplater under laminat i stue, kjøkken og toalettrom i 1.etg. Anlegget er ikke tilkoblet varmekilde, fordelerskap eller varmtvannstank, og er derfor ikke i drift. Installasjonen må ferdigstilles og kobles til egnet varmekilde før den kan tas i bruk.

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

Beskriv feilen og omfanget, samt hvilke tiltak som er gjort

Sprekk i grunnmur, samt på fliser på bad i 2. etg.

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen eller endringen

Fjernet en peis i stue, 1. etg. Flyttet vedovn fra den ene siden av pipen til den andre. Utført av Jarles Mur & Flis

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

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

Beskriv hva som mangler og hvorfor:

Dobbelgarasje i hagen mangler ferdigattest

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

26 **Er utleiedelen godkjent til beboelse av kommunen?**

☐ Ja ☐ Nei ☒ Vet ikke

27 **Er det utført radonmåling?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Når ble målingen utført og hva ble måleverdiene?

023-10-14 – 2024-01-14: Soverom Soverom 76 ± 14 Bq/m³ 60 Bq/m³
2023-10-14 – 2024-01-14: Kjøkken/stue Stue 73 ± 14 Bq/m³ 58 Bq/m³

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

Boligselgerpakke

Boligen selges med boligselgerpakke

Boligselgerpakken består av boligselgerforsikring og tilstandsrapport fra Anticimex.

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 85169285

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Vingebakken, Steffen Rolijordet	**2026-02-11**

Identification

bankID Vingebakken, Steffen Rolijordet

Name	Date
Sande, Ida Elisabeth Ingebrigtsen	**2026-02-04**

Identification

bankID Sande, Ida Elisabeth Ingebrigtsen

Signicat

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

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Vingebakken, Steffen Rolijordet	11/02-2026 19:57:57	BANKID
Sande, Ida Elisabeth Ingebrigtsen	04/02-2026 10:44:21	BANKID

Utskriftsdato: 21.01.2026

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.**	13	**Bruksnr.**	89	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Veltmanåvegen 44, 2830 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**
Avløp Forskudd	3 963,24 kr
Avløp abonnementsgebyr	1 797,72 kr
Eiendomsskatt	15 778,72 kr
Vann Forskudd	2 685,93 kr
Vann forskudd	2 471,04 kr
Vann abonnementsgebyr	1 618,75 kr
Vann abonnementsgebyr	1 706,75 kr
Avløp Forskudd	3 646,14 kr
Avløp abonnementsgebyr	1 704,98 kr
Avfall 240 liter	6 844,79 kr
Feiing/tilsyn	796,03 kr
Sum	**43 014,09 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**
Feiing/tilsyn	0%	1	672.00	1/1	0 %	672,00 kr
Avfall 240 liter	25%	1	5637.50	1/1	0 %	5 637,50 kr

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose
Vann abonnementsgebyr	15%	1	2610.50	1/1	0 %	2 610,50 kr
Avløp abonnementsgebyr	15%	1	2749.65	1/1	0 %	2 749,65 kr
Avløp Brukt	15%	180	38.18	1/1	0 %	6 872,40 kr
Vann Brukt	15%	180	25.88	1/1	0 %	4 657,50 kr
Innbetalt Avløp	15%	-190.9991	38.18	1/1	0 %	-7 292,35 kr
Innbetalt Vann	15%	-190.99821	25.88	1/1	0 %	-4 942,08 kr
Avløp Forskudd	15%	177	42.21	1/1	0 %	7 470,28 kr
Vann forskudd	15%	177	24.73	1/1	0 %	4 376,32 kr
Eiendomsskatt	0%	3647456	4.00	1/1	0 %	14 589,00 kr
					Sum	**37 400,74 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.

Stortinget har vedtatt å redusere merverdiavgift (MVA) på vann- og avløpstjenester fra 25 % til 15 % fra og med 1. juli 2025. For å tilpasse oss de nye MVA-satsene har vi gjort nødvendige justeringer i datagrunnlaget og utelukket varer for vann, avløp og slam med mva 25%. Dette for å unngå at det vises dobbelt opp av årsprognoser for disse varene.

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.

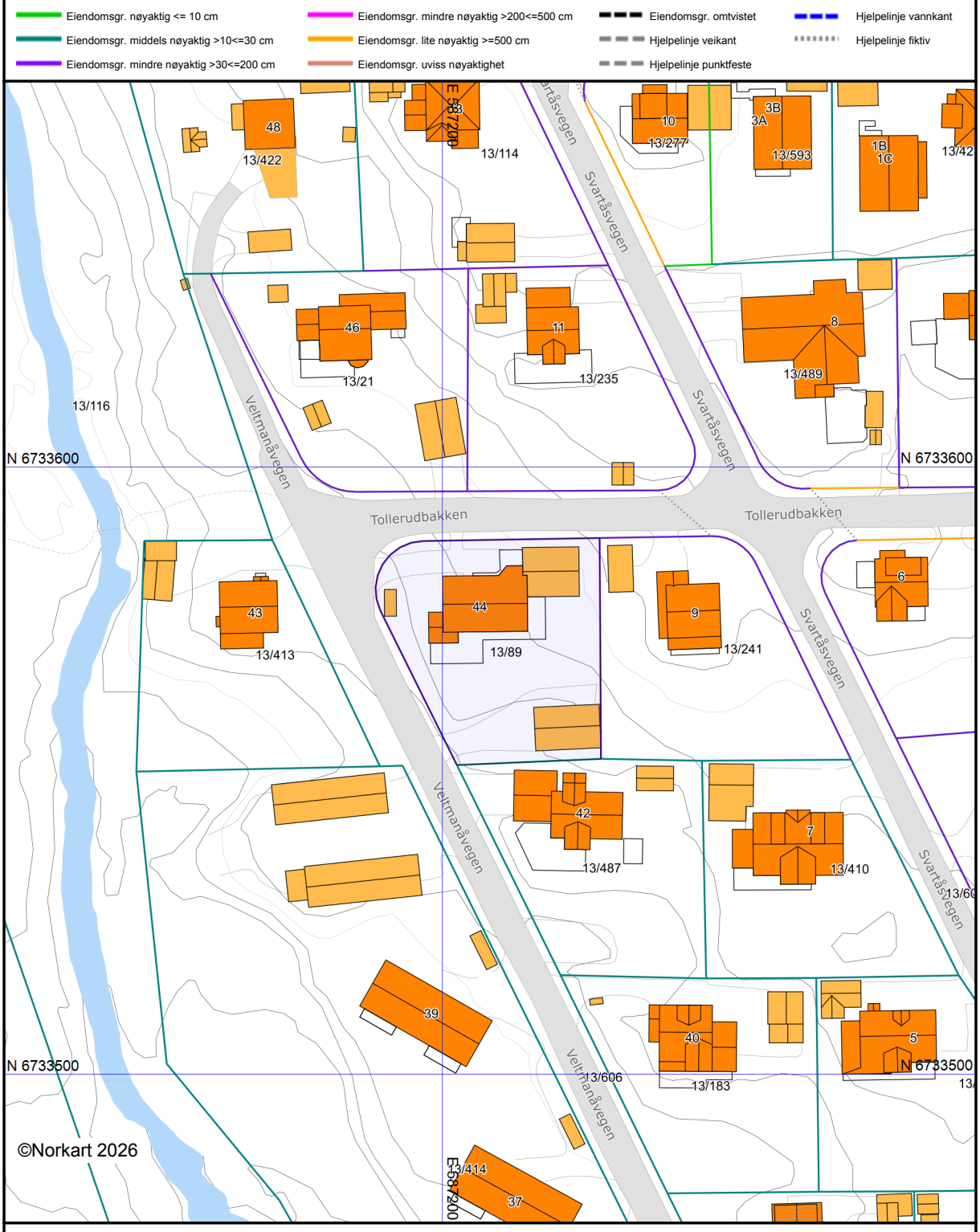
Vestre Toten kommune

Grunnkart

Eiendom: 13/89
Adresse: Veltmanåvegen 44
Dato: 21.01.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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.

Tilstandsrapport

Enebolig

Veltmanåvegen 44, 2830 RAUFOSS

VESTRE TOTEN kommune

gnr. 13, bnr. 89

Markedsverdi

3 800 000

Sum areal alle bygg: BRA: 404 m² BRA-i: 319 m²



Befaringsdato: 30.01.2026 **Rapportdato:** 06.02.2026 **Oppdragsnr.:** 22479-1018 **Referansenummer:** IL5698

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
Uavhengig Takstingeniør
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

Boligen er av eldre dato og fremstår med varierende teknisk standard. Det er gjennomført enkelte oppgraderinger og moderniseringer i nyere tid, men store deler av bygningsmassen preges fortsatt av alder, slitasje og manglende vedlikehold. Befaringen har avdekket flere avvik, hvorav enkelte vurderes som vesentlige og alvorlige, spesielt knyttet til våtrom, fuktforhold i kjeller, etasjeskiller og enkelte tekniske installasjoner.

Våtrom i kjeller og i 2. etasje har nådd eller overskredet forventet teknisk levetid. Det er påvist skader, mangelfulle løsninger og tidligere lekkasjer, og det må påregnes omfattende utbedringer eller full rehabilitering for å sikre tilfredsstillende funksjon og redusere risiko for følgeskader. Også våtrom i utleiedel har avvik knyttet til utførelse og fallforhold, som bør følges opp for å redusere fuktrisiko ved videre bruk.

Rom under terreng er vurdert som fuktutsatte. Det er påvist forhøyede fuktverdier i trekonstruksjoner, samt indikasjoner på fuktgjennomtrenging i både kjellergulv og kjellermur. Innvendig påforede kjellervegger med plast i konstruksjonen vurderes som en risikokonstruksjon, med begrenset uttørkingsevne og økt risiko for skjulte fuktskader over tid. Videre er det påvist nivåforskjeller og tegn til svikt i gulvkonstruksjon i deler av boligen, noe som indikerer behov for nærmere undersøkelser og eventuelle utbedringer.

Utvendige bygningsdeler bærer preg av mangelfullt vedlikehold over lengre tid. Det er behov for vedlikehold og utskiftning av blant annet kledning, vinduer, dører og nedløpssystemer. Flere bygningsdeler har passert mer enn halvparten av forventet brukstid.

Det er også registrert enkelte forhold knyttet til sikkerhet, ventilasjon og tekniske installasjoner, herunder mangelfull ventilasjon i enkelte rom, manglende rekkverk og håndløpere, samt behov for kontroll av det elektriske anlegget.

