



Tilstandsrapport



 Enebolig

 Garasje

 Svebakken 7, 2835 RAUFOSS

 VESTRE TOTEN kommune

 # gnr. 36, bnr. 387

Sum areal alle bygg: BRA: 189 m² BRA-i: 160 m²



Befaringsdato: 08.05.2026

Rapportdato: 09.06.2026

Oppdragsnr.: 22479-1077

Eiendomsverdi ref nr: QZ3435

Foretak: KVÆRNDAL OG LIEN TAKST &
BYGGRÅDGIVNING AS

Takstingeniør: Marius Lien



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

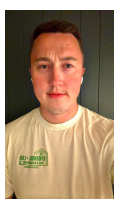
Kværndal og Lien Takst & Byggrådgivning AS

— Din lokale partner for takst og byggefaglig 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

Marius Lien

post@kl-tb.com

952 99 683



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 bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 byggregler

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

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

Beskrivelse av eiendommen

Boligen er oppført i 1974 og fremstår som en tradisjonell enebolig som i hovedsak er jevnlig vedlikeholdt gjennom sin levetid. Det er utført flere oppgraderinger i senere år, herunder nytt lag med pappshingel på taket, utskifting av vinduer i hovedetasjen, ny hovedytterdør samt oppgraderinger av deler av de tekniske installasjonene. Bygningen har samtidig en rekke bygningsdeler og installasjoner som er fra byggeåret og hvor alder og normal slitasje medfører et forventet behov for vedlikehold, oppgradering eller utskifting over tid.

De mest vesentlige forholdene gjelder våtrommene. Bad i hovedetasjen og vaskerom i kjelleren er fra byggeåret og er vurdert til TG3 som følge av vesentlig overskredet forventet levetid for overflater, fuktsikringsløsninger og tekniske installasjoner. Det må påregnes oppgradering eller rehabilitering av disse rommene.

I kjelleren er det registrert symptomer på fuktpåvirkning. Hulltaking i påforet kjellervegg viste forhøyet fuktnivå i trekonstruksjonen, og det er registrert fuktskjolder på både mur- og paneloverflater. Det ble ikke påvist skader i området som ble undersøkt, men registreringene indikerer at konstruksjonene har vært utsatt for fuktbelastning. Omfanget av eventuelle skjulte skader er ikke kjent, og videre oppfølging av forholdet anbefales.

Utvendig er det registrert enkelte vedlikeholds- og oppgraderingsbehov. Dette omfatter blant annet mangelfull lufting bak deler av kledningen, åpninger i kledningskonstruksjonen, værslitte terrassedeler, skjevheter i utvendig trapp samt behov for utbedringer av takrenner og beslag. På loftet er det registrert begrenset ventilering enkelte steder og eldre fuktspor i takkonstruksjonen. Disse fremstod tørre på befaringstidspunktet, men bør følges opp gjennom videre vedlikehold og kontroll.

Flere tekniske installasjoner har oppnådd en høy alder. Dette gjelder blant annet varmtvannsbereder, ventilasjonsløsning og enkelte vinduer og dører fra byggeåret. Det er ikke registrert akutte feil ved disse forholdene, men det må forventes et økende vedlikeholds- og utskiftingsbehov som følge av alder og normal bruk.

Samlet sett fremstår boligen som en normalt vedlikeholdt bolig fra 1970-tallet med flere gjennomførte oppgraderinger, men hvor det samtidig må forventes løpende vedlikehold og enkelte større oppgraderinger i årene som kommer. Kjøpere bør særlig være oppmerksomme på våtrommenes alder, de registrerte fuktforholdene i kjelleren og det generelle vedlikeholdsbehovet som følger av bygningens alder. Boligen vurderes likevel å ha et normalt tilstandsbilde sett i lys av byggeår, konstruksjonstype og utførte oppgraderinger.

Enebolig - Byggeår: 1974

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Boligen har takteking av pappshingel. Takrenner, nedløp og beslag er utført i metall. Ytterveggene er oppført som bindingsverkskonstruksjon med stående trekledning og liggende kledning i mønegavler. Bygningen har saltakskonstruksjon med W-takstoler og ventilert kaldtloft. Vinduene i hovedetasjen er utført med 2-lags isolerglass, mens deler av kjelleren har vinduer med koblet glass. Hovedytterdøren er av nyere dato, mens balkongdøren er fra byggeåret. Det er etablert terrasse i trekonstruksjon med tilhørende rekkverk og utvendig trapp til terreng.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater består hovedsakelig av malte plater og trepanel i himlinger, trepanel, malte plater og strie på vegger, samt parkett og gulvbelegg på gulv. Boligen er oppført med trebjelkelag i etasjeskiller og betonggulv mot grunn i kjeller. Skorstein er utført i lettklinkerelementer og er tilknyttet vedovn i hovedetasjen og peis i kjeller. Rom under terreng består av betonggulv og murvegger, hvor deler av kjelleren er innvendig påforet og kledd. Innvendig trapp er utført i lakkert tre med teppebelagte trinn. Boligen har finerdører i hovedetasjen og fyllingsdører i kjelleren.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Badet i hovedetasjen er utført med flislagte gulv- og veggoverflater samt malte plater i himling. Rommet er utstyrt med badekar og servantinnredning. Vaskerommet i kjelleren er utført med betonggulv og betongvegger, og fremstår som en enkel konstruksjon typisk for byggeperioden.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet er innredet med kjøkkeninnredning med glatte fronter og laminat benkeplate. Kjøkkenet er utstyrt med frittstående hvitevarer og kjøkkenventilator med avtrekk til det fri.

SPECIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrommet er utført med belegg på gulv og platekledd vegger. Rommet er utstyrt med servant og toalett.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er utført som kobberrør. Avløpsinstallasjonene er fra byggeperioden. Boligen har naturlig ventilasjon med tilluft via veggventiler og avtrekk fra kjøkken. Varmtvannsbereder på ca. 200 liter er plassert i boligen. Det elektriske anlegget er hovedsakelig utført med synlig ledningsopplegg, og sikringsskapet er utstyrt med automatsikringer.

Boligens oppvarmingskilder består av elektrisk gulvvarme på bad, elektriske panelovner, varmepumpe og vedfyring.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Eiendommen er opparbeidet med plenarealer, beplantning og grusede adkomst- og oppstillingsarealer. Grunnmuren er oppført i lettklinkerblokker. Utvendige vann- og avløpsledninger er utført i plast. Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning og avløp via private stikkledninger. På eiendommen står det også en

Beskrivelse av eiendommen

frittstående garasje oppført med betonggulv, trekonstruksjoner og saltak tekket med metalltakplater.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET [Gå til side](#)

Det er ikke foretatt radonmålinger i boligen, og bygningen er ikke kjent utført med radonsperre. Det mangler rekkverk på utvendig trapp. Innvendig trapp har rekkverk og utforming som ikke tilfredsstillers dagens krav til sikkerhet, blant annet med hensyn til rekkverkshøyde og åpningsmål. Dette er forhold som kan medføre økt risiko for personskader, særlig for barn og personer med redusert bevegelighet.

Arealer [Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

Lovlighet [Gå til side](#)

Enebolig

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

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

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

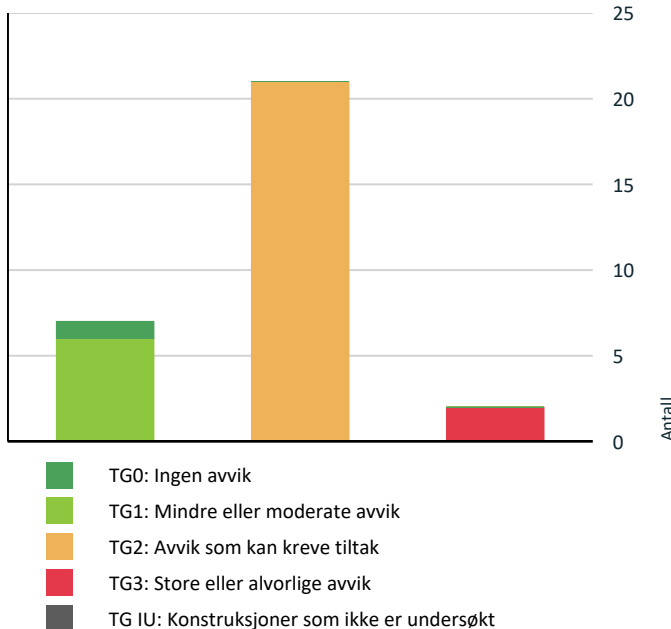
Kjøper oppfordres til selv å sette seg inn i gjeldende planbestemmelser for eiendommen, for å avklare om disse inneholder forhold av betydning for kjøpers bruk eller videre utvikling av eiendommen.

