

Egenerklæring

Nysethbakken 2, 2833 RAUFOSS

20 Apr 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Nysethbakken 2	Nysethbakken 2	

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 med fullmakt. Fullmaktshaver har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. 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?

1965

Har eieren selv bodd i boligen?

Ja Nei

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

Siden den var ny i 1965

Informasjon om eksisterende husforsikring

If Skadeforsikring Nuf-53

Informasjon om selger

Selger

Dalby, Kjersti



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.

Vet veldig lite om denne boligen.

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 42983849

Egenerklærings skjema

Name

Kjersti Dalby

Date

2026-04-20

Identification

 Kjersti Dalby



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

Egenerklærings skjema

Signed by:


Kjersti Dalby


20/04-2026
09:06:23

BankID OIDC
High

Tilstandsrapport



 Enebolig

 Nysethbakken 2, 2833 RAUFOSS

 VESTRE TOTEN kommune

gnr. 13, bnr. 501

Sum areal alle bygg: BRA: 213 m² BRA-i: 172 m²



Befaringsdato: 27.04.2026

Rapportdato: 29.04.2026

Oppdragsnr.: 22338-1267

Eiendomsverdi ref nr: HZ3740

Foretak: Takstcon AS

Takstingeniør: Jørgen Mjørlund



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

Takstcon AS

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

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

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

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



Rapportansvarlig

Ansvarlig foretak

Mjørhund takst & konsulentjenester – 933 115 755

95 44 10 10

Jørgen Mjørhund

jorgen@takstcon.no

954 41 010



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, annek, 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 bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygnings sakkyndige 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

Enebolig beliggende like utenfor Raufoss sentrum. ca. 800 meter til Raufoss barneskole. Flotte turmuligheter i nærområdet.

Kort veg til sentrum med stort servicetilbud, kollektiv med buss og tog. Ca. 15 minutters kjøring til Gjøvik sentrum.

BEBYGGELSEN:

Bolig med internt bruksareal på 172 m²
Terrasseplatting mot sør-vest og balkong mot nord-øst.
Garasje med 2 biloppstillingsplasser.
Frittstående pergola på ca. 7 m².

STANDARD:

Boligen er fra 1965 og tilbygd med mønet tak i ca. 1990.
Normal standard og planløsning.
Oppvarming består av vedfyring og strøm. Se boligens energiattest.
Ventilasjon består av naturlig og mekanisk ventilasjon.
El-anlegg med skrusikringer. I hovedsak åpent ledningsnett.

OM TOMTEN:

Eiet tomt på 1 254 m² som er skrånende og opparbeidet med plen og beplantning. Gruset gårdsplass.

Enebolig - Byggeår: 1965

UTVENDIG

[Gå til side](#)

TAK:

Mønet skråtak i trekonstruksjoner. Plassbygde taksperrer.
Undertaksbord. Opplyst at takkonstruksjonen er bygget om fra flatt til mønet tak rundt 1990.
Taket er tekket med metallplater.
Vindskier i treverk. Utvendige beslag, takrenner og nedløp av metall.

VEGGER:

Yttervegger i trekonstruksjoner. Liggende og stående utvendig trekledning.
Trevinduer med 2-lags isolerglass. Vinduer har varierende alder.
Ytterdør i treverk med 2-lags isolerglass av eldre dato.
Boddør i treverk av eldre dato.
To-fløyet balkongdør i treverk med 2-lags isolerglass fra 1999.
Balkongdør i treverk.

TERRASSER OG TRAPPER:

Terrasseplatting mot sør vest med adkomst fra stue. Fundamentert direkte på grunn. Konstruksjoner, overflater, rekkverk og håndlist i treverk.
Balkong mot nord øst med adkomst fra soverom. Konstruksjoner, overflater, rekkverk og håndlist i treverk. Rekkverkhøyde på ca. x cm.
Trapp i støpt betong konstruksjon. Rekkverk og overflater i treverk.

INNENDIG

[Gå til side](#)

KONSTRUKSJONER:

Støpt gulv på grunn i kjeller.
Etasjeskiller i trekonstruksjoner.