Samlet sett vurderes boligen som brukbar, men med et tydelig og sammensatt behov for vedlikehold, oppgraderinger og utbedringer. Kjøper må påregne betydelige tiltak for å oppnå en mer tidsmessig, robust og varig teknisk standard.

Enebolig - Byggeår: 1935

UTVENDIG Gå til side

Boligen er oppført i bindingsverkskonstruksjon med utvendig bordkledning. Taket er utført som saltak og er tekket med metalltakplater. Takrenner og nedløp er i metall. Bygningen har vinduer med både 1+1-lags, 2-lags og 3-lags glass av varierende alder. Ytterdører består av malte dører med isolerglass, eldre kjellerdør i treverk samt hev-/senk skyvedør. Eiendommen har balkong og terrasser.

INNVENDIG Gå til side

Innvendige overflater består av gulv i laminat, tregulv og fliser. Vegger er utført med trepanel og malte, slette plater. Himlinger er utført med trepanel og malte, slette plater. Etasjeskillere består av trebjelkelag, og gulv på grunn er utført i betong. Boligen har innvendige trapper i treverk samt malte fyllingsdører.

VÅTROM Gå til side

Boligen har flere våtrom.
Våtrom i kjeller er av eldre dato med ukjent byggeår.
Våtrom i 2. etasje er etablert i 1996 og er utført med fliser på vegger og gulv, og er innredet med baderomsinnredning, dusjkabinett, badekar, toalett, bidé og opplegg for vaskemaskin.
Våtrom i utleiedel er etablert i 2001 og er utført med baderomsplater på vegger og gulvbelegg på gulv. Rommet er utstyrt med baderomsinnredning, dusjkabinett, toalett, opplegg for vaskemaskin og varmtvannsbereder montert på vegg.

KJØKKEN Gå til side

Boligen har kjøkken i hoveddel etablert i 2022, utført med innredning fra IKEA, laminat benkeplate og integrerte hvitevarer. Utleiedel har kjøkken fra 2001 med profilerte fronter og laminat benkeplate, utstyrt med kjøleskap, platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin, ventilator og mikrobølgeovn.

SPESIALROM Gå til side

Boligen har badstue i kjeller, plassert i tilknytning til bad. Rommet er utført med panelte overflater.
Toalettrom i gang i 1.etasje, oppgradert i 2022/2023.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannledninger består av en kombinasjon av eldre kobberrør, kobberrør med plastkappe samt nyere rør-i-rør-system. Avløpssystemet er av varierende alder. Boligen har mekanisk ventilasjon i våtrom og kjøkken. Oppvarming skjer via vedovn tilknyttet teglsteinspipe, elektrisk gulvvarme, panelovner og varmepumpe i utleiedelen. Varmtvannsbereder er montert i teknisk rom i kjeller i hoveddelen, og er montert på vegg i våtrom i utleiedel. Elektrisk anlegg er etablert over tid med løsninger av ulik alder.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Tomten er flat og svakt skrånende. Eiendommen er opparbeidet med plen og variert beplantning. Det er adkomst via offentlig vei. Eiendommen er regulert til boligformål i henhold til reguleringsplan Tollerud Nord 2018-2906.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	404 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	353 m²
Totalpris	3 800 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	4 800 000

Beskrivelse av eiendommen

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Garasje

• Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Garasjen er ikke innmeldt til kommunen og er således ikke registrert på eiendommen eller formelt godkjent. For at garasjen skal bli registrert på enheten og oppnå kommunal godkjenning, må forholdet meldes inn og behandles av kommunen.

Det ble i 2018 gitt dispensasjon fra bebygd areal med formål om oppføring av garasjen. Ettersom slike dispensasjonsvedtak normalt har en gyldighet på tre år, kan det være nødvendig å søke på nytt for å få garasjen godkjent dersom tiltaket ikke ble gjennomført og ferdigstilt innen gyldighetsperioden.

Enebolig

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men disse samsvarer ikke med dagens bruk og rominndeling. Det er registrert flere avvik på boligens inndeling i forhold til hva som er godkjent i kommunen. Kjøper oppfordres til å sette seg inn i disse avvikene.

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.

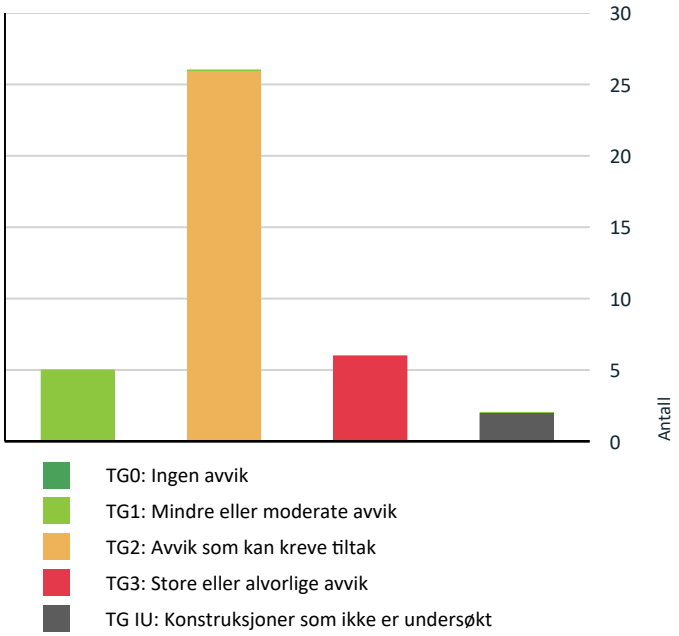
Reguleringsmessige forhold, herunder utnyttelse av tomt, er ikke vurdert av takstmann med mindre dette er særskilt omtalt i rapporten. Tilsvarende gjelder tekniske krav, som for eksempel avstand mellom byggverk og utførelse av brannskillende konstruksjoner, som ikke er vurdert dersom dette ikke er spesielt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

KVÆRNDAL OG LIEN TAKST &
BYGGRÅDGIVNING AS
Tyrivegen 6
2840 REINSVOLL

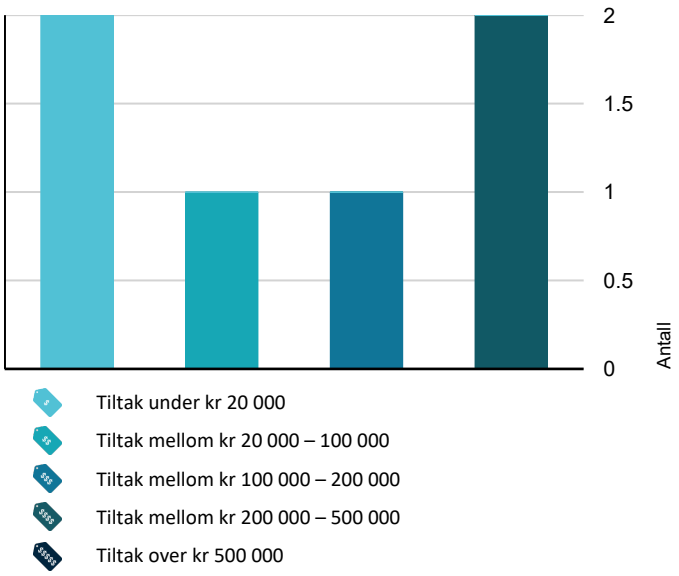
Sammendrag av boligens tilstand

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 > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Bad > Generell	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad/vaskerom > Generell	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
Utvendig > Andre utvendige forhold	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

- **Innvendig > Innvendige trapper** — Gå til side
- **Innvendig > Innvendige dører** — Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** — Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** — Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** — Gå til side
- **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** — Gå til side
- **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** — Gå til side
- **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** — Gå til side
- **Spesialrom > Kjeller > Badstue > Overflater og konstruksjon** — Gå til side
- **Spesialrom > 1. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon** — Gå til side
- **Våtrom > Utleieleilighet > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling** — Gå til side
- **Våtrom > Utleieleilighet > Bad/vaskerom > Overflater Gulv** — Gå til side
- **Våtrom > Utleieleilighet > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt** — Gå til side
- **Våtrom > Utleieleilighet > Bad/vaskerom > Ventilasjon** — Gå til side
- **Våtrom > Utleieleilighet > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom** — Gå til side
- **Kjøkken > Utleieleilighet > Stue/kjøkken > Overflater og innredning** — Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget. Gå til side
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

KVÆRNDAL OG LIEN TAKST &
BYGGRÅDGIVNING AS
Tyrivegen 6
2840 REINSVOLL

Boligens energimerking



Beskrivelse

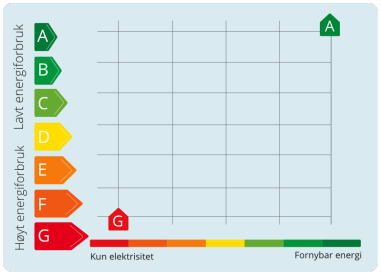
Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra
den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er
boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer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



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

Energikarakteren A–G:



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

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

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

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

Oppvarmingskarakter:

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

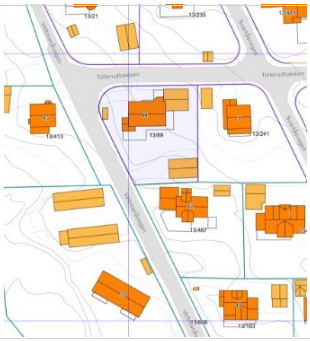
En rød karakter betyr at boligen din er avhengig av elektrisitet, olje eller gass. Et bygg som bare har panelovner får derfor en dårlig oppvarmingskarakter.

Energirapporter vedlagt

- Energirapport

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1935

Anvendelse
Boligformål

Standard
Bygget har varierende standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

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

Tilbygg / modernisering

2022	Modernisering	Nye vinduer og hev/senk skyvedør i 2022, Utført av firma.
2022	Modernisering	Nytt kjøkken fra IKEA
2022	Modernisering	Etterisolert yttervegger i stue / kjøkken. Utført som egeninnsats.
2022	Modernisering	Rettet opp gulv, lagt nytt gulv, nye vegger og himling i stue/ kjøkken.
2023	Modernisering	Nytt yttertak på boligen.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Det er lagt nytt tak i 2023, inkludert nytt undertak, nye sløyfer/lekter og takplater. Det er også montert nye takrenner og nedløp. Arbeidet er utført av Bygg & Rehab AS.

Taket var ikke tilgjengelig for inspeksjon på grunn av snø. Tilstanden er derfor vurdert basert på alder og dokumentasjon på utført arbeid.