Garasje

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

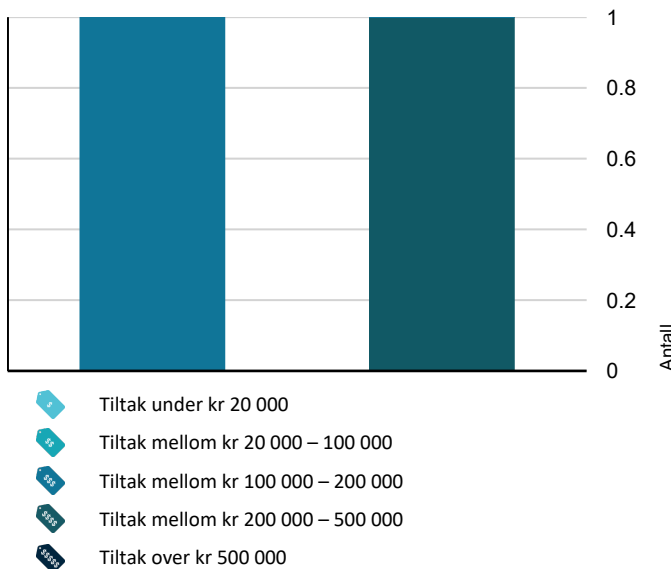
Sammendrag av boligens tilstand

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


- ! Våtrom > Etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell [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 i kjeller fra byggeår. [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkongdør [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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






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

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

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

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

-  Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. [Gå til side](#)
-  Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
-  Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
-  Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
-  Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Boligens energimerking



Beskrivelse

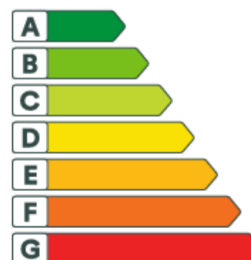
Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer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

Energimerke



Energikarakteren

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



Energi

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

Om grunnlaget for energimerket

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

Energirapporter vedlagt

- Energirapport

Tilstandsrapport

ENEBOGIG



Byggeår
1974

Kommentar
Basert på opplysninger i midlertidig brukstillatelse.

Anvendelse
Boligformål

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

Vedlikehold
Bygget fremstår hovedsaklig som jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

Opplysningene under er oppgitt av selger;

2017	Lagt nytt shingeltak oppå eksisterende tak. (utført av firma)
2018	Ny varmepumpe. (utført av firma)
2019	Byttet innmat i sikringsskap. (utført av firma)
2019	Montert ny varmepumpe. (utført av firma)
2019	Ny kledning på gavl mot sør. (utført av firma)
2019	Byttet vinduer i hovedetasjen. (utført av firma)
2020	Ny hovedytterdør. (utført av firma)

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med pappshingel. I 2017 ble det lagt et nytt lag pappshingel over eksisterende tekking. Arbeidene er opplyst utført av fagfirma, og fakturadokumentasjon for utførelsen er fremvist.

Taktekkingen er inspisert fra bakkenivå samt ved bruk av drone. Inspeksjonen gir grunnlag for en visuell vurdering av tilgjengelige deler av takflaten, men innebærer ikke en fullstendig kontroll av undertak eller konstruksjoner skjult bak tekningen.

Det ble ikke registrert synlige avvik ved tekkingen på befaringstidspunktet. Tekningen fremstod uten synlige skader eller forhold som indikerer behov for umiddelbare tiltak. Tilstanden er vurdert ut fra alder, tilgjengelige observasjoner og framvist dokumentasjon.

Årstall: 2017 **Kilde:** Faktura e.l



Oversiktsbilde av taktekkingen.



Oversiktsbilde av taktekkingen.



Oversiktsbilde av taktekkingen.

Tilstandsrapport



Oversiktsbilde av taktekingen.

TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner, nedløp og beslag er utført i metall. Eksakt alder og opprinnelse på disse komponentene er ukjent. Det er opplyst at takrenner, nedløp og beslag ikke ble skiftet i forbindelse med omteking av taket i 2017, da nytt lag med pappshingel ble lagt over eksisterende tekking.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i beslagløsninger.
- Takrenner har punktvis lekkasjer.

Det er registrert symptomer på utette endelokk på deler av takrennesystemet. Videre er det registrert manglende endelokk på én takrenne. Disse forholdene kan medføre at takvann ikke ledes kontrollert til nedløpssystemet, noe som gir økt fuktbelastning på fasader, terreng og omkringliggende bygningsdeler.

Det er også registrert løsning av lyrebeslag ved takgjennomføring. Dette kan medføre risiko for inntrengning av vann til underliggende konstruksjoner dersom det ikke utbedres.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å montere manglende endelokk, utbedre registrerte lekkasjer ved endelokkene og reetablere tilfredsstillende innfesting og tetthet ved lyrebeslaget.

Tiltakene bør gjennomføres for å sikre kontrollert vannavledning og redusere risikoen for fuktskader på fasader, terreng og underliggende konstruksjoner. Manglende utbedring kan føre til økt fuktbelastning og påfølgende skader på bygningen.



Det er registrert symptomer på utette endelokk på takrennene.



Det er registrert manglende endelokk.



Lyrebeslaget er utført på en måte som medfører økt risiko for vanninntrengning ved kraftig nedbør.

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggene er oppført som bindingsverkskonstruksjon fra byggeåret, utvendig kledd med stående trekledning. Mønegavlene er utført med liggende bordkledning. Kledningen er inspisert fra bakkenivå rundt bygningen og visuelt vurdert der tilkomsten har gjort dette mulig.

Konstruksjonen og kledningen fremstår som en tradisjonell utførelse for byggeperioden. Vurderingen er basert på visuelle observasjoner av tilgjengelige flater, og det er ikke foretatt demontering eller inngrep i konstruksjonen som del av inspeksjonen.

Vurdering av avvik:

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

Det er påvist manglende lufting bak den utvendige trekledningen.

Videre er det registrert åpninger mellom overligger og underliggere, spesielt på sørvendt gavl.

Det er også stedvis registrert oppsprukne kledningsbord, dels som følge av innfesting og dels som følge av klimatiske påkjenninger.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Manglende lufting reduserer konstruksjonens evne til å drenere og tørke ut fukt som trenger inn bak kledningen. Sammen med registrerte åpninger og oppsprukne kledningsbord kan dette føre til økt fuktbelastning på kledning og underliggende konstruksjoner, noe som over tid kan bidra til redusert levetid på kledningen og økt risiko for fuktskader og råteutvikling.

Det anbefales å følge opp forholdene ved fremtidige vedlikeholds- eller rehabiliteringsarbeider på fasadene. Oppsprukne og skadede kledningsbord bør skiftes ut ved behov, og åpninger i kledningen bør utbedres for å begrense værpåvirkning. Ved senere utskifting av kledning anbefales det å etablere luftet kledningskonstruksjon i henhold til dagens byggeskikk og anbefalte løsninger.



Åpning inn mellom under- og overligger



Oppsprukket kledningsbord etter innfestning.



Åpning inn mellom under- og overligger.



Åpninger opp mellom kledningsbord uten noen form for musetting.



TC 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Bygningen har saltakskonstruksjon oppført med W-takstoler i trekonstruksjon fra byggeåret. Konstruksjonen er utført som et ventilert kaldtloft, hvor varmeisolasjonen er plassert i etasjeskillet mot underliggende oppvarmede rom.

Loftet er inspisert fra tilgjengelig adkomst, og vurderingen er basert på visuelle observasjoner av tilgjengelige konstruksjonsdeler. Konstruksjonen fremstår som en tradisjonell takkonstruksjon for byggeperioden, med ventilert loftsrom over isolert etasjeskille.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Det er registrert begrenset ventilering stedvis langs raftene i takkonstruksjonen.

Videre er det påvist fuktskjolder på enkelte deler av undertaket og takkonstruksjonen. Fuktskjoldene fremstod tørre på befaringstidspunktet, og det ble ikke registrert pågående lekkasje eller forhøyede fuktverdier i de tilgjengelige områdene som ble kontrollert.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Mangelfull ventilering av kaldtloftet kan redusere konstruksjonens uttørkingsevne og øke risikoen for kondens, fuktansamling og nedbrytning av trekonstruksjoner over tid.

Det anbefales å forbedre ventilasjonen i områdene med begrenset lufting for å sikre tilstrekkelig luftgjennomstrømning langs hele takkonstruksjonen.

Registrerte fuktskjolder bør følges opp med periodiske kontroller for å avdekke eventuelle endringer eller tegn til ny fukt påvirkning. Dersom det oppstår nye symptomer, bør årsakene til tidligere fuktbelastning kartlegges nærmere.