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

Deler av kjeller er en grovkjeller med synlig grunnmur.

OVERFLATER:

Innvendige overflater på himlinger er i hovedsak preget av: Himlingsplater. Panel.
Innvendige overflater på vegger er hovedsakelig preget av: Panel. Malte glatte flater. Malt strie. Fliser.
Innvendige overflater på gulv er hovedsakelig preget av: Parkett. Gulvbelegg. Fliser. Betonggulv. Laminat. Teppegulv
Trapper av treverk mellom etasjene.
Profilerte dører. Galtte dører.

OPPVARMING:

Pipe i teglstein. Ildsted er montert. Peis.
Oppvarming består av: Strøm. Vedfyring. I hovedsak ved hjelp av: Panelovner. Varme i gulv. Varmepumpe. Ildsted.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad 1.etg

Fliser på gulv og vegger. Formpresset panel i himling. Sluk av plast. Servant med underskap. Speil med tilhørende belysning.
Dusjhjørne med glassdør og forheng. Gulvmontert wc. Varme i gulv. Mekanisk avtrekk. Tilluft dør. Ingen dokumentasjon for utført arbeid. Våtrommet er opplyst oppgradert i 2004.

Dusjrom i kjeller.

Fliser på gulv og vegger. Panel i himling. Sluk av plast. Dusj. Varme i gulv. Sluk av plast.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med laminerte skrog, profilerte fronter og laminert benkeplate med kjøkkenkum. Flislagt og belysning over benkeplate. Plass til frittstående komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Vaskekjeller med betonggulv, panelplater på vegger, og panel i himling. Opplegg for vaskemaskin. Plastsluk

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

VANN OG AVLØP:

Synlige innvendige vannrør i: Kobber/metall. Innvendige vannrør er i hovedsak fra byggeåret. Innvendig hovedstoppekran og vannmåler er plassert i bod i kjeller.
Synlige innvendige avløpsrør i: Plast. Soil/støpejern.
Varmtvannsbereder på ca. 200 liter fra 2018 er plassert i kjeller

VENTILASJON:

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

VARMEANLEGG:

Luft-luft varmpumpe fra 2024 er plassert i stue.

Beskrivelse av eiendommen

ELEKTRISK ANLEGG:

El-anlegg med skru- og automatsikringer. I hovedsak åpent ledningsnett. Sikringsskapet er plassert i entré.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Skrånende tomt.

Takvann ført ut på terreng.

Tilbygg mot vest er fundamentert på betongsøyler.

UTV. VANN OG AVLØP:

Synlig utvendig avløpsrør i: Soil/støpejern i kjeller. Rekvirent opplyser lagt nye plastrør fra kjellermur til kommunal tilkobling. Avløp er direkte tilkoblet kommunalt nett.

Synlige utvendig vannrør i: Plast.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann, via privat vannledning.

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

[Gå til side](#)

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
- Takstmannens sin kontroll innebærer om boligen har åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlige bruksendringer.

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

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

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

- Det foreligger godkjente tegninger av boligen, men disse stemmer ikke overens med dagens bruk. Når byggegodkjente tegninger ikke stemmer overens med dagens bruk så må man søke eller sende melding til angjeldende kommune om dagens bruk, samt sende inn nye byggetegninger for å få dette godkjent.

- Fasade og loftetasje: Huset ble byggemeldt i 1965 med flat takkonstruksjon. Det ble i ca. 1990 (iflg. rekvirent) satt på mønet takkonstruksjon og deler av bygget mot nord er innredet med oppholdsrom i loftetasjen. Dette er opplyst ikke byggemeldt.

-1.etg: Soverom mot nord øst er medtatt i kjøkken.

Kjeller: Er innredet etter byggeår. Det er ikke vist oppholdsrom i kjeller på byggemeldte tegninger. I dag inneholdt kjeller bl.a kjellerstue, innredet gang, rom med vaskemaskin og våtrom - disse rommene betraktes som hoveddel. Rom i kjeller er omsøkt som tilleggsdel.