Årstall: 2023 **Kilde:** Faktura e.l

TG 2 Nedløp og beslag

Nedløp og beslag er utført i metall.

Vurdering av avvik:
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
• Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid på renner/nedløp/beslag er passert.

Det er ikke montert snøfangere i forbindelse med bytte av tak. Valg av takplater tilsier at snøfangere burde vært montert for å ivareta sikkerheten og hindre snøras fra taket.

Deler av det eldre takrenne- og nedløpssystemet er gammelt og har skader.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør monteres snøfangere for å ivareta sikkerheten og hindre snøras fra taket.

Manglende snøfangere medfører økt risiko for personskader og skader på eiendom ved snøras.

Det anbefales også å vurdere utskifting eller utbedring av det eldre takrenne- og nedløpssystemet, da skader og høy alder kan føre til lekkasjer og følgeskader på bygningen.



Tegn på frostsprengning.



Tegn på frostsprengning.

TG 2 Veggkonstruksjon

Tilstandsrapport

Bygningen er oppført i bindingsverkskonstruksjon med utvendig stående bordkledning. Kledningen er visuelt inspisert fra bakkenivå der dette var tilgjengelig.

Vurdering av avvik:
- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Det er påvist andre avvik:

Det er ingen lufting av den utvendige bordkledningen.
Den utvendige bordkledningen er værslitt og bærer preg av manglende vedlikehold.
Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen, hovedsakelig i nedre deler mot grunnmur.

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:

Kledningen bør vedlikeholdes og skiftes ut der den er råteskadet og veldig værslitt, for å forlenge levetiden og redusere risikoen for ytterligere skader på veggkonstruksjonen.

Ved utbedringer på hele fasader bør det fores ut utvendig og etableres lufting, for å hindre fuktansamling og råteskader i veggkonstruksjonen. Manglende lufting øker risikoen for fuktskader og redusert levetid på både kledning og underliggende konstruksjon.



Hull i den utvendige kledningen. Stor risiko for både fukt og skadedyr inn i konstruksjonen



Løse gesimsbord.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltak i sperrekonstruksjon med bærende undertak. Takkonstruksjonen er luftet med luftespalter i takutstikk. Kaldtloft er isolert mot underliggende konstruksjoner.
Loft og takkonstruksjon er kun inspisert fra loftsluke, da det ikke er etablert tilfredsstillende gulv på loftet for å bevege seg rundt der oppe.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist andre avvik:

Det er påvist rimdannelse langs gavlvegg og gavlsperre.
Det er også påvist nedøying i tak på soverom i 2.etasje.

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:

Det bør iverksettes tiltak for å utbedre årsaken til rimdannelsen, for eksempel ved å forbedre ventilasjonen eller isolasjonen i området.

Konsekvensen av manglende utbedring er økt risiko for fuktskader, råte og redusert levetid på takkonstruksjonen.

Nedøying i tak på soverom bør undersøkes nærmere for å avdekke eventuell skadeomfang og behov for utbedring, da dette kan indikere svekkelse i konstruksjonen og medføre ytterligere skader over tid.



Rim på innsiden av kledningen på gavlvegg.

TG 2 Vinduer

Boligen har vinduer med både 1+1-lags, 2-lags og 3-lags glass.
Vinduenes alder varierer, med produksjonsår angitt til henholdsvis 2022, 1971, 1977 og 1993, i tillegg til enkelte eldre vinduer uten aldersmerking.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- Det er påvist andre avvik:

Tilstandsrapport

Det er påvist flere avvik knyttet til boligens vinduer.

Enkelte vinduer er tunge å åpne og lukke, noe som indikerer slitasje i beslag, hengsler eller deformasjoner i karm og ramme.

Det er registrert avvik ved innsettingsdetaljer, herunder mangelfull tetting og utførelse rundt vinduene, noe som gir økt risiko for fuktinntrengning.

Det er observert tegn til innvendig kondensering på enkelte vindusglass, noe som indikerer redusert isolasjonsevne og/eller utilstrekkelig ventilasjon.

Vinduskarmene fremstår som slitte, med synlige sprekker i trevirket, hvilket kan være et resultat av alder, fuktpåvirkning og manglende vedlikehold over tid.

Konsekvens/tiltak

- Kondensering på enkelte glass har medført fuktskader i treverk som kan medføre utskiftningsbehov av enkelte vinduer.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
- Vinduer må justeres.
- Andre tiltak:

Det bør utføres vedlikehold og eventuelt utskifting av vinduer med slitte karmer og sprekker i treverket for å hindre ytterligere forringelse og redusere risikoen for råteskader.

Vinduer som er vanskelige å åpne eller lukke bør justeres eller utbedres for å sikre funksjonalitet og unngå skader på karm og beslag.

Tiltak bør iverksettes for å bedre ventilasjonen og redusere kondensering på innsiden av vindusglass, da dette kan føre til fuktskader i omkringliggende konstruksjoner og behov for utskifting av vinduer.



Sprekkdannelser i utvendig omramning.



Sprekkdannelser i utvendig omramning.



1+1 lags vindu utlevd sin forventede levetid.



2-lags vindu bærer preg av innvendig kondensering over tid.

TG 2 Dører

Malte hovedytterdører med 2-lags isolerglass.
Eldre kjellerdør av treverk.
Hev/senk skyvedør fra 2022.
Balkongdør i 2. etasje i treverk med 2-lags isolerglass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Balkongdøren i 2. etasje er vanskelig å åpne og lukke.
Kjellerdøren er belistet utvendig med innvendige karmlister.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.

Balkongdøren i 2. etasje bør justeres eller utbedres for å sikre normal funksjon.
Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det føre til ytterligere slitasje, redusert brukervennlighet og økt risiko for skade på dør og karm.

Tilstandsrapport



Balkongdør i 2.etasje.

TG IU Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkonger og terrasser er ikke inspisert på grunn av snømengder.

Innglasset balkong er visuelt inspisert uten vesentlige avvik.

Vurdering av avvik:
• Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.



Vedlikehold og eventuelle utskiftninger av deler av terrasser må påregnes.



Vedlikehold og eventuelle utskiftninger av deler av terrasser må påregnes.

TG 2 Utvendige trapper

Utvendig trapp fra terrasse ned til kjellerdør utført i treverk.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

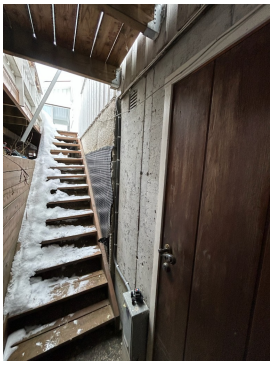
Det mangler rekkverk/håndløper på den utvendige trappen fra terrassen ned til kjellerdøren. Dette medfører økt risiko for fallulykker og er ikke i henhold til gjeldende forskriftskrav til sikkerhet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør monteres rekkverk og håndløper på den utvendige trappen for å oppfylle forskriftskrav og redusere risikoen for fallulykker. Manglende rekkverk utgjør en betydelig sikkerhetsrisiko, spesielt ved bruk av trappen i fuktige eller glatte forhold.



Utvendig trapp ned til kjellerdør.



Trapp mangler håndløper o.e rekkverk.

TG 2 Andre utvendige forhold

Det må påregnes et betydelig omfang av vedlikeholdsarbeider på den utvendige bygningsmassen. Boligen fremstår med tydelige tegn på manglende og mangelfullt utvendig vedlikehold over lengre tid. Det må påregnes både utskiftning og omfattende vedlikehold av utvendig kledning, dører, vinduer samt utvendige nedløp med påviste skader.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Tilstandsrapport

Overflatene består av:

Gulv: Laminat, furugulv og fliser.

Vegger: Trepanel og malte, slette plater.

Himling: Trepanel og malte, slette plater.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

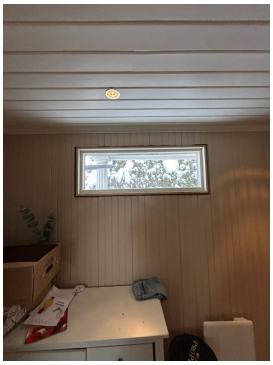
Det er påvist mangelfull ferdigstillelse av flere innvendige overflater. Dette omfatter blant annet dører som mangler utforinger og listverk, vinduer uten utforinger og lister, samt manglende gulvlister.

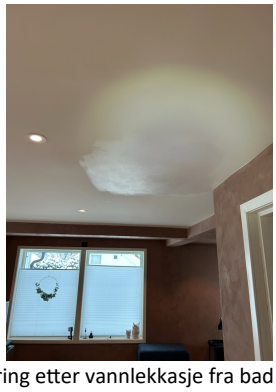
Forholdene indikerer uferdig arbeid og gir et redusert helhetsinntrykk, samt behov for kompletterende snekkerarbeider for å oppnå tilfredsstillende utførelse og normal standard.

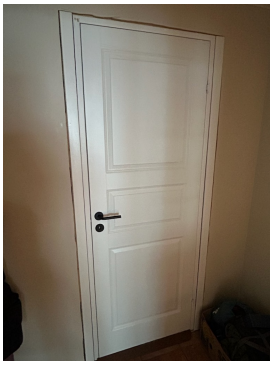
Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør utføres kompletterende snekkerarbeider for å ferdigstille innvendige overflater, inkludert montering av utforinger og listverk på dører og vinduer, samt gulvlister.

Manglende ferdigstillelse gir et redusert helhetsinntrykk og kan medføre økt risiko for skader på overganger og konstruksjoner, samt redusert verdi og funksjonalitet.


Manglende utforinger og listverk.


Merke i tak fra utbedring etter vannlekkasje fra bad i 2.etg.


Dør mangler utforinger og lister


Manglende listverk.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Gulv på grunn er utført i betong. Etasjeskillere består av trebjelkelag.

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

Det er påvist nivåforskjell i gulvet på ett av soverommene i 2. etasje, med en høydeavvik på ca. 20 mm over en lengde på ca. 1,5 meter. Det er i tillegg registrert tegn til svikt i gulvkonstruksjonen. Forholdet kan indikere deformasjoner eller utilstrekkelig bæreevne i underliggende konstruksjon, og nærmere undersøkelser anbefales for å avklare årsak og omfang.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser for å avklare årsak og omfang av nivåforskjellen og svikten i gulvkonstruksjonen. Utbedring bør vurderes for å sikre tilstrekkelig bæreevne og hindre videre deformasjoner, da manglende tiltak kan medføre økt risiko for skader på konstruksjonen og redusert brukss

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Målt høyde ved dør på soverom i 2.etg.