Det er registrert fuktskjolder rundt gjennomføring i tak.



Det er registrert fuktskjolder på undertaket nedenfor pipen. Dette fremsto tørt på befaringstidspunktet.



Saltutslag på treverk, dette forekommer normalt etter fukt påvirkning i konstruksjonen.

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Vinduene i hovedetasjen og to vinduer i kjelleren er fra 2019 og er utført med 2-lags isolerglass.

Årstill: 2019 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 Vinduer i kjeller fra byggeår.

Beskrivelse

Kjelleren er utstyrt med trevinduer med koblet glass. Dette er en eldre vindustype bestående av separate glassrammer, som var vanlig før isolerglassvinduer ble standard.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kjelleren har originale trevinduer med koblet glass fra byggeåret 1974.

Vinduene fremstod uten vesentlige synlige skader eller funksjonsavvik ved befaringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vinduene har nådd en alder som overstiger forventet brukstid for denne typen bygningsdel. Eldre vinduer har generelt svakere varmeisolerende egenskaper enn moderne vinduer, og det må påregnes økt risiko for slitasje, vedlikeholdsbehov og svikt i komponenter som beslag, tetningslister og overflatebehandling.

Det anbefales jevnlig vedlikehold og løpende oppfølging av vinduenes tilstand. Utskifting må påregnes på sikt som følge av alder og normal slitasje.



Vinduer i kjeller.



Vinduer i kjeller.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Boligen har malt hovedytterdør fra 2019.

Årstall: 2019 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 Balkongdør

Beskrivelse

Boligen har en malt balkongdør i trekonstruksjon med 2-lags isolerglass fra byggeåret 1974.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Balkongdøren er fra byggeåret og har dermed oppnådd en høy alder sammenlignet med forventet brukstid for denne typen bygningsdel.

Det ble ikke registrert vesentlige funksjonsavvik eller skader ved befaringsstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Som følge av alder må det påregnes økt vedlikeholdsbehov og økt risiko for slitasje på overflater, beslag, tetningslister og øvrige komponenter. Døren har også svakere varmeisolerende egenskaper enn moderne dørkonstruksjoner.

Det anbefales fortsatt jevnlig vedlikehold og oppfølging av dørens tilstand. Utskifting må påregnes på sikt som følge av normal aldring og slitasje, for å unngå redusert funksjon og økt varmetap.



Balkongdør fra byggeår.



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrassen er oppført med bjelkelag og terrassegulv av impregneret trevirke. Rekkverket er utført i trekonstruksjon med malt overflate. Konstruksjonen er inspisert ved visuell kontroll av tilgjengelige og synlige deler på befaringsstidspunktet.

Terrassen fremstår som en tradisjonell trekonstruksjon for utendørs bruk, med overflater og materialer som krever jevnlig vedlikehold for å opprettholde funksjon og levetid.

Vurdering av avvik:

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Det er registrert værslitasje på terrassegulv og tilhørende rekkverk. Trevirket fremstår stedvis uttørket og har redusert overflatebeskyttelse som følge av normal aldring og eksponering for vær og vind.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Værslitte overflater gir redusert beskyttelse av trevirket og kan føre til økt fuktopptak, oppsprekking og akselerert nedbrytning over tid. Dersom vedlikehold ikke gjennomføres, kan dette redusere konstruksjonens levetid og medføre behov for utskifting av enkeltkomponenter tidligere enn normalt.

Det anbefales rengjøring, overflatebehandling og generelt vedlikehold av terrasse og rekkverk for å beskytte trevirket mot videre nedbrytning. Eventuelle skadde eller svekkede bord bør skiftes ut ved behov.



Bjelkelagskonstruksjon.

TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendig trapp fra terrasse er oppført i impregneret trekonstruksjon med overflatebehandlede trinn og øvrige synlige tredeler. Trappen gir adkomst mellom terrassen og terrengnivå, og er inspisert ved visuell kontroll av tilgjengelige deler på befaringsstidspunktet.

Vurdering av avvik:

- Konstruksjonene har skjevheter.

Trappekonstruksjonen har skjevheter og generell slitasje.

Tilstanden bærer preg av alder og langvarig værpåkjening.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Skjevheter og slitasje på trappen bør utbedres for å sikre trygg bruk og forhindre ytterligere forringelse av konstruksjonen. Dersom tiltak ikke iverksettes, øker risikoen for redusert funksjon, kortere levetid og potensielle sikkerhetsutfordringer. Det anbefales jevnlig kontroll og nødvendig vedlikehold inntil eventuell utskifting gjennomføres.

Tilstandsrapport



INNVENDIG

Overflater

Beskrivelse

Innvendige overflater i himlingen består hovedsakelig av malte plater og trepanel.

Innvendige veggoverflater består hovedsakelig av trepanel, malte plater og strie.

Innvendige gulvoverflater består hovedsakelig av parkett og gulvbelegg.

Overflatene er av eldre standard og bruksslitasje og stedvise skader må påregnes alder tatt i betraktning.

⚠ TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Boligen er oppført med trebjelkelag i etasjeskiller og gulv på grunn i betong i kjelleren. Gulvene er kontrollert ved visuell inspeksjon samt stikkprøvemessige målinger av høydeavvik på tilgjengelige flater.

Det ble målt høydeavvik på inntil ca. 10 mm i hovedetasjen og inntil ca. 15 mm i kjelleren. Registrerte avvik vurderes å være innenfor det som normalt kan forventes ut fra bygningens alder, konstruksjon og bruk, og det ble ikke registrert forhold som gir indikasjoner på pågående setninger eller konstruksjonssvikt ved befaringstidspunktet.

⚠ TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har skorstein oppført i lettklinkerelementer. Tilknyttede ildsteder består av vedovn i hovedetasjen og peis i kjeller. Sotluke er etablert i forbindelse med skorsteinen.

Skorstein og ildsteder er kontrollert ved visuell inspeksjon av tilgjengelige deler på befaringstidspunktet. Det er ikke foretatt funksjonsprøving av ildstedene, røyktest eller innvendig inspeksjon av skorsteinsløpet. Vurderingen omfatter derfor kun synlige og tilgjengelige forhold.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Det er registrert at ildfast plate foran ildstedet er for kort. Videre er det registrert at mer enn halvparten av forventet brukstid er passert for skorsteinen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Manglende ildfast plate kan medføre økt risiko for at gnister eller glør kommer i kontakt med brennbart materiale foran ildstedet. Forholdet kan være i strid med gjeldende sikkerhetskrav avhengig av ildstedets utførelse og avstander til brennbart materiale.

At mer enn halvparten av forventet brukstid er passert innebærer at risikoen for aldersrelatert slitasje og behov for vedlikehold eller utbedringer øker. Dette er imidlertid ikke ensbetydende med at det foreligger skade eller funksjonssvikt.

Det anbefales å etablere tilfredsstillende ildfast plate eller annen godkjent beskyttelse foran ildstedet dersom dette ikke er ivaretatt på annen måte. Skorsteinen bør følges opp gjennom ordinært feie- og tilsynsarbeid, og eventuelle anmerkninger fra feiervesenet bør utbedres ved behov.



Pipe over tak.



Peis i kjeller.

Tilstandsrapport



Sotluke i kjelleren.



Ildsted i stue.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Rom under terreng er utført med betonggulv, stedvis belagt med teppe. Veggkonstruksjonene består i hovedsak av murvegger, hvor deler av kjelleren er innvendig påforet og kledd med panel. Kjelleren er kontrollert ved visuell inspeksjon av tilgjengelige overflater.

Som del av undersøkelsen er det foretatt hulltaking i påforet kjellervegg for kontroll av konstruksjonens oppbygning og vurdering av eventuelle fuktforhold i skjulte konstruksjoner. Hulltakingen er utført i et representativt område basert på tilgjengelighet og bygningsmessige forhold på befaringstidspunktet.

Vurderingen av rom under terreng er basert på synlige forhold samt observasjoner gjort i forbindelse med hulltakingen. Eventuelle registrerte avvik, fuktmålinger eller andre funn beskrives under tilhørende avviksvurderinger.

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 registrert fuktskjolder/fuktskader på overflater.

Ved hulltaking i påforet kjellervegg ble det påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen. Det ble ikke registrert synlige fuktskader, råte eller annen nedbrytning i det undersøkte området på befaringstidspunktet.

Det er registrert fuktskjolder på betongmur og innvendig panel i kjelleren, noe som indikerer at konstruksjonene har vært utsatt for fuktpåvirkning.