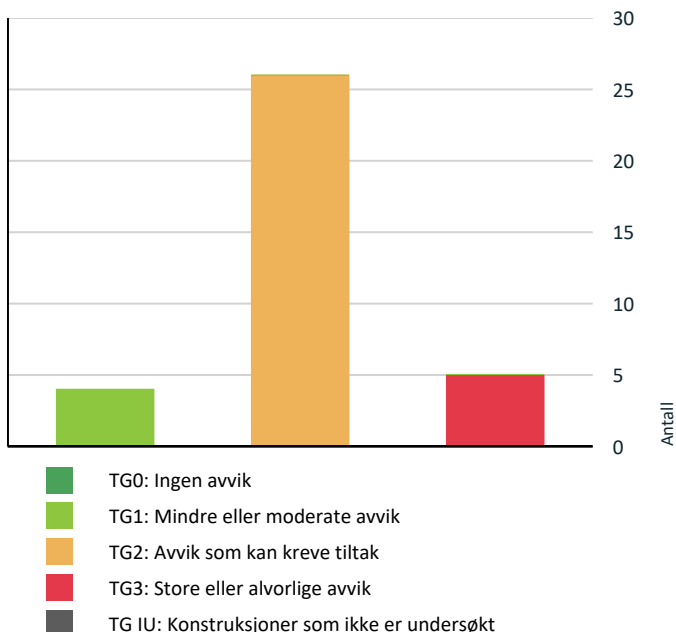
Bruksendring fra tilleggsdel (eks bod, disp.rom, lagerrom etc) til hoveddel (eks bad, soverom, stue etc) var meldepliktig jmf Plan og bygningsloven før 2008. Etter 2008 ble meldeplikten endret til søknadspliktig. Bruksendringer fra tilleggsdel til hoveddel gjennomført etter 2008 er derfor søknadspliktig.

Endring av takform fra opprinnelig flat takkonstruksjon til mønet/saltak, samt innredning av loft til oppholdsrom, regnes som søknadspliktig fasade- og bygningsendring etter plan- og bygningslovgivningen. Tiltakene er opplyst ikke byggemeldt og loftetasje er ikke vist på byggemeldte tegninger. Det foreligger dermed ingen dokumentert kommunal godkjenning av verken takkonstruksjonen eller loftetasjen eller bruksendringer innvendig i boligen.

Kjøper påtar seg risikoen for fortsatt bruk, mulige pålegg og kostnader knyttet til eventuell søknad, ettergodkjenning eller krav om tilbakeføring, dersom tiltakene ikke lar seg godkjenne etter gjeldende regelverk.

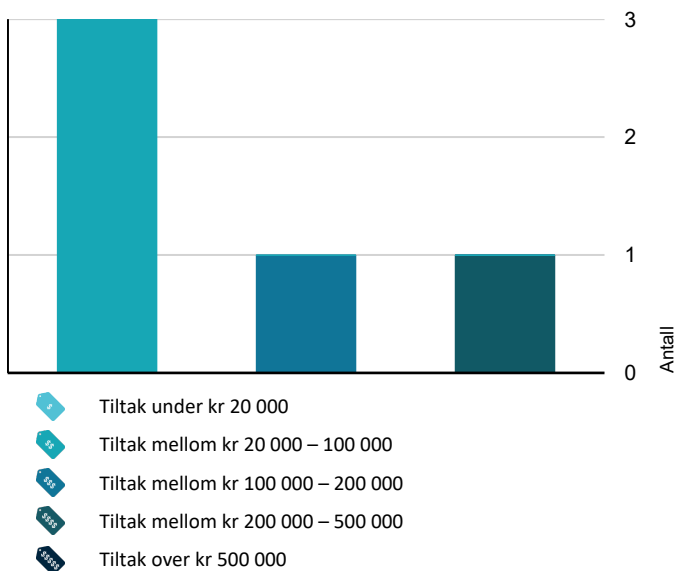
Sammendrag av boligens tilstand

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



Tilstandsgrad	Avvik	Handling
TG 3	STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK	
	Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
	Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
	Våtrom > 1.Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
	Våtrom > Kjeller > Bad > Generell	Gå til side
	Våtrom > Kjeller > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
TG 2	AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK	
	Utvendig > Takteking	Gå til side
	Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
	Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
	Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
	Utvendig > Vinduer	Gå til side
	Utvendig > Dører	Gå til side
	Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
	Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
	Innvendig > Overflater	Gå til side
	Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
	Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
	Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
	Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
	Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