Ca. 1,5 m inn i rommet, avvik på ca. 20mm.



Fuktskjolder på gulv i samme rom.

TG 2 Pipe og ildsted

Teglsteinspipe med vedovn i 1. etasje. Sotluke i kjeller.

Vurdering av avvik:
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
- Det er påvist andre avvik:

Det mangler gulvplate under feieluke i kjeller.

Det er fremlagt dokumentasjon fra branntilsyn gjennomført i 2024. I forbindelse med dette tilsynet ble det gitt anmerkninger om at utkragning i etasjeskiller i 2. etasje var tildekket, at skorsteinen på loftet var tildekket med isolasjon, samt at det manglet røykvarsler i kjeller. Per befaringstidspunktet er disse anmerkningene fortsatt ikke utbedret.

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:

Det bør monteres ildfast plate under feieluken i kjelleren for å redusere brannrisiko ved eventuell utglidning av glør eller aske.

Videre bør utkragning i etasjeskiller i 2. etasje og skorsteinen på loftet gjøres tilgjengelig for inspeksjon, samt at isolasjon fjernes fra skorsteinen på loftet, for å sikre at brannfarlige forhold ikke oppstår.

Røykvarsler bør monteres i kjelleren for å ivareta personsikkerheten.

Konsekvensen av å ikke utbedre disse forholdene er økt risiko for brann og redusert personsikkerhet.



Ildsted i 1.etasje.



Sotluke i kjeller



Manglende plate på gulv under sotluke.

Tilstandsrapport



Tildekket pipe med isolasjon.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Rom under terreng er utført med delvis utforede vegger, innvendig kledd med trepanel, mens øvrige veggflater består av betongvegger. Gulvkonstruksjonene er dels belagt med laminatgulv, mens øvrige arealer har betonggulv. Himlingene er utført med trepanel.

Vurdering av avvik:
• Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.
• Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking
• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
• Det er avvik:

Det er ved hulltaking påvist forhøyet fuktnivå i trekonstruksjonen i måleområdet. Det er imidlertid ikke observert synlige fuktskader i form av råte eller nedbrytning i dette området på befaringstidspunktet. Forhøyet fuktinnhold i konstruksjoner kan over tid medføre risiko for muggvekst, soppdannelse og sverting av materialer, samt redusert levetid og bæreevne i berørte bygningsdeler.

Videre er det gjennom fuktmålinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetasje/kjeller. På bakgrunn av måleresultatene er det vurdert som lite hensiktsmessig å foreta hulltaking i disse konstruksjonene, da dette kan medføre ytterligere skade.

Kjellervegger som er utført med innvendig påforing i treverk og plastfolie i konstruksjonen vurderes som en kjent risikokonstruksjon. Slike løsninger har begrenset uttørkingsevne og kan medføre at fukt blir innestengt i konstruksjonen, noe som øker risikoen for skjulte fuktskader, mugg- og soppvekst over tid.

Det er også registrert indikasjoner på fuktgjennomtrenging i kjellergulv, samt i kjellermur. Forholdene kan ha sammenheng med mangelfull eller fraværende fuktsikring, utilstrekkelig drenering eller kapillært oppsug fra grunnen. Samlet sett indikerer dette en forhøyet fuktbelastning i konstruksjonene i underetasje/kjeller, og det anbefales nærmere undersøkelser og tiltak for å avklare årsak, omfang og nødvendige utbedringer.

Konsekvens/tiltak
• Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader.
• Tiltak:

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å kartlegge årsak og omfang av fuktproblematikken, samt vurdere nødvendige utbedringstiltak.

Forhøyet fuktinnhold i konstruksjoner kan over tid føre til mugg- og soppvekst, sverting av materialer, samt redusert levetid og bæreevne i berørte bygningsdeler.

Dersom det avdekkes skjulte skader, bør skadde materialer fjernes og konstruksjonen bygges opp igjen etter anbefalte løsninger for å unngå fremtidige fuktskader og helserisiko.



Fukt og rim innvendig på kjellermur.



Fukt og rim innvendig på kjellermur.



Fuktinntrenging i bunnen langs kjellermur.

Tilstandsrapport



Påvist noe forhøyet fuktverdi ved stikkprøve i eksisterende hull i kjeller.



Kjellertrapp.

TG 2 Innvendige trapper

Innvendige trapper er utført i trevirke.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Innvendig trapp mellom 1. og 2. etasje mangler håndløper, noe som medfører redusert brukssikkerhet.

Kjellertrappen har åpninger mellom trinnene og i rekkverket som overstiger dagens anbefalte mål, samt et rekkverk med lav høyde. Det presiseres at det ikke foreligger krav om utbedring, da trappen er oppført i henhold til regelverket som gjaldt på oppføringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Håndløper bør monteres på trappen mellom 1. og 2. etasje for å bedre brukssikkerheten og redusere risikoen for fallulykker.

Åpninger i kjellertrappen og lavt rekkverk bør vurderes utbedret for å øke sikkerheten, spesielt med tanke på barn, selv om det ikke foreligger krav om utbedring etter dagens regelverk. Store åpninger og lavt rekkverk kan medføre økt risiko for fall- og klemulykker.



Trapp fra 1.- til 2. etasje uten håndløper.

TG 2 Innvendige dører

Boligen har innvendige malte fyllingsdører. Dørene i 1. etasje er skiftet ut i forbindelse med oppgradering av overflatene. Øvrige dører i boligen er av eldre dato og ukjent alder.

Vurdering av avvik:

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

Flere innerdører henger skjevt. Enkelte dører subber mot gulvet, mens andre tar i karmen. Forholdene indikerer behov for justering og/eller at det foreligger deformasjoner i dørblad, karm eller tilstøtende konstruksjoner. Dette gir redusert funksjon og brukskvalitet.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det bør foretas justering eller utbedring av dører som henger skjevt, subber mot gulvet eller tar i karmen, for å sikre god funksjon og brukskvalitet.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det medføre økt slitasje på dørblad, karm og hengsler, samt redusert brukervennlighet og estetisk standard.



Dør tar nedi gulv.

Tilstandsrapport



Dør som tar i karm.



Oversiktsbilde.



Dør tar i terskel.



Skader på fliser.

VÅTROM

KJELLER > BAD

TG 3 Generell

Våtrommet i kjelleren er av eldre dato med ukjent byggeår. Rommet fremstår med tydelige tegn til slitasje og alder, og det er registrert skader i overflater og/eller konstruksjoner. Samlet sett vurderes våtrommet å ha passert sin levetid, og det må påregnes full rehabilitering.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Våtrommet må totalrenoveres, inkludert utskifting av tettesjikt, overflater og eventuelle skadede konstruksjoner.

Konsekvensen av å ikke utbedre forholdene er økt risiko for fuktskader, lekkasjer og følgeskader på tilstøtende bygningsdeler, samt redusert brukssikkerhet.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Tegn på fukt i hjørne i badstuen.

KJELLER > BAD

TG 3 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er ikke utført hulltakning da våtrommet uansett må påregnes totalrenovert.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det må påregnes totalrenovering av våtrommet basert på de opplyste skadene i kombinasjon med våtrommets alder.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Tilstandsrapport

Det må gjennomføres totalrenovering av våtrommet for å utbedre de påviste skadene og sikre forskriftsmessig utførelse.
Dagens tilstand medfører økt risiko for fuktskader og redusert levetid på tilstøtende konstruksjoner dersom tiltak ikke iverksettes.

Kostnadsestimat er kun estimert for ytterliggere undersøkelser, for kostnadsestimat på totalrenovering av våtrom se pkt. Våtrom - Generell.

Kostnadsestimat: Under 20 000

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 3 Generell

Våtrom i 2. etasje er ifølge opplysninger fra tidligere tilstandsrapport etablert i 1996. Våtrommet er utført med fliser på vegger og gulv. Rommet er innredet med baderomsinnredning, dusjkabinett, badekar, toalett, bidé samt opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 1996 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

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

Våtrommet har omfattende skader i overflater. Det er påvist mangelfulle fallforhold på gulvet, noe som gir økt risiko for vannansamling og fuktskader. Eier opplyser at det tidligere har vært vannlekkasje fra sluk, og at dette er midlertidig tettet med Tec7. Videre opplyser eier at rørlegger som var til stede i forbindelse med lekkasjen har vurdert at våtrommet bør totalrenoveres.

Samlet sett vurderes våtrommet å ha vesentlige avvik som medfører at det må påregnes full rehabilitering.

Konsekvens/tiltak

• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Det anbefales full rehabilitering av våtrommet for å utbedre omfattende skader, mangelfulle fallforhold og tidligere vannlekkasje.

Dersom tiltak ikke iverksettes, er det betydelig risiko for ytterligere vannskader, fuktskader og følgeskader på tilstøtende konstruksjoner, samt redusert brukssikkerhet og levetid for våtrommet.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Oversiktsbilde



Skader på flis og flisefuger.



Oppsprukket flisefuge i våtsone.



Sprukket flis på gulv.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 3 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er ikke utført hulltakning da våtrommet uansett må påregnes totalrenovert.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det må påregnes totalrenovering av våtrommet basert på de opplyste skadene i kombinasjon med våtrommets alder.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Tilstandsrapport

Det må gjennomføres totalrenovering av våtrommet for å utbedre de påviste skadene.
Konsekvensen av å ikke utbedre forholdene er økt risiko for ytterligere skader på konstruksjonene, samt redusert funksjon og levetid for våtrommet.

Kostnadsestimat er kun estimert for ytterliggere undersøkelser, for kostnadsestimat på totalrenovering av våtrom se pkt. Våtrom - Generell.

Kostnadsestimat: Under 20 000

UTLEIELEILIGHET > BAD/VASKEROM

Generell

Våtrommet er utført med baderomsplater på vegger og gulvbelegg på gulv.

Rommet er utstyrt med baderomsinnredning, dusjkabinett, toalett, opplegg for vaskemaskin samt varmtvannsbereder montert på vegg.

Årstall: 2001 **Kilde:** Eier



Oversiktsbilde.



Oversiktsbilde.

UTLEIELEILIGHET > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Våtrommet er utført med baderomsplater på vegger og malt panel i himling.

Årstall: 2001 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

Baderomsplatene mangler bunnlist og nødvendig fugemasse. Platene er dermed ikke montert i henhold til produsentens monteringsanvisning, noe som kan medføre økt risiko for fuktinntrengning og følgeskader i underliggende konstruksjoner..