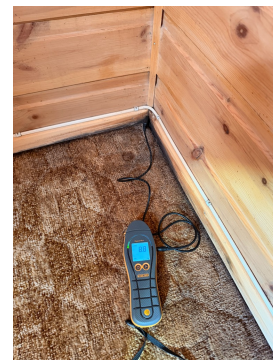
Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

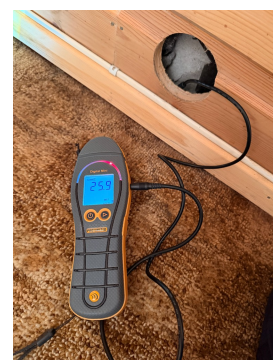
Forhøyet fuktnivå i organiske materialer over tid gir økt risiko for muggvekst, svertesopp og nedbrytning av trevirke. Registrerte fuktskjolder viser at fukt har vært til stede i konstruksjonen, og forholdet kan være et uttrykk for fuktvandring gjennom grunnmuren eller kondensproblematikk. Skjulte skader kan ikke utelukkes uten ytterligere undersøkelser. Registrerte forhold indikerer at konstruksjonen er utsatt for fuktpåvirkning. Omfanget av eventuelle skjulte skader er ikke kjent.

Årsaken til fuktbelastningen bør kartlegges nærmere. Det anbefales å overvåke utviklingen og vurdere ytterligere undersøkelser av kjellerveggene for å avklare omfanget av fuktpåvirkningen. Eventuelle fuktilder bør utbedres, og det må påregnes tiltak dersom fuktforholdene vedvarer eller det avdekkes skader i konstruksjonen.

Konsekvensen av manglende utbedring er økt risiko for mugg, sopp og råteskader, samt redusert levetid og funksjon på bygningsdelene.



Fuktmåling i treverk med synlige fuktmerker i kjelleren viste tørre forhold.



Fuktmåling i bunnsvill i påforet kjellervegg viste forhøyet fuktnivå.

Tilstandsrapport



Saltutslag og symptomer på fuktvandring eller kondens på synlige betongvegger.



TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Innvendig trapp er utført i lakkert tre med teppebelagte trinn. Trappen forbinder boligens etasjer og er kontrollert ved visuell inspeksjon og normal bruk på befaringstidspunktet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er registrert knirk i trappekonstruksjonen ved belastning.

Videre er det registrert sikkerhetsavvik ved trappen sammenlignet med dagens anbefalte krav til utforming og sikring.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Knirk i trappen bør utbedres dersom det oppleves sjenerende, men det har normalt ingen betydning for bæreevnen.

Sikkerhetsavvik i trappen bør vurderes og eventuelt utbedres for å redusere risikoen for fall og personskader, spesielt for barn, eldre og personer med nedsatt funksjonsevne.



Oversiktsbilde av trappen.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Boligen har finérdører i hovedetasjen. I kjelleren er det montert fyllingsdører. Dørene er kontrollert ved visuell inspeksjon og enkel funksjonsprøving av tilgjengelige dører på befaringstidspunktet.

Vurdering av avvik:

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

Samtlige innvendige dører i kjelleren tar i terskelen ved åpning og lukking. I tillegg lar skyvedøren til kjøkkenet seg ikke lukke.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Forholdene medfører redusert funksjon og brukskvalitet på dørene. Årsaken kan være knyttet til justeringsbehov, slitasje, bevegelser i konstruksjonen eller deformasjoner i dørblad og karm. Dersom forholdene utvikler seg videre, kan funksjonen bli ytterligere redusert.

Det anbefales nærmere kontroll og justering av dørene. For skyvedøren bør skinner, beslag og innfestinger kontrolleres og utbedres ved behov. Eventuelle årsaker til skjevstillinger eller bevegelser i konstruksjonen bør vurderes dersom forholdene ikke lar seg korrigere med enkle justeringer.



Slitasje på karm.

Tilstandsrapport



Dørblad tar i karm.



Slitasje på karm.

VÅTROM

ETASJE > BAD

! TG 3 Generell

Beskrivelse

Badet er fra byggeåret 1974. Gulv og vegger er utført med flislagte overflater, mens himlingen er kledd med malte plater. Rommet er utstyrt med badekar og servant innredning.

Vurdering av avvik:

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

Badet er fra byggeåret og har oppnådd en alder som vesentlig overstiger forventet brukstid for våtrommets overflater, tettesjikt og tekniske løsninger.

Våtrommet er oppført etter byggeskikk og krav som var gjeldende på oppføringstidspunktet.

Det foreligger ingen dokumentasjon på senere totalrehabilitering eller utskifting av membraner og underliggende fuktsikringsløsninger, noe som medfører usikkerhet om tilstanden til disse komponentene.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Badet bør totalrenoveres, inkludert utskifting av tettesjikt og fuktsikringsløsninger, for å oppfylle dagens krav til våtrom.

Konsekvensen av å ikke utbedre er betydelig risiko for skjulte skader, lekkasjer og fuktskader i underliggende konstruksjoner, noe som kan medføre store utbedringskostnader på sikt. Manglende dokumentasjon på utførte arbeider gir økt usikkerhet om tilstanden og levetiden til våtrommet.

Det må påregnes full rehabilitering av våtrommet med utskifting av overflater, tettesjikt og tilhørende konstruksjoner. Tidspunkt for gjennomføring bør vurderes ut fra bruk, tilstand og eventuelle fremtidige planer for boligen.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Oversiktsbilde av badet.

ETASJE > BAD

! TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking i våtrommet er ikke foretatt da eier ikke har samtykket til destruktive undersøkelser. Tilstanden til skjulte konstruksjoner, herunder eventuelle fuktsikringsløsninger og underliggende bygningsdeler, er derfor ikke kontrollert. Vurderingen av våtrommet er basert på visuelle observasjoner av tilgjengelige overflater og konstruksjoner på befaringstidspunktet.

Vurdering av avvik:

- Eier har ikke akseptert hulltaking i vegg bak våtsonen.

Konsekvens/tiltak

- TG2 er gitt fordi eier ikke har akseptert hulltaking i vegg bak våtsonen.

Tilstandsrapport

Tilstanden til skjulte konstruksjoner og bygningsdeler bak overflatene er ikke kontrollert. Eventuelle fukt-, råte- eller andre skader i konstruksjonen kan derfor ikke utelukkes.

Dersom det er behov for en sikrere vurdering av konstruksjonens tilstand, anbefales det å gjennomføre destruktive undersøkelser med hulltaking og kontroll av underliggende konstruksjoner. Dette vil kunne avdekke eventuelle skjulte skader eller fuktproblematikk som ikke er synlig ved ordinær visuell befarings.

KJELLER > VASKEROM

TC 3 Generell

Beskrivelse

Vaskerommet er plassert i kjelleren og er fra byggeåret 1974. Rommet har betonggulv og betongvegger. Overflater og konstruksjoner fremstår som enkle utførelser, typisk for byggeperioden.

Vurdering av avvik:

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

Vaskerommet er fra byggeåret og har oppnådd en alder som vesentlig overstiger forventet levetid for overflater, fuktsikringsløsninger og tekniske installasjoner tilknyttet rommet.

Rommet er oppført etter byggeskikk og krav som var gjeldende på oppføringstidspunktet. Det foreligger ikke dokumentasjon på senere oppgradering eller rehabilitering av konstruksjonene.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Som følge av alder og manglende dokumentasjon på oppgraderinger må det påregnes at vaskerommet har begrenset restlevetid og forhøyet risiko for fuktskader, lekkasjer og nedbrytning av konstruksjoner.

Det anbefales oppgradering eller full rehabilitering av vaskerommet for å sikre tilfredsstillende fuktsikring og funksjon, slik at risiko for følgeskader på bygningen reduseres. Omfanget av nødvendige tiltak bør vurderes nærmere dersom rommet skal benyttes videre som våtrom.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

KJELLER > VASKEROM

TC 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er vurdert som unødvendig da vaskerommet er utført med synlige betongkonstruksjoner, og konstruksjonsoppbygningen derfor anses tilstrekkelig tilgjengelig for inspeksjon uten destruktive inngrep.

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TC 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet er innredet med kjøkkeninnredning med glatte fronter og laminat benkeplate fra byggeåret 1974. Kjøkkenet er utstyrt med frittstående hvitevarer. Innredningen er kontrollert ved visuell inspeksjon av tilgjengelige overflater og komponenter på befaringsstidspunktet.

Vurdering av avvik:

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

Kjøkkeninnredningen er fra byggeåret og har oppnådd en alder som vesentlig overstiger forventet brukstid for denne typen innredning. Innredningen bærer preg av normal alder og slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Som følge av alder må det påregnes økt vedlikeholdsbehov og risiko for slitasje på fronter, hengsler, skuffer, benkeplater og øvrige komponenter. Innredningen har begrenset restlevetid sammenlignet med nyere kjøkkenløsninger.

Løpende vedlikehold må påregnes. Utskifting eller modernisering av kjøkkeninnredningen bør forventes på sikt som følge av alder og normal slitasje. Konsekvensen av å ikke utbedre kan være redusert funksjonalitet og økt risiko for skader på innredningen.



Oversiktsbilde av kjøkkeninnredningen.

ETASJE > KJØKKEN

TC 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.



Kjøkkenventilator.

SPECIALROM

ETASJE > TOALETTROM

TC 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Toalettrommet er utført med belegg på gulv og platekleddes vegger. Rommet er utstyrt med servant og toalett. Overflater og sanitærutstyr er kontrollert ved visuell inspeksjon av tilgjengelige deler på befaringstidspunktet.

Rommet fremstår som et enkelt toalettrom med overflater og innredning tilpasset rommets funksjon.

Vurdering av avvik:

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

Toalettrommet er ventilert med naturlig avtrekk. Det er ikke registrert mekanisk avtrekk fra rommet.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Naturlig ventilasjon gir generelt mindre forutsigbar luftutskifting enn mekanisk ventilasjon, noe som kan medføre redusert evne til å transportere bort fukt og lukt fra rommet.

For å oppnå en ventilasjonsløsning som samsvarer med dagens anbefalinger og kravene i NS 3600, anbefales etablering av mekanisk avtrekk fra rommet.

Konsekvensen av manglende mekanisk avtrekk er økt risiko for dårlig innelima, fuktproblemer og lukt.



Oversiktsbilde av toalettrom.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Vanninstallasjonene er utført med vannledninger av kobber.

Vurdering av avvik:

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert for de innvendige vannledningene av kobber.

Konsekvens/tiltak

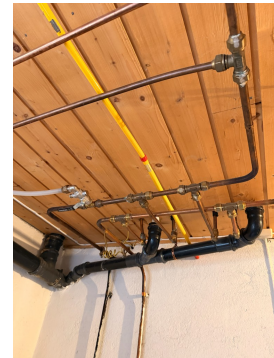
- Andre tiltak:

Vannledninger vil som følge av alder og normal bruk gradvis få økt risiko for slitasje, korrosjon, lekkasjer og funksjonssvikt. Selv om det ikke er registrert lekkasjer eller andre synlige feil ved befaringstidspunktet, må det påregnes at risikoen for skader øker med stigende alder.

Det anbefales jevnlig tilsyn med rørinstallasjonene og oppfølging av eventuelle tegn til lekkasje eller korrosjon. Utskifting må påregnes på sikt som følge av alder og normal slitasje.



Inntak med hovedstoppekran.



Synlige kobberør i tak i kjeller.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Synlige avløpsrør er utført i plast.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Som følge av alder øker risikoen for slitasje, avleiringer, redusert kapasitet, lekkasjer og andre aldersrelaterede skader på avløpsanlegget. Tilstanden til skjulte deler av installasjonen lar seg ikke kontrollere fullt ut ved en visuell befaring, og den tekniske restlevetiden må forventes å være redusert.

Det anbefales jevnlig tilsyn med avløpsinstallasjonene og oppfølging ved tegn til lekkasjer, tilstopping eller andre funksjonsavvik. Utskifting eller oppgradering av deler av anlegget må påregnes på sikt som følge av alder og normal slitasje.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Boligen er ventilert med naturlig ventilasjon. Tilluft tilføres via ventiler i yttervegger, mens avtrekk skjer gjennom avtrekksløsning fra kjøkken. Ventilasjonen er vurdert ut fra synlige og tilgjengelige installasjoner på befaringstidspunktet.

Naturlig ventilasjon er en ventilasjonsløsning som var vanlig på oppføringstidspunktet. Luftutskiftingen er i større grad avhengig av temperaturforskjeller, vindforhold og brukeradferd enn ved mekaniske ventilasjonsanlegg.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Boligen har naturlig ventilasjon med tilluft via veggventiler og avtrekk fra kjøkken. Det er ikke etablert balansert eller mekanisk ventilasjonsanlegg for boligen som helhet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Naturlig ventilasjon gir mindre kontrollert luftutskifting enn moderne ventilasjonsløsninger, og luftskiftet vil være avhengig av værforhold, temperaturforskjeller og bruk av ventiler. Dette kan gi redusert ventilasjonseffekt sammenlignet med dagens standard, noe som kan påvirke innneklimaet negativt.

Det anbefales å sørge for at eksisterende ventiler holdes åpne og fungerer som forutsatt. Ved fremtidige oppgraderinger av boligen kan etablering av mekanisk ventilasjon eller balansert ventilasjonsanlegg vurderes, for å sikre bedre luftkvalitet og energieffektivitet.



Varmtvannsbereder.



Synlige merker etter avrenning på toppen av berederen.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstank på ca. 200 liter fra 1993.

Årstall: 1993 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år
- Det er påvist andre avvik:

Varmtvannsberederen er fra 1993 og har passert forventet brukstid for denne typen installasjon.

Det er registrert avrenning fra påkoblingen på toppen av varmtvannstanken.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Som følge av høy alder er risikoen for funksjonssvikt, korrosjon og lekkasjer forhøyet sammenlignet med nyere beredere. Eventuelle lekkasjer kan medføre følgeskader på omkringliggende bygningsdeler og installasjoner.

Utskifting av varmtvannsberederen bør påregnes for å redusere risikoen for vannskader og driftsstans. Det anbefales å følge opp installasjonen med jevnlig tilsyn inntil utskifting gjennomføres.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Det elektriske anlegget er hovedsakelig utført med synlig ledningsopplegg. Sikringsskapet er utstyrt 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.
1974

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

Tilstandsrapport

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Varmepumpe

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, branttilløp 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 varmtvannsbereider, 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 Ja Jeg er ingen fagperson innen EL, anbefaler derfor en utvidet el-kontroll av sertifisert firma.

Generell kommentar

Det elektriske anlegget er ikke vurdert i detalj. Det er kun foretatt en visuell kontroll uten funksjonstesting. Det forutsettes at anlegget er utført av autorisert installatør og i henhold til gjeldene forskrifter på installasjonstidspunktet. For full vurdering anbefales kontroll av registrert elektroinstallatør.



Sikringsskap med automatsikringer.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnen er gjengravd og ikke tilgjengelig for inspeksjon.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Fuktsikring og drenering vurderes å være fra byggeåret.

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 ikke registrert synlige tegn til utvendig fuktsikring av grunnmuren. Mer enn halvparten av forventet levetid for dreneringssystemet er overskredet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Dreneringssystemet og utvendig fuktsikring bør undersøkes nærmere, og det anbefales å overvåke fuktforholdene i kjelleren jevnlig.

Dersom fuktpåvirkningen vedvarer eller øker, bør det gjennomføres ytterligere undersøkelser og eventuelt oppgradering eller utskifting av dreneringssystemet og fuktsikringen.

Konsekvensen av manglende eller svekket drenering og fuktsikring er økt risiko for fuktinntrengning i grunnmur og kjeller, noe som kan føre til skader på konstruksjonen og dårligere innemiljø.

Tilstandsrapport



Det er ingen tegn til utvendig fuktsikring av grunnmuren utvendig, samtidig er det registrert upusset lettklinkerblokker med åpninger som kan medføre at vann lettere kan trenge inn i konstruksjonen.



TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmuren er oppført i lettklinkerblokker. Over terreng er grunnmuren delvis pusset, mens synlige murflater i innvendige rom er pusset og malt. Deler av kjellerveggene er innvendig påforet og innkledd, og store deler av grunnmuren er nedfylt utvendig.

Som følge av innvendig innkledning og utvendig tilbakefylling er store deler av grunnmuren ikke tilgjengelig for visuell inspeksjon. Vurderingen er derfor basert på de delene av konstruksjonen som var synlige og tilgjengelige på befaringstidspunktet. Eventuelle skader, svakheter eller avvik i skjulte konstruksjonsdeler vil ikke nødvendigvis kunne avdekkes ved en ordinær visuell befaring.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.
- Det er påvist andre avvik:

Det er registrert mindre sprekkdannelser i synlige deler av grunnmuren.

Videre er det observert at veggen under vinduene på langveggen i kjellerstuen har tendenser til buling/deformasjon. På grunn av innvendig innkledning er det ikke mulig å fastslå om deformatjonen stammer fra selve grunnmuren eller fra den innvendige påforingen uten ytterligere destruktive undersøkelser.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Mindre sprekkdannelser bør følges opp, da de kan skyldes normale bevegelser og setninger, men kan også utvikle seg over tid.

Deformatjonen i kjellerveggen bør overvåkes, og dersom forholdet forverres eller det er behov for å avklare årsak og omfang, anbefales ytterligere undersøkelser med åpning av konstruksjonen.