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
• Dersom våtromsplatene ikke er montert fagmessig, kan dette medføre utettheter som øker risikoen for fuktinntrengning bak platene. Over tid kan dette føre til oppfukting av tilstøtende konstruksjoner, noe som kan resultere i råteskader, muggvekst og eventuelle lekkasjer.
• Det må foretas lokal utbedring.

Manglende bunnlist og fugemasse innebærer at overflatene ikke er tilstrekkelig fuktsikret, noe som kan føre til vanninntrengning bak baderomsplatene, med risiko for fuktskader, mugg- og soppvekst samt redusert levetid på konstruksjonene.

Avvik fra monteringsanvisning innebærer også at løsningen ikke kan anses som forskriftsmessig utført.

Det er en forutsetning for bruk av våtrommet at det benyttes dusjkabinett og utvendige vann- og avløpsledninger på våtrommet.



Manglende bunnlist



Manglende bunnlist

UTLEIELEILIGHET > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er belagt med gulvbelegg, med varmekabler i gulvet.
Nøyaktig kontroll og oppmåling av fallforhold er vanskelig, da sluk er utilgjengelig og plassert under dusjkabinett. Det er målt et fall på ca. 10 mm fra gulv foran terskel til gulv foran dusjkabinett. Terskelen er hevet med om lag 20 mm, og gulvbelegget er ført opp 20 mm.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er ikke tilfredsstillende fall i gulvet i henhold til kravene på byggetidspunktet, selv om det er fall mot sluk.

Konsekvens/tiltak
• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Det anbefales å være forsiktig ved bruk av våtrommet, spesielt med tanke på vannsøl, da utilstrekkelig fall kan medføre risiko for vannskader i konstruksjonen.
Bruk av dusjkabinett og begrensning av vannmengde på gulvet reduserer risikoen, men for å oppnå forskriftsmessig standard må våtrommet totalrenoveres.



Oppkant ved terskel.

UTLEIELEILIGHET > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Våtrommet er utført med plastsluk under dusjkabinettet, og synlig gulvbelegg på gulvet.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Sluket er plassert under dusjkabinettet, noe som gir begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Konsekvens/tiltak
• Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.

Det bør sørges for bedre tilgang til sluk for inspeksjon og rengjøring, for å redusere risikoen for tette avløp og vannskader som følge av manglende vedlikehold.

I tillegg bør tilstanden på membran og tettesjikt overvåkes jevnlig, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert, noe som øker risikoen for lekkasjer og fuktskader i omkringliggende konstruksjoner.

UTLEIELEILIGHET > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Våtrommet er utstyrt med baderomsinnredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett samt opplegg for vaskemaskin.

UTLEIELEILIGHET > BAD/VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Våtrommet er utstyrt med mekanisk avtrekk.

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

Det er ikke tilfredsstillende tilluftsventilering av våtrommet. Dette kan medføre redusert luftutskifting og økt risiko for fuktproblemer.

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

Det bør etableres tilfredsstillende tilluftsventilering til våtrommet, for eksempel ved å montere en spalte eller ventil ved døren.
Manglende tilluft kan føre til redusert luftutskifting og økt risiko for fukt- og muggproblemer.

UTLEIELEILIGHET > BAD/VASKEROM

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da dette ikke er mulig på grunn av tilliggende konstruksjoner.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

På grunn av bygningsmessig utforming og fysiske hindringer har det ikke vært mulig å foreta hulltaking på en hensiktsmessig måte. Dette medfører at det er usikkerhet knyttet til tilstanden i de skjulte konstruksjonene, da inspeksjon ikke har vært mulig uten destruktive inngrep.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anbefales å gjennomføre nærmere undersøkelser av de skjulte konstruksjonene ved eventuell renovering, spesielt i våtsoner.
Konsekvensen av manglende inspeksjon er økt usikkerhet om tilstanden, noe som kan medføre risiko for skjulte fukt- eller råteskader som kan utvikle seg over tid.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

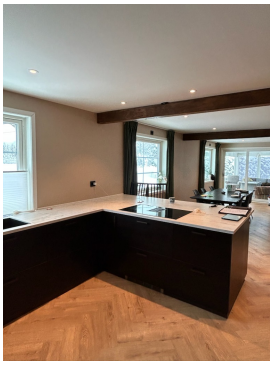
Boligen har et nytt IKEA-kjøkken fra 2022. Kjøkkenet er utført med glatte fronter og laminat benkeplate. Det er integrerte hvitevarer som kjøleskap, fryseskap, oppvaskmaskin og induksjonstopp med integrert ventilator.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport



Nyere kjøkken i hoveddelen.



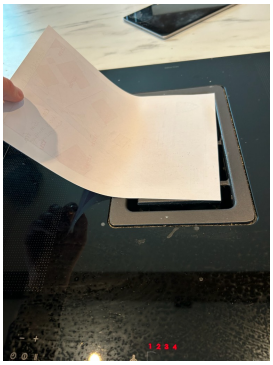
Moderne kjøkken fra IKEA.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Avtrekk i platetopp med kullfilter.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier



Avtrekk i platetopp med kullfilter.

UTLEIELEILIGHET > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet er fra 2001 og har profilerte fronter samt benkeplate i laminat. Kjøkkenet er utstyrt med kjøleskap, platetopp, stekeovn,oppvaskmaskin, ventilator og mikrobølgeovn.

Årstall: 2001 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

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

Kjøkkenet har skader og slitasje på innredningen som overstiger det som anses som normal bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak

• Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

Skader og slitasje på kjøkkeninnredningen bør utbedres for å opprettholde funksjon og estetikk, samt forhindre ytterligere forringelse som kan medføre økte kostnader ved senere utbedring.



Oversiktsbilde.



Slitasje, samt dør som henger.



Slitasje.

UTLEIELEILIGHET > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

KJøkkenventilator med avtrekk ut. Fungerer som tiltenkt.

Årstall: 2001 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport



Funksjonstestet med papirark.

SPESIALROM

KJELLER > BADSTUE

TG 2 Overflater og konstruksjon

Boligen har badstue i tilknytning til badet i kjelleren.

Vurdering av avvik:
• Det er mulig fuktskade i konstruksjonen.

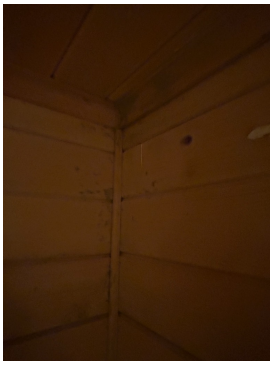
Det er tegn på fuktighet i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å avdekke omfanget av fuktigheten i konstruksjonen.
Dersom fuktskade ikke utbedres, kan dette føre til utvikling av råte, sopp og redusert bæreevne i konstruksjonen, samt dårligere inneklima.



Oversiktsbilde.



Tegn på at konstruksjonen er eller har vært utsatt for fuktighet.

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom i 1.etasje er renovert i 2022/2023. Toalettrommet er utstyrt med servant med nedfelt vask og veggmontert toalett.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

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

Toalettrommet mangler tilfredsstillende tilluftsventilering. Den monterte avtrekksviften var ikke funksjonell på befaringstidspunktet, noe som medfører mangelfull ventilasjon av rommet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør etableres tilfredsstillende tilluftsventilering, for eksempel ved å montere en luftespalte eller ventil ved døren, samt sørge for at avtrekksviften fungerer som den skal.

Mangelfull ventilasjon kan føre til dårlig inneklima, opphopning av fukt og økt risiko for fuktskader i rommet.



Vifte på toalettrom.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannledningene i boligen er utført med en kombinasjon av eldre kobberrør, nyere kobberrør, kobberrør med plastkappe samt nyere rør-i-rør-system.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
• Det er avvik:
• Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.

Mer enn halvparten av forventet brukstid på de eldre kobberrørene er passert. Selv om de fungerer tilfredsstillende per i dag, medfører dette økt risiko for plutselige skader og problemer.

Det er ikke montert tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-systemet, og fordeler er heller ikke plassert i rom med sluk.

Konsekvens/tiltak
• Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene.
• Tiltak:
• Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.

Tilstandsrapport

• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Det anbefales å vurdere utskiftning av de eldste kobberrørene, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Dette bør gjøres for å redusere risikoen for plutselige lekkasjer og følgeskader på bygningskonstruksjonen.

Tettemuffer bør monteres i enden av varerørene på rør-i-rør-systemet, og fordelerskap bør om mulig plasseres i rom med sluk. Manglende tettemuffer og plassering utenfor rom med sluk øker risikoen for vannskader ved lekkasje.



Vannledninger av kobber med plastkappe.



Rør i rør fordeler.



Vannledninger av kobberrør

TG 3 Avløpsrør

Avløpsrørene i boligen består både av eldre støpejernsrør og nyere plastrør.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist skader eller utettheter på sluk/avløp.

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

Brukstiden for de gamle støpejernsrørene er passert. Selv om avløpssystemet fungerer per i dag, medfører dette en økt risiko for plutselige skader og problemer med avløpssystemet.

Det er opplyst at det har vært utettheter på sluk på bad i 2. etasje. Dette er midlertidig tettet med TEC7. Dette er ikke en varig løsning, og sluket bør ikke utsettes for vann, da dette kan medføre ytterligere vannlekkasje fra sluk.

Konsekvens/tiltak

• Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.

Det anbefales å påregne utskifting av de gamle støpejernsrørene, da brukstiden er passert og det er økt risiko for plutselige lekkasjer og skader på avløpssystemet.

Sluket på badet i 2. etasje må utbedres med en varig løsning, da midlertidig tetting med TEC7 ikke er tilstrekkelig. Dersom dette ikke utbedres, er det fare for vannlekkasje og påfølgende fukt- og råteskader i konstruksjonen. Dette vil være naturlig å utføre i sammenheng med totalrenovering av våtrommet.

Dersom utskifting av eldre støpejernsrør utsettes, bør det minimum utføres kamerainspeksjon av rørsystemet for å kontrollere tilstanden og redusere risikoen for uforutsette skader.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

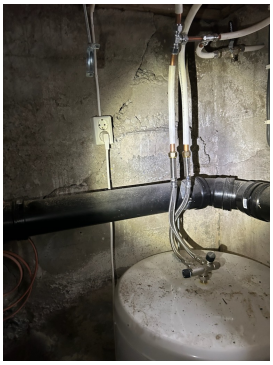


Overgang fra støpejernsrør til nyere plastrør.



Overgang fra plastrør til støpejernsrør.

Tilstandsrapport



Nyere plastrør.



Vamrtvannsbereder

TG 2 Ventilasjon

Boligens ventilasjon består av mekanisk avtrekk og naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Det er påvist mangelfull og manglende ventilasjon i flere rom i boligen.

Ventiler på vinduer er teipet igjen, og det mangler veggventiler.

Konsekvens/tiltak
• Ventilasjonsløsningen må utbedres.

Det bør etableres veggventiler og åpnes for tilstrekkelig ventilasjon i alle rom hvor dette mangler.
Mangelfull ventilasjon kan føre til dårlig inneklima, økt risiko for fuktskader og ubehag for beboere.

TG 2 Varmtvannstank

Boligen har en varmtvannstank på ca. 200 liter fra 2011.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Det er ikke godkjent el-tilkobling av varmtvannstanken.
Varmtvannstanken er ikke plassert i et rom med tilfredsstillende avrenningsmulighet, og det er ikke etablert kompenserende løsning.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift for å redusere risiko for elektriske feil og brannfare.

Det bør også etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstanken for å hindre vannskader ved eventuell lekkasje.



Ikke godkjent el-tilkobling.

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.

Boligens elektriske anlegg består av en kombinasjon av synlig og skjult ledningsanlegg. Sikringskap i både hovedhus, og utleieleilighet er utstyr med automatsikringer.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   0 Det har vært utført sporadiske arbeider, men det foreligger ikke dokumentasjon.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Tilstandsrapport

Ja Eier opplyser om at alle arbeider er utført av registrert elektroinstallatør.

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Det eksisterer kun samsvarserklæring for arbeid i forbindelse med nytt kjøkken.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Basert på de observasjoner som er gjort på befaring i kombinasjon med at jeg ikke er fagperson innen EL, anbefaler jeg en utvidet el-kontroll av sertifisert firma.

Generell kommentar

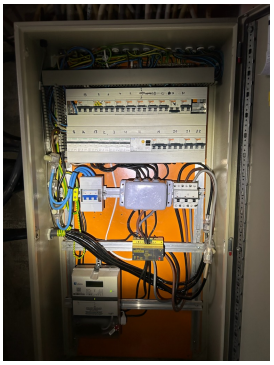
Undertegnede er ikke elektrofaglig sakkyndig og har ikke foretatt kontroll av det elektriske anlegget utover det som følger av forskrift til avhendingslova. Kontroll utført av sertifisert el-kontrollør eller elektrofaglig takstmann anbefales.

Det er ikke gjennomført tilsyn av boligens elektriske anlegg av Det lokale eltilsyn (DLE) innenfor de siste fem år. For det elektriske anlegget er det kun foretatt en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som fremgår av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18.

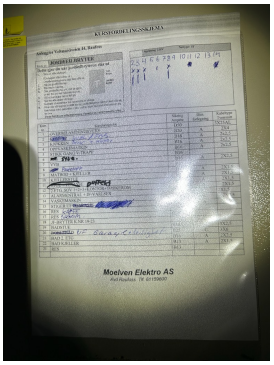
Denne kontrollen kan ikke sammenlignes med kontroll utført av offentlig myndighet (DLE) eller registrert elektroinstallasjonsvirksomhet. Den bygningssakkyndige har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.



Sikringskap i utleieleilighet uten kursfortegnelse.



Sikringskap i boligdel. Mangler innkapsling.



Kursfortegnelse i boligdel.

TOMTEFORHOLD

Tilstandsrapport

Byggegrunn

Byggegrunn er ikke kjent, og det er ikke utført grunnundersøkelser.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Det er ikke opplyst når utvendig drenering er etablert eller sist utskiftet. Grunnmursplast er synlig på deler av den utvendige muren.

Vurdering av avvik:
• Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
• Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

Grunnmursplasten mangler avslutningslist mot grunnmur over terreng. Dette bør utbedres for å hindre at vann og fukt trenger inn bak grunnmursplasten og videre inn i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas nærmere undersøkelser, det kan ikke utelukkes behov for tiltak.
• Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
• Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
• Lokal utbedring må utføres.

Grunnmursplasten må utbedres med avslutningslist mot grunnmur over terreng for å hindre at vann og fukt trenger inn bak grunnmursplasten og videre inn i konstruksjonen.

Manglende tiltak kan medføre økte fuktnivåer og skader på grunnmur og tilstøtende konstruksjoner.

Utvendig re-drenering kan ikke utelukkes.


Grunnmursplast mangler avslutningslist.


Mangler avslutningslist.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmuren i den opprinnelige boligen er utført i sparesteinsbetong. Tilbyggets grunnmur er utført i betong. Grunnmuren er i stor grad påført og kledd innvendig, noe som medfører redusert mulighet for inspeksjon.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.
• Grunnmuren har sprekkdannelser.

Grunnmuren har sprekkdannelser av større omfang på den opprinnelige delen.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Sprekkdannelser i grunnmuren bør utbedres for å hindre videre utvikling av skader og redusere risiko for fuktinntrengning og svekkelse av konstruksjonen.

Ytterligere undersøkelser av fagkyndig anbefales for å avdekke omfanget av setningsproblematikk.

Det anbefales å overvåke grunnmuren for ytterligere bevegelser, da skråriss kan indikere pågående setningsproblemer.


Sprekkdannelse i mur.

Tilstandsrapport



Sprekkdannelser i teknisk rom.

TG IU Terrengforhold

Tomten er flat / svakt skrånende.

Vurdering av avvik:
• Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

På grunn av store snømengder på tomten og opp etter ytterveggene har det ikke vært mulig å foreta en nærmere vurdering av terrengforholdene.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomta når den er snøfri.

Det bør foretas nærmere undersøkelser av terrengforholdene når tomten er snøfri, for å avdekke eventuelle avvik som kan medføre økt risiko for fuktinntrengning eller skader på bygningskonstruksjonen. Manglende vurdering gir usikkerhet om dreneringsforholdene rundt bygget.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Avløpsrør er av typen soilrør, og vannledninger er av jernrør. Det er ikke opplyst eller tegn til at disse er utskiftet i senere tid. Offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:
• Det er trykkfall ved tapping av to kraner samtidig, indikerer svekket effekt på vannledning.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Det er registrert trykkfall i vannforsyningen ved samtidig tapping fra to tappepunkter, noe som indikerer redusert kapasitet eller svekket funksjon i vannledningssystemet. Videre vurderes både utvendige avløpsledninger og utvendige vannledninger å ha passert mer enn halvparten av forventet teknisk levetid. Forholdene tilsier økt risiko for driftsforstyrrelser, lekkasjer og funksjonssvikt over tid.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det anbefales at vann- og avløpsledninger inspiseres nærmere av fagperson for å vurdere behov for utbedring eller utskifting, da redusert kapasitet og alder medfører økt risiko for lekkasjer, driftsforstyrrelser og funksjonssvikt.

Tiltak bør iverksettes for å sikre tilfredsstillende vanntrykk og funksjon, samt redusere risikoen for fremtidige skader og kostnader.

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

Helse, miljø og sikkerhet

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.

Det er avdekket forhold som kan ha betydning for helse, miljø og sikkerhet.

Eier opplyser om at det er foretatt radonmålinger i 2023-2024 som er innenfor grenseverdiene til radonkonsentrasjon. Dokumentasjon på disse målingene bør innhentes.

Vurdering av avvik:
• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
• Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
• Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Det foreligger behov for at det elektriske anlegget gjennomgås og kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person, da anleggets tilstand og utførelse ikke er nærmere verifisert.

Det er registrert manglende rekkverk på utvendige trapper, noe som gir redusert personsikkerhet. Videre mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet, og rekkverk på balkong eller terrasse har lavere høyde enn det som kreves etter dagens forskriftskrav.

Samlet sett representerer disse forholdene avvik knyttet til sikkerhet, kontroll og dokumentasjon, og det anbefales nærmere vurdering og eventuelle tiltak for å redusere risiko og oppnå bedre samsvar med dagens krav og anbefalinger.

Konsekvens/tiltak
• Innhent en kvalifisert elektrofaglig person for å kontrollere det elektriske anlegget.
• Rekkverkshøyde på balkong eller terrasse må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
• Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
• Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.

Det bør gjennomføres kontroll av det elektriske anlegget av kvalifisert elektrofaglig person for å avdekke eventuelle feil eller mangler, da manglende kontroll kan medføre økt risiko for brann eller personskade.

Det bør monteres rekkverk på utvendige trapper og håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet for å ivareta personsikkerheten og redusere risiko for fallulykker.

Rekkverk på balkong eller terrasse bør forhøyes til dagens forskriftskrav for å sikre tilstrekkelig beskyttelse mot fall.

Samlet sett bør det iverksettes nødvendige tiltak for å redusere risiko og oppnå bedre samsvar med gjeldende krav og anbefalinger.

KVÆRNDAL OG LIEN TAKST &
BYGGRÅDGIVNING AS
Tyrivegen 6
2840 REINSVOLL

Tilstandsrapport

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse
Garasje

Byggeår
2006

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra tidligere tilstandsrapport.

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

Vedlikehold
Bygget bærer preg av noe mangelfullt vedlikehold, og vedlikehold må således påregnes.

Beskrivelse
Garasjen er ifølge tidligere tilstandsrapport opprinnelig oppført i 2006 på en annen eiendom, og senere flyttet til nåværende eiendom i 2018. Bygget er utført som en dobbelgarasje, med bod plassert i bakkant av garasjen.

Garasjen er fundamentert med gulv på grunn og oppkant av lettklinkerblokker. Ytterveggene er utført i bindingsverkskonstruksjon, utvendig kledd med liggende bordkledning. Taket er utført som et mønet saltak med W-takstoler og tekket med metalltakplater.

Takrenner og nedløp er utført i metall. Garasjen har enkle vinduer samt leddporter i treverk.

Garasjen er ikke tilstandsvurdert på linje med boligen.

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

353 m²/319 m²

Enebolig: Kjellerstue, Teknisk rom, 2 Trapperom, 3 Gang, Bad, Badstue, 4 Bod, Hall, Toalettrom, 2 Stue/kjøkken, Garasje, Innglasset balkong, 2 Bad/vaskerom, 5 Soverom, Trimrom

Andre bygg: Garasje
Bruksareal andre bygg: 51 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 3 800 000

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.

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 4 800 000

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	**3 800 000**
Konklusjon markedsverdi	**3 800 000**

Markedsvurdering
Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, og omsetningstiden ligger noe over landsgjennomsnittet. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.