Konsekvensen av å ikke undersøke nærmere er økt risiko for skjulte skader eller konstruktive svakheter som kan forverres og medføre kostbare utbedringer på sikt. Eventuelle tiltak må tilpasses funn ved videre undersøkelser.



Mindre sprekkdannelser i utvendig puss.



Sprekkdannelse i lettklinker bærevegg i kjeller.

Tilstandsrapport



Det er registrert mindre sprekkdannelse innvendig i grunnmur.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Terreng rundt boligen er opparbeidet med plen, gårdsplass og beplantning.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Det er registrert stedvis dårlig fall, samt områder med tilnærmet flatt terreng inn mot grunnmuren. Forholdet gir mulighet for oppsamling av overflatevann langs grunnmurskonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Mangelfullt fall bort fra bygningen kan medføre økt fuktbelastning på grunnmur, fundamenter og underliggende konstruksjoner. Over tid kan dette bidra til redusert funksjon av dreneringssystemet og øke risikoen for fuktinntrenging i kjeller og konstruksjoner under terreng. Det kan ikke utelukkes at forholdet har betydning for de fuktsymptomene som er registrert i kjelleren, men årsakssammenhengen kan ikke fastslås på bakgrunn av befaringen.

Det anbefales å etablere fall bort fra bygningen slik at overflatevann ledes vekk fra grunnmuren. Terrengforholdene bør vurderes i sammenheng med bygningens drenerings- og fuktsikringsløsninger for å redusere fuktbelastningen mot konstruksjonene.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige vann- og avløpsrør er utført i plast. Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløp via private stikkledninger.

Årstall: 2016

Kilde: Andre opplysninger: Kommunale opplysninger.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR 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 byggt teknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Det anbefales å gjennomføre radonmåling for å kartlegge eventuelle behov for tiltak. Videre anbefales det å etablere eller utbedre rekkverk og trappeløsninger slik at sikkerheten forbedres og risikoen for fallulykker reduseres.

Manglende eller utilstrekkelige rekkverk og store åpninger i trapper medfører økt risiko for fall og personskade, spesielt for barn. Manglende radonmåling gir usikkerhet om innemiljøet, og forhøyede radonnivåer kan utgjøre en helseisiko.



Tilstandsrapport



Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

1976

Kommentar

Basert på opplysninger fra kommunens arkiver.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget viser tegn på manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Beskrivelse

Frittstående garasje oppført med gulv på grunnen i betong. Veggkonstruksjonene er utført som bindingsverk i tre, utvendig kledd med stående bordkledning. Bygningen har saltakskonstruksjon med plassbygde sperrer/takstoler, tekket med metalltakplater. Garasjeport og dør er utført i enkle trekonstruksjoner.

Garasjen er ikke tilstandsvurdert som del av dette oppdraget. Beskrivelsen er basert på en enkel visuell registrering av bygningens utførelse og hovedkonstruksjoner. Det er ikke foretatt tilstandsvurdering eller gitt tilstandsgrader for garasjen.

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

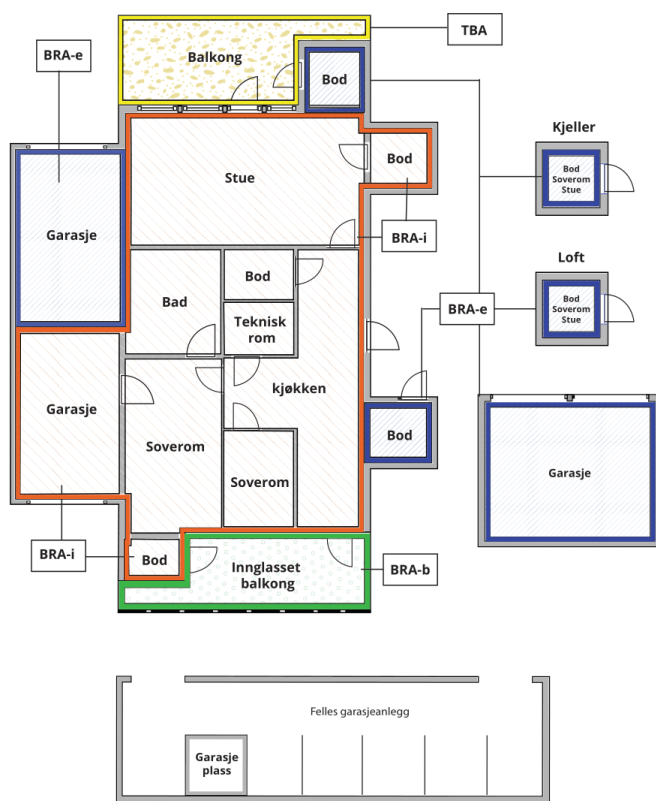
Hva er måleverdig areal?

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)
Ekstert bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	83			83	6
Kjeller	77			77	
SUM	160				6
SUM BRA	160				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Vindfang, kjøkken, stue m/trapp, toalettrom, bad, soverom, soverom 2		
Kjeller	Kjellerstue, bod, bod 2, vaskerom, bod 3, gang med trapp, soverom		

Kommentar

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

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

Takhøyde hovedetasje ca. 240cm
Takhøyde kjelleretasje ca. 216-218cm

Lovlighet

Byggetegninger

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

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

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

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

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		29		29	
SUM		29			
SUM BRA	29				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
08.5.2026	Marius Lien	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3443 VESTRE TOTEN	36	387		0	983.3 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Svebakken 7

Hjemmelshaver

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et etablert og attraktivt boligområde på Raufoss i Vestre Toten kommune. Området er i hovedsak bebygget med eneboliger og annen småhusbebyggelse, og fremstår som rolig og barnevennlig med begrenset gjennomgangstrafikk.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen omfattes av Kommuneplanens arealdel 2012-2023.

Om tomten

Tomten er opparbeidet med gårdsplass, plen- og naturarealer og beplantning. Eiendommen fremstår som normalt vedlikeholdt og tilrettelagt for boligformål. Adkomst skjer via offentlig veg, og det er etablert parkeringsmuligheter på egen grunn.

Terrenget består av svakt skrånende til tilnærmet flate arealer omkring boligen, med naturlig avrenning av overvann. Utearealene gir gode muligheter for lek, opphold og annen utendørs aktivitet.

Tinglyste/andre forhold

Eiendommen er en selveierbolig oppført på eiet tomt. Det er ikke opplyst om forhold utover det som fremgår av grunnboken. Eventuelle tinglyste servitutter, rettigheter og heftelser følger eiendommen og kan få betydning for bruk og utnyttelse av eiendommen.

Det anbefales at interessenter gjør seg kjent med grunnboksutskrift og eventuelle tinglyste dokumenter for nærmere opplysninger.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	01.06.2026	Energimerking utført av undertegnede.	Gjennomgått		Ja
Egenerklæring	01.06.2026	Selgers egenklæringsskjema	Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	01.06.2026	Ferdigattest for bruksendring av soverom i kjeller.	Gjennomgått		Nei
Grunnbokutskrift	01.06.2026	Grunnbokutskrift for eiendommen.	Gjennomgått		Nei
Offentlige planer	01.06.2026	Offentlige planer eiendommen omfattes av.	Gjennomgått		Nei
Situasjonskart	01.06.2026	Situasjonskart over eiendommen.	Gjennomgått		Nei
Tegninger	01.06.2026	Byggemeldte tegninger for bygningene.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	08.06.2026	
2	08.06.2026	Systemfeil.
3	09.06.2026	Oppdatert etter kommunale opplysninger.

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2025 (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 tjenestetyster.

• Vurdering mot byggeregler

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høytalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperran 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 3600:2025 (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.

Forutsetninger

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

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

- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle 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](#)



Adresse

Svebakken 7, 2835 RAUF OSS

Dato for energimerking

01.06.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-305794

Bygningskategori

Småhus

Bygningsnummer

157224034

Gårdsnummer

36

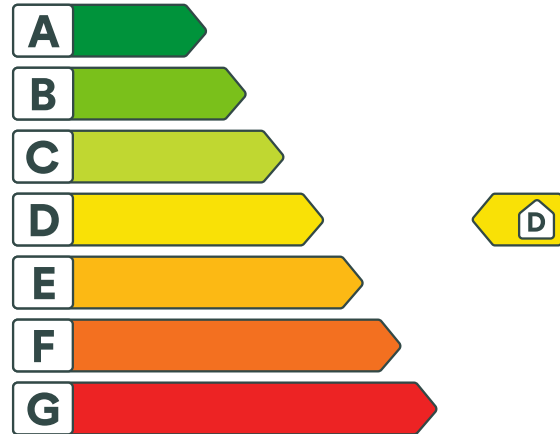
Bruksnummer

387

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

1974

Bygningstype

Enebolig

Bruksareal

158,0 m²

Oppvarmet bruksareal

158,0 m²

Oppvarmet etasje

2

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Elektrisitet, Varmepumpe, Ved

Ventilasjon

Periodisk 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

203,19 kWh/m²
Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

256,10 kWh/m²

Totalt levert pr. år

40 463 kWh



Svebakken 7, 2835 RAUFOSS



Detaljer

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



Svebakken 7, 2835 RAUFOSS



Tiltak

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 1: Montering av peisinnsets i åpen peis

I åpen peis (murt peis uten støpejernsinnsets og uten dører) utnyttes kun 10-30 % av energiinnholdet i veden. Ved å montere et lukket, rentbrennende ildsted (peisinnsets med tette dører) reduseres varmetapet og energien i veden utnyttes mer effektivt - opptil 75 % virkningsgrad. I tillegg reduseres røykgassforurensning og utslippene med inntil 90 %.

Tiltak 2: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsets, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner / peisinnsets (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin. Nye vedovner, peisinnsets og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn. De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat, slik at man kan stille inn ønsket temperatur. Kaminen kan starte og slukke av seg selv, og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram, med f.eks. nattsenkning.

Brukertiltak

Tiltak 3: 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. Kjøøl - 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 4: 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 5: 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 6: 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 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 persiener om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 8: 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 9: 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 10: 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 11: 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 12: 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 13: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 14: 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 15: 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 16: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres 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.

Tiltak utendørs

Tiltak 17: 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 18: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 19: 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 20: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 21: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 22: 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 23: Montering tetningslister

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 24: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 25: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.



Om grunnlaget for energimerket

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

<https://www.enova.no/energimerking>



Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>

Egenerklæring

Svebakken 7, 2835 RAUFOSS

02 Jun 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse

Svebakken 7

Postadresse

Svebakken 7

Enhetsnummer

Opplysninger om selger og salgsobjekt

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

Ja Nei

Har du kjennskap til eiendommen?

Ja Nei

Eiendommen selges som et dødsbo. Det innebærer at selger ikke har detaljert kunnskap om eiendommen, med den risiko det medfører. Det kan derfor være feil og mangler ved eiendommen som det ikke er spesifikt opplyst om. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Driver eieren med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja Nei

Når kjøpte eieren boligen?

Avdøde eier fikk satt opp huset i 1974

Informasjon om eksisterende husforsikring

If Skadeforsikring Nuf-53, 1230350

Informasjon om selger

Selger

Skauger, Hanne Kristine

Selger

Granheim, Per Kristian

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.

Egenerklæring

A.1 Vennligst oppgi eventuell informasjon om boligen som du tenker kan være relevant og nyttig for dem som vurderer å kjøpe den.

Det ble lagt nytt tak samt montert nytt pipebeslag og ventilasjonshette i 2017. I 2019 ble vinduene i hele første etasje skiftet ut, panelet på sørveggen fornyet og ny vindspærre montert. Samme år ble sikringsskapet oppgradert med automatsikringer, og det ble installert varmepumpe på ny og egen 16A-kurs. I 2020 ble ytterdøren skiftet ut. Arbeidene har blitt utført av fagfolk. Parafintanken i kjelleren ble forskriftsmessig tømt og fjernet våren 2026.

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

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 20568285


Egenerklærings skjema

Name
Per Kristian Granheim

Date
2026-06-02

Name
Hanne Kristine G Skauger

Date
2026-06-02

Identification
 Per Kristian Granheim

Identification
 Hanne Kristine G Skauger



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

Egenerklærings skjema

Signed by:

Per Kristian Granheim
Hanne Kristine G Skauger

02/06-2026
18:48:30
02/06-2026
18:44:58

BankID OIDC
High
BankID OIDC
High



Grunnkart

Eiendom: 36/387
Adresse: Svebakken 7
Dato: 16.04.2026
Målestokk: 1:1000



UTM-32

Vestre Toten kommune

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



©Norkart 2026

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.



Vestre Toten kommune

Adresse: Postboks 84, 2831 Raufoss

Telefon: 61 15 33 00

Utskriftsdato: 16.04.2026

Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Vestre Toten kommune

Kommunenr.	3443	Gårdsnr.	36	Bruksnr.	387	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Svebakken 7, 2835 RAUFOSS								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2025
Vann Forskudd	154,70 kr
Vann forskudd	142,32 kr
Vann abonnementsgebyr	1 618,76 kr
Vann abonnementsgebyr	1 489,24 kr
Avløp abonnementsgebyr	1 568,60 kr
Avfall 80 liter	4 512,48 kr
Avløp Forskudd	228,24 kr
Avløp Forskudd	210,00 kr
Avløp abonnementsgebyr	1 705,00 kr
Feiing/tilsyn	740,00 kr
Eiendomsskatt	8 204,00 kr
Sum	20 573,34 kr

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Feiing/tilsyn	0%	1	672.00	1/1	0 %	672,00 kr	168,00 kr
Avfall 80 liter	25%	1	4000.00	1/1	0 %	4 000,00 kr	1 000,00 kr

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Vann abonnementsgebyr	15%	1	2610.50	1/1	0 %	2 610,50 kr	652,62 kr
Avløp abonnementsgebyr	15%	1	2749.65	1/1	0 %	2 749,65 kr	687,41 kr
Avløp Forskudd	15%	13	42.21	1/1	0 %	548,66 kr	137,17 kr
Vann forskudd	15%	13	24.73	1/1	0 %	321,43 kr	80,36 kr
Eiendomsskatt	0%	2055234	4.00	1/1	0 %	8 220,00 kr	2 055,00 kr
					Sum	19 122,24 kr	4 780,56 kr

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

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

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESØRSLER:

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.



ETNEDAL SPAREBANK

Boligfinansiering? Vi fikser det!



Helene Engelién



Andreas Hasvold



Tom Anders Skaugerud



Lage Kamben

✓ Åpne dører, raske svar og gode vilkår

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

www.etnedalsparebank.no

Boligkjøperforsikring

- Gir deg hjelp dersom du skulle oppdage feil etter overtakelsen.
- Gir deg trygghet med tilgang til advokat i hele fem år etter overtakelsen.

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

Boligkjøperforsikringen leveres av Hiscox, med Sedgwick som skadebehandler, og formidles gjennom Gjensidige.

Når og hvor kjøper du forsikringen?

Boligkjøperforsikringen kjøpes fra eiendomsmegleren som foretar salget av boligen du kjøper. Forsikringen kan kjøpes av privatpersoner, og gjelder fra kontraktsmøtet. Den opphører automatisk etter fem år.

Pris

Prisen gjelder for fem år og avhenger av hvilken type bolig du kjøper. Beløpet legges automatisk inn i oppgjøret for din nye bolig, slik at du ikke mottar en egen faktura på denne, men betaler sammen med den resterende kjøpesummen og omkostningene.

- | | |
|---|-------------|
| • Leilighet og rekkehus med andels- eller aksjenummer | kr 7 150,- |
| • Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer | kr 8 950,- |
| • Rekkehus med eget gnr./bnr. | kr 13 650,- |
| • Enebolig, fritidsbolig, tomannsbolig, tomt | kr 13 650,- |

Spørsmål

Har du spørsmål om Boligkjøperforsikringen, kan du kontakte oss på telefon **915 03 100** eller lese mer på gjensidige.no/forsikring/boligkjoperforsikring.

Svebakken 7

Nabolaget Grimåsfeltet/Dragerskogen - vurdert av 40 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

🚶 Korta	11 min 🚶
Linje 436, 442	0.7 km
🚶 Raufoss stasjon	14 min 🚶
Linje RE30	1.3 km
✈ Oslo Gardermoen	1 t 19 min 🚶

Skoler

Korta skole (1-7 kl.)	5 min 🚶
276 elever, 20 klasser	0.3 km
Raufoss skole (1-7 kl.)	6 min 🚶
278 elever, 21 klasser	2.8 km
Vestre Toten ungdomsskole (8-10 kl.)	20 min 🚶
424 elever, 30 klasser	1.8 km
Raufoss videregående skole	5 min 🚶
450 elever	2.8 km
Gjøvik videregående skole	19 min 🚶
1050 elever	12.7 km

«Jeg liker dette nabolaget fordi det er rolig, solfylt, ikke langt til sentrum eller kollektiv transport.»



Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet
Veldig trygt 90/100

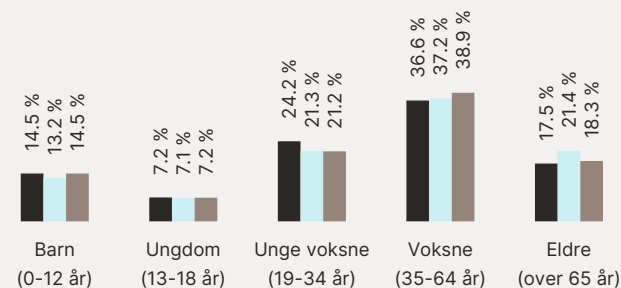


Kvalitet på skolene
Veldig bra 77/100



Naboskapet
Godt vennskap 73/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grimåsfeltet/Dragerskogen	2 100	991
Raufoss	7 694	3 799
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Grimåsskogen barnehage (1-5 år)	8 min 🚶
46 barn	0.7 km
Polaris Fus barnehage (1-5 år)	13 min 🚶
55 barn	0.8 km
Espira Dragerskogen barnehage (1-5 ...18 min 🚶)	18 min 🚶
86 barn	1.6 km

Dagligvare

Rema 1000 Raufoss	14 min 🚶
Bunnpris Raufoss	15 min 🚶
Post i butikk, PostNord	1.4 km

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



Støynivået

Lite støynivå 90/100



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 87/100



Trafikk

Lite trafikk 87/100

Sport

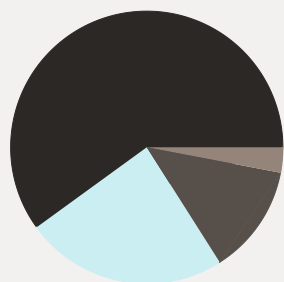
⊕ Korta skole gymnastikksal 7 min
Aktivitetshall 0.4 km

⊕ Korterudjordet Nærmiljøanlegg 12 min
Ballspill 1.1 km

🚶 MOVA Raufoss Amfi 22 min

🚶 Amfi Treningssenter Eina 13 min

Boligmasse



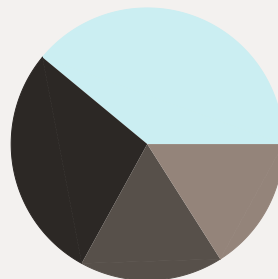
■ 60% enebolig
■ 24% rekkehus
■ 3% blokk
■ 13% annet

Varer/Tjenester

📍 AMFI Raufoss 22 min

📍 Vitusapotek Raufoss 15 min

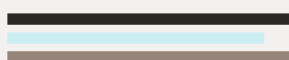
Aldersfordeling barn (0-18 år)



■ 28% i barnehagealder
■ 39% 6-12 år
■ 16% 13-15 år
■ 17% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

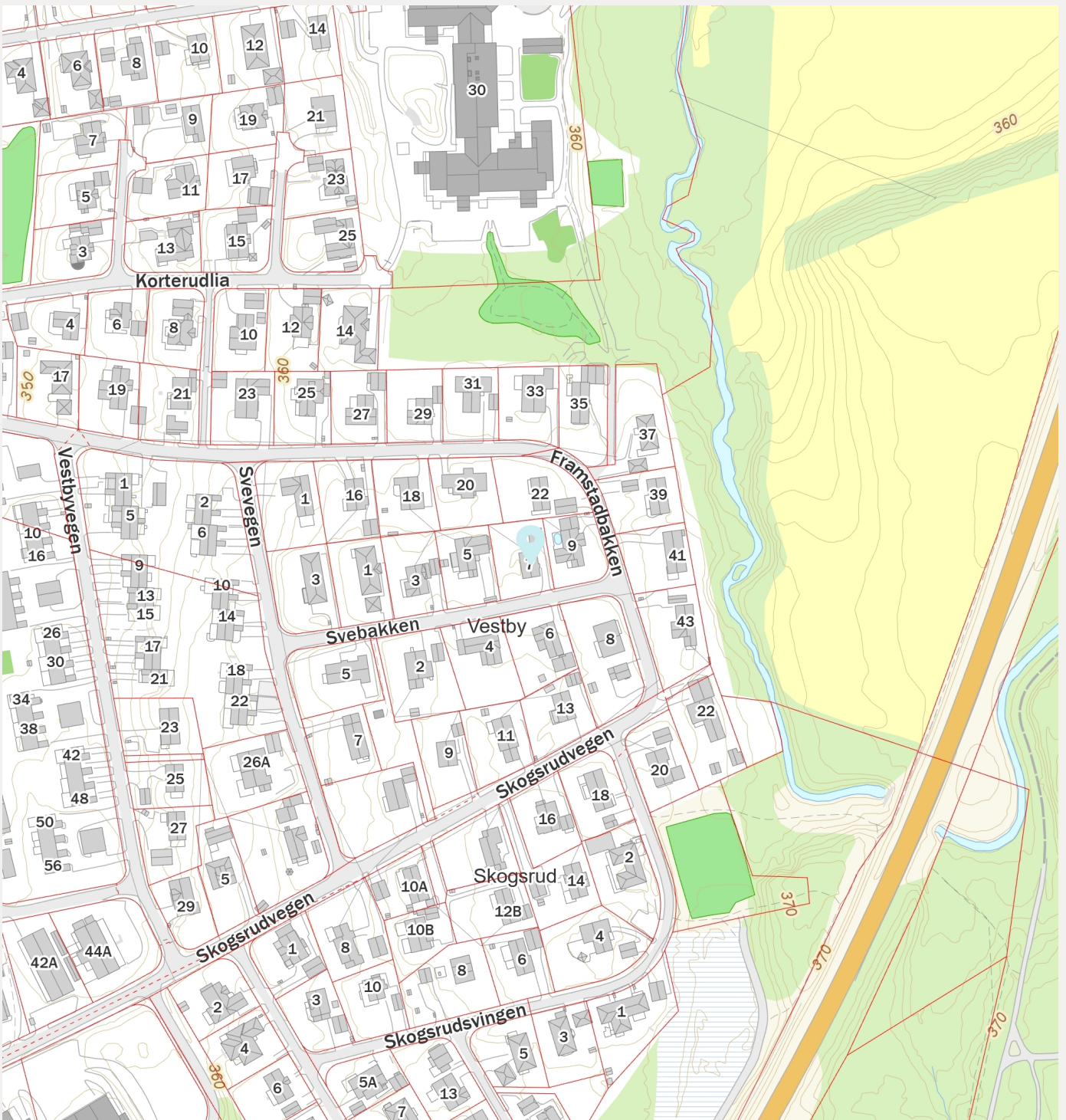
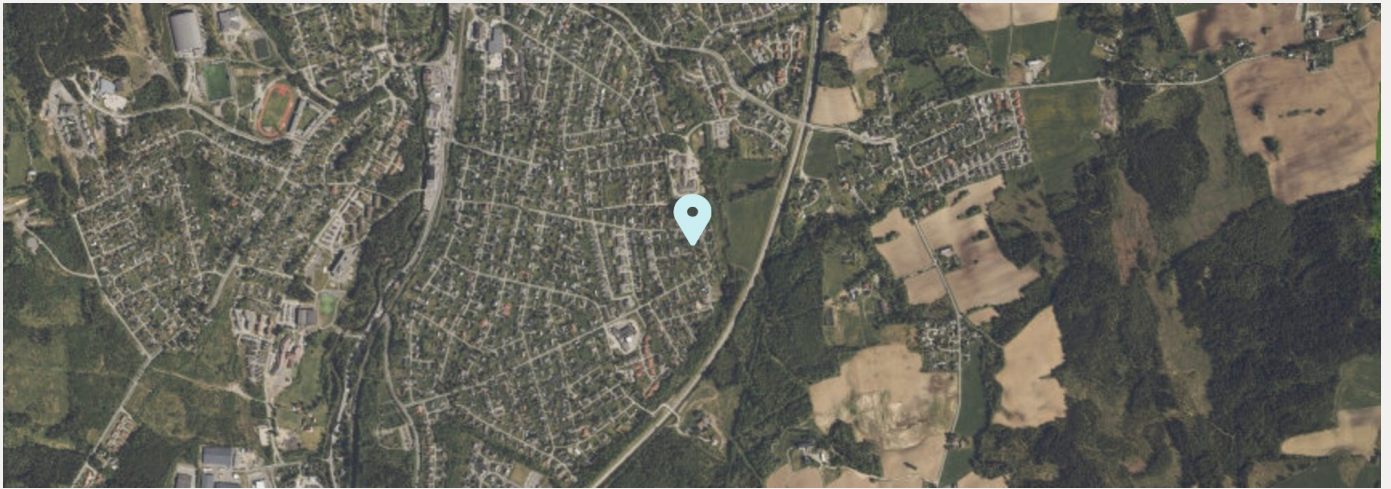


0% 44%

■ Grimåsfeltet/Dragerskogen
■ Raufoss
■ Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	28%	33%
Ikke gift	58%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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