Sammenlignbare salg

	EIENDOM			SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Løkkevegen 4 ,2830 RAUFOSS 204 m²	1924	4 sov	06-02-2023	4 700 000	**4 925 000**		4 925 000	**24 142**
2	Frøyslandsvegen 22 ,2830 RAUFOSS 221 m²	1918	4 sov	15-07-2024	4 550 000	**4 100 000**		4 100 000	**18 552**
3	Idrettsvegen 11 ,2830 RAUFOSS 170 m²	1928	3 sov	08-01-2025	3 950 000	**3 800 000**		3 800 000	**17 195**
4	Veltmanåvegen 46 ,2830 RAUFOSS 143 m²	1935	3 sov	14-09-2024	3 150 000	**3 000 000**		3 000 000	**16 043**
5	Veltmanåvegen 40 ,2830 RAUFOSS 165 m²	1933	3 sov	15-04-2024	2 900 000	**2 800 000**		2 800 000	**14 973**
6	Svartåsvegen 13 ,2830 RAUFOSS 194 m²	1933	3 sov	05-05-2025	2 600 000	**2 675 000**		2 675 000	**12 861**
7	Nysethvegen 10 ,2830 RAUFOSS 234 m²	1973	5 sov	10-06-2025	2 990 000	**2 700 000**		2 700 000	**9 609**
8	Enggata 20 ,2830 RAUFOSS 153 m²	1916	4 sov	03-12-2025	2 200 000	**2 065 000**		2 065 000	**8 327**

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.

Beregninger

Årlige kostnader

Energikostnader, estimert på https://www.huseierne.no/huseiernes-bokostnadsindeks/ Følg linken for å se beregningsgrunnlag	Kr.		25 302
Rentekostnader, estimert på https://www.huseierne.no/huseiernes-bokostnadsindeks/ Følg linken for å se beregningsgrunnlag Vedlikeholdskostnader, estimert på : https://www.huseierne.no/huseiernes-boko	Kr.		73 678
Offentlige avgifter, og evt eiendomsskatt, estimert på : https://www.huseierne.no/huseiernes-bokostnadsindeks/ Følg linken for å se beregningsgrunnlag	Kr.		26 745
Forsikring, estimert på : https://www.huseierne.no/huseiernes-bokostnadsindeks/ Følg linken for å se beregningsgrunnlag	Kr.		10 613
Vedlikeholdskostnader, estimert på : https://www.huseierne.no/huseiernes-bokostnadsindeks/ Følg linken for å se beregningsgrunnlag	Kr.		42 421
Beregningene er basert på en gjennomsnittlig bolig med et bruksareal på ca. 120 m². Det må påregnes avvik, og tallene er derfor kun å anse som veiledende.	Kr.		1
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**		**179 000**

Teknisk verdi bygninger

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		370 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	78 306
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.		**290 000**

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		8 250 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	4 270 538
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.		**4 000 000**
Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**		**4 290 000**

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**

Kommentar
Tomteverdi er skjønnsmessig satt basert på omsetningspris på lignende tomter.

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**	**4 800 000**

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

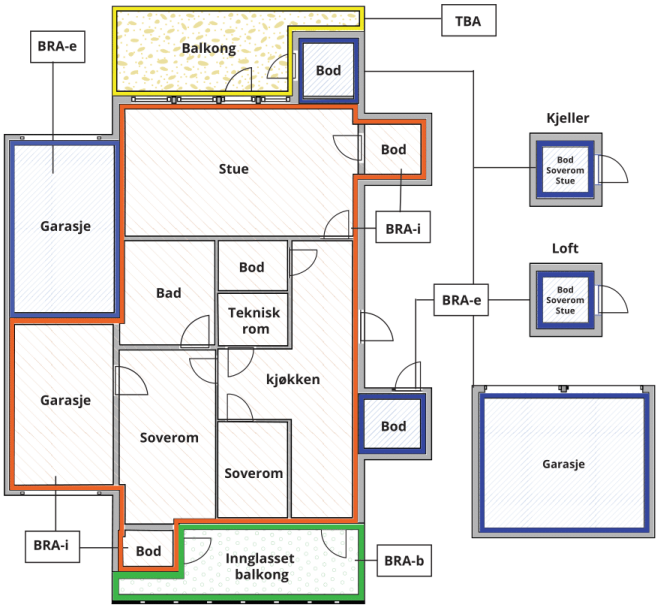
Hva er måleverdig areal?

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

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		51		51	
SUM		**51**			
SUM BRA	**51**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Kommentar: Garasjen er ikke innmeldt til kommunen og er således ikke registrert på eiendommen eller formelt godkjent. For at garasjen skal bli registrert på enheten og oppnå kommunal godkjenning, må forholdet meldes inn og behandles av kommunen.

Det ble i 2018 gitt dispensasjon fra bebygd areal med formål om oppføring av garasjen. Ettersom slike dispensasjonsvedtak normalt har en gyldighet på tre år, kan det være nødvendig å søke på nytt for å få garasjen godkjent dersom tiltaket ikke ble gjennomført og ferdigstilt innen gyldighetsperioden.

Nyere håndverkstjenester

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

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Kjeller	74			74	
1. Etasje	90	17	17	124	80
2. Etasje	107			107	12
Utleieleilighet	48			48	
SUM	**319**	**17**	**17**		**92**
SUM BRA	**353**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Kjellerstue, teknisk rom, trapperom, gang, bad, badstue, bod, bod 2		
1. Etasje	Hall, toalettrom, stue/kjøkken, trapperom	Garasje	Innglasset balkong
2. Etasje	Bod, bod 2, bad/vaskerom, soverom, soverom 2, soverom 3, soverom 4, trimrom, gang		
Utleieleilighet	Gang, bad/vaskerom, stue/kjøkken, soverom		

Kommentar

Høyder i 1.etg fra 230cm til 235cm
Høyder i 2.etg varierer fra 217 - 237 avhengig av rom
Høyder i kjeller varierer fra 193 - 227cm avhengig av rom

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men disse samsvarer ikke med dagens bruk og rominndeling. Det er registrert flere avvik på boligens inndeling i forhold til hva som er godkjent i kommunen. Kjøper oppfordres til å sette seg inn i disse avvikene.

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

Kommentar: Det er byttet tak på boligen i 2023. Det er rettet opp gulv i stue/kjøkken, byttet vinduer og dører i stue/kjøkken, bekledd vegger og tak med gips, samt lagt nytt gulv.
Dokumentasjon i form av fakturaer fra utførende entreprenører ligger i boligmappa.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Garasje	0	51
Enebolig	272	81

Kommentar	
Garasje	Oppmålingen av boligen er utført i henhold til NS 3940. Arealene er derfor oppgitt som BRA-i og BRA-e. I rapporten er arealene også fordelt mellom P-rom og S-rom, men det er BRA-i og BRA-e som er gjeldende arealangivelser.
Enebolig	Oppmålingen av boligen er utført i henhold til NS 3940. Arealene er derfor oppgitt som BRA-i og BRA-e. I rapporten er arealene også fordelt mellom P-rom og S-rom, men det er BRA-i og BRA-e som er gjeldende arealangivelser.

KVÆRNDAL OG LIEN TAKST &
BYGGRÅDGIVNING AS
Tyrivegen 6
2840 REINSVOLL

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
30.1.2026	Marius Lien	Takstingeniør
	Ida Elisabeth Sande	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3443 VESTRE TOTEN	13	89		0	1166.1 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Veltmanåvegen 44

Hjemmelshaver

Sande Ida Elisabeth, Vingebakken Steffen
Rolijordet

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen er beliggende i et etablert boligområde med hovedsakelig eneboligbebyggelse. Området fremstår som rolig og barnevennlig, med begrenset gjennomgangstrafikk. Det er relativt flat til svakt skrånende terreng i området.
Eiendommen har god adkomst via offentlig veg, og det er kort avstand til Raufoss sentrum med servicetilbud som skole, barnehage, dagligvarehandel og kollektivtransport. Området har også nærhet til grøntområder og turmuligheter.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen er regulert av reguleringsplan Tollerud Nord 2018-2906. Reguleringsformålet for området er boligbebyggelse.

Om tomten

Tomten er opparbeidet med plen og variert beplantning.

Tinglyste/andre forhold

Det oppfordres til at kjøper setter seg inn i planbestemmelser for området.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	30.01.2026	Fremvist av eier.	Gjennomgått		Nei
Energirapport	02.02.2026	Forenklet energiattest.	Gjennomgått		Ja
Eiendomsverdi.no	30.01.2026	Eiendsverdi ifbm fastsettelse av markedsverdi.	Gjennomgått		Nei
Eier	30.01.2026	Diverse opplysninger ifbm befaring.	Gjennomgått		Nei
Grunnbokutskrift	30.01.2026	Utskrift av grunnboken.	Gjennomgått		Nei
Offentlige planer	30.01.2026	Planbestemmelser for eiendommen.	Gjennomgått		Nei
Prospekt	30.01.2026	Tidligere salgsprospekt.	Gjennomgått		Nei
Reguleringsplaner	30.01.2026	Planbestemmelser for eiendommen.	Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring	30.01.2026	Samsvarserklæring for opplegg på nytt kjøkken.	Gjennomgått		Nei
Situasjonskart	30.01.2026	Situasjonskart for eiendommen,	Gjennomgått		Nei
Tegninger	30.01.2026	Tegninger registrert i kommunens system.	Gjennomgått		Nei
Byggekot.no	30.01.2026	Beregning av teknisk verdi.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	06.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

KVÆRNDAL OG LIEN TAKST &
BYGGRÅDGIVNING AS
Tyrivegen 6
2840 REINSVOLL

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

enova

Energiattest



Adresse **Veltmanåvegen 44, 2830 RAUFOSS**	
Dato for energimerking **02.02.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-254228**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **157145835**
Gårdsnummer **13**	Bruksnummer **89**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



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. 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.

Boliginformasjon

Byggeår **1935**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **353,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **319,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Mekanisk avtrekk**	

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.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **251,72 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **320,97 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **110 764 kWh**

Veltmanåvegen 44, 2830 RAUFOSS

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	

Veltmanåvegen 44, 2830 RAUFOSS

Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 2: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 3: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 4: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak 5: Etterisolering av kjellervegg

Kjellervegg bør etterisoleres fra utsiden pga. fuktsikkerhet. Ved innvendig etterisolering er det viktig at kjelleren er tørr og at man følger anbefalte løsninger.

Brukertiltak

Tiltak 6: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 7: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 8: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 9: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 10: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 11: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 12: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 13: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 14: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 15: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 16: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 18: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 19: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn.Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 20: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak 21: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak utendørs

Tiltak 22: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 23: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 24: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 25: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

https://www.enova.no/energimerking

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

Veltmanåvegen 44

Nabolaget Raufoss stadion/Tollerud - vurdert av 31 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Familier med barn**
- **Godt voksne**
- **Husdyreiere**

Offentlig transport

Raufoss skole nord Linje 480	8 min 0.7 km
Raufoss stasjon Linje RE30	16 min 1.3 km
Oslo Gardermoen	1 t 20 min

Skoler

Raufoss skole (1-7 kl.) 286 elever, 21 klasser	8 min 0.7 km
Korta skole (1-7 kl.) 298 elever, 21 klasser	5 min 2.4 km
Vestre Toten ungdomsskole (8-10 kl.) 448 elever, 27 klasser	20 min 1.8 km
Raufoss videregående skole 450 elever	4 min 2 km
Gjøvik videregående skole 1050 elever	18 min 12.1 km

Ladepunkt for el-bil

Nammo Bygd 1	11 min
AMFI Raufoss	15 min

Opplevd trygghet

Veldig trygt 87/100

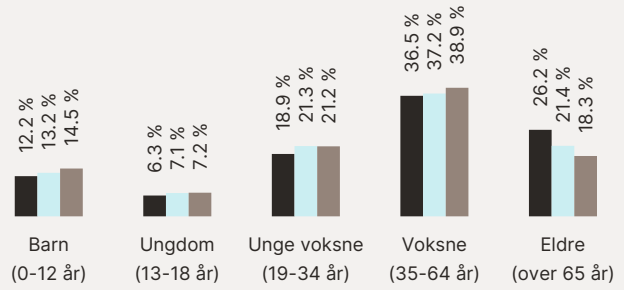
Kvalitet på skolene

Bra 70/100

Naboskapet

Godt vennskap 68/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Veltmanåa barnehage (1-5 år) 58 barn	12 min 1 km
Trollskogen barnehage (1-5 år) 50 barn	16 min 1.4 km
Polaris Fus barnehage (1-5 år) 55 barn	5 min 2.2 km

Dagligvare

Coop Extra Raufoss Post i butikk	15 min 1.3 km
Bunnpris Raufoss Post i butikk, PostNord	14 min 1.3 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

Støynivået
Lite støynivå 92/100

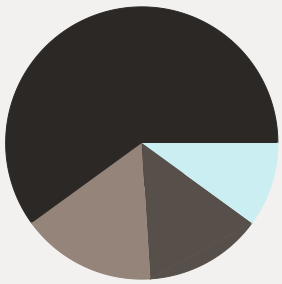
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 91/100

Gateparkering
Lett 87/100

Sport

RA-løkka Fotball	8 min 0.7 km
Raufoss sentralbaneanlegg Aktivitetshall, ballspill, fotball, frii...	9 min 0.8 km
MOVA Raufoss Amfi	14 min

Boligmasse

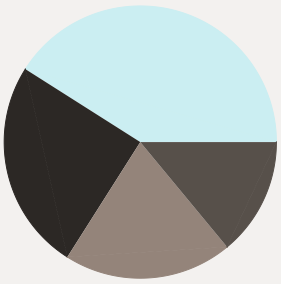


- 60% enebolig
- 10% rekkehus
- 16% blokk
- 14% annet

Varer/Tjenester

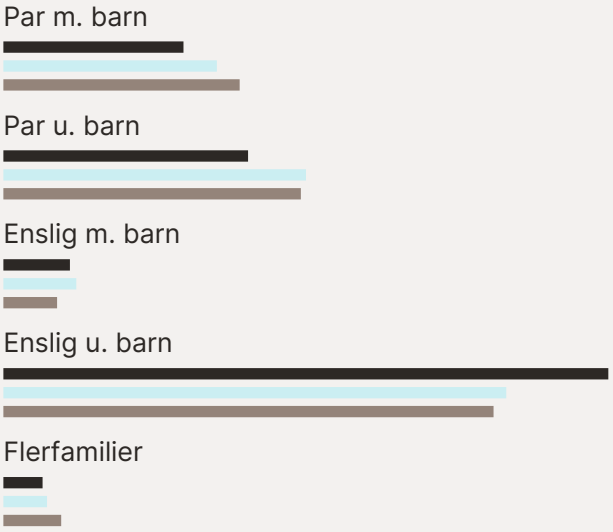
AMFI Raufoss	14 min
Apotek 1 Raufoss	14 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 25% i barnehagealder
- 41% 6-12 år
- 20% 13-15 år
- 14% 16-18 år

Familiesammensetning

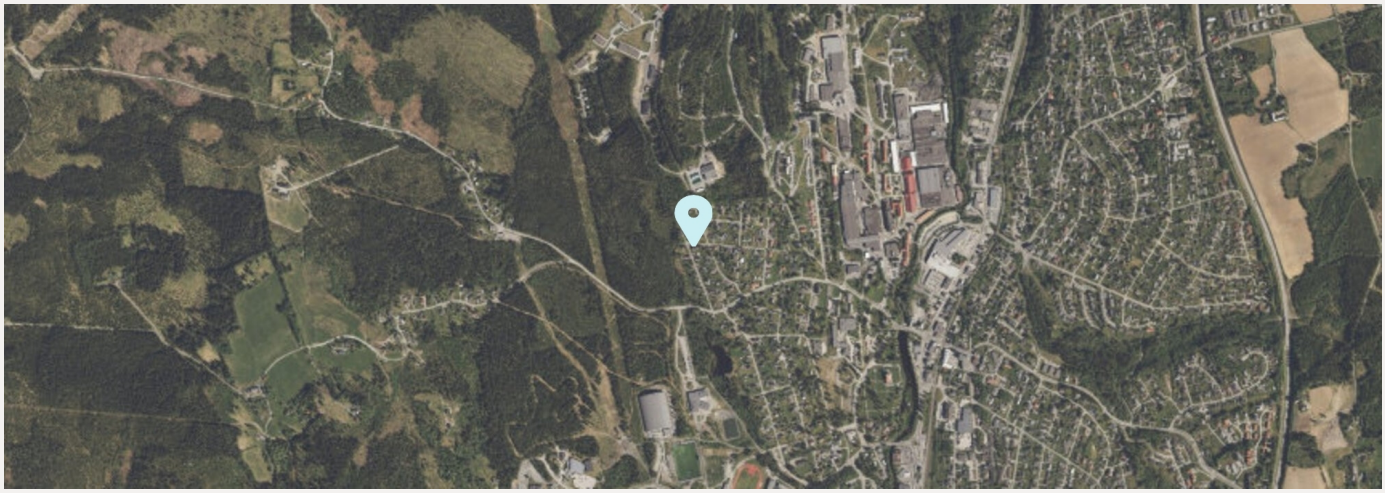


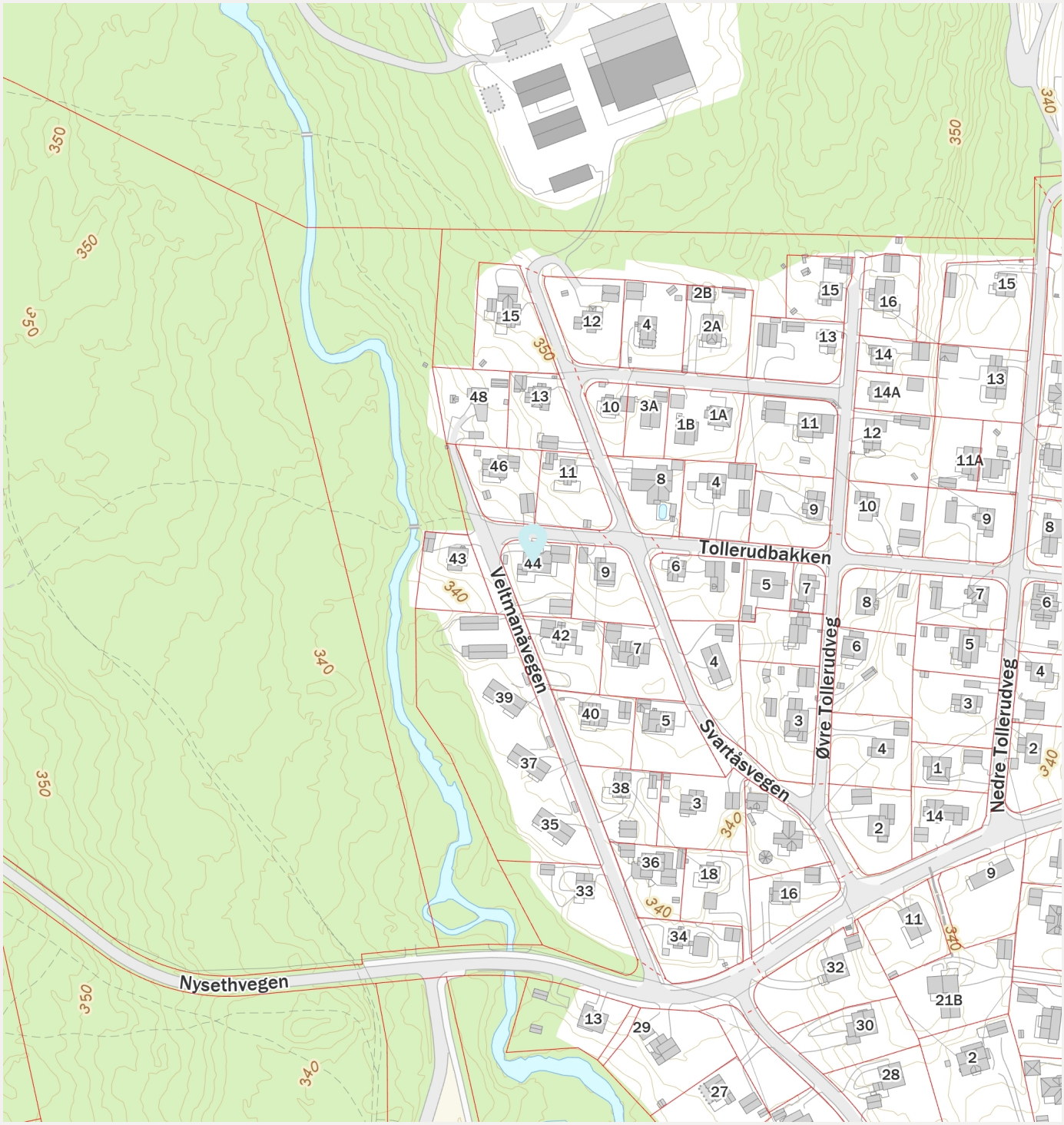
- Raufoss stadion/Tollerud
- Raufoss
- Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	26%	33%
Ikke gift	54%	54%
Separert	14%	9%
Enke/Enkemann	6%	4%

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