-  Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
-  Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)
-  Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)
-  Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)
-  Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)
-  Våtrom > 1.Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
-  Våtrom > 1.Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
-  Våtrom > 1.Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)
-  Våtrom > 1.Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
-  Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)
-  Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)
-  Spesialrom > Kjeller > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

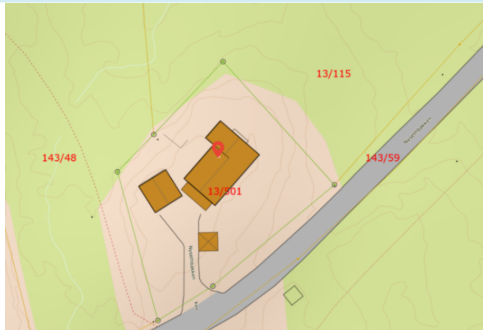
HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

-  Det er avvik i rømningsveier. [Gå til side](#)
-  Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår

1965

Kommentar

Byggeår er opplyst av rekvirent.
Bildet viser situasjonskart av eiendommen på befaringsdagen.

Anvendelse

Enebolig

Standard

Bygget har enkel standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er vedlikeholdt, men ekstra kostnader til vedlikehold må påregnes.

Observerte avvik og utførelse på enkelte bygningsdeler tilsier at det ved en ombygging/oppussing vil kunne avdekkes feil/mangler utover det beskrevet i rapporten.

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

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med metallplater.

Tak (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) er kun observert fra bakkenivå og vurderingen er begrenset. Høyden til takfot overstiger sikker grense for inspeksjon uten fast sikring. Manglende stigesikring og/eller fravær av godkjente festepunkter for personlig fallsikring gjør adkomst uforsvarlig i henhold til gjeldende HMS-krav og interne sikkerhetsrutiner. En inspeksjon på taket vil kunne gi en oversikt over eventuelle skader/avvik som inspeksjonen fra bakkenivå ikke vil kunne avdekke. Det oppfordres til ytterligere undersøkelse av taket på visning, sammen en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Halvparten av forventet funksjonstid eller mer på taktekking, lekter og undertak er oppnådd.
- Flassing på overflate av taktekking.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Når taktekking, lekter og undertak har oppnådd halvparten av forventet funksjonstid, må det påregnes økt risiko for slitasje, punktvis skader og behov for vedlikehold eller utskifting i årene som kommer. Materialenes aldring kan medføre redusert sikkerhet mot fuktinntrengning.

Det anbefales jevnlig kontroll av takflater, beslag og gjennomføringer for å avdekke tidlige tegn til slitasje. Videre bør det planlegges for fremtidig utskifting av taktekking og tilhørende konstruksjoner.

- Avhengig av krav til estetikk av kjøper kan det være påregnelig med utskifting/utbedringer av beslag som flasser.

Tilstandsrapport



Takplater har flasser i lakk.

Nedløp og beslag

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Takrenner og beslag har oppnådd mer enn halvparten av forventet funksjonstid.
- Vindskier bærer preg av elde og slitasje.
- Det mangler snøfanger på takflatene.
- Flassing på takrenner/beslag.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Når takrenner og beslag har passert halvparten av forventet funksjonstid, øker risikoen for slitasje, lekkasjer, deformasjoner og redusert avrenningsevne. Eldre materialer vil over tid gi større risiko for fuktpåvirkning på fasade og konstruksjon.

Det anbefales jevnlig kontroll og rengjøring av takrenner, nedløp og beslag for å sikre god funksjon.

- Vindskier har behov for vedlikeholdsarbeider. Overflatebehandlingen er treverkets beskyttelse mot vann, tilsmussing og misfarging fra svertesopp eller alger. Om treverket blir stående uten beskyttelse vil dette øke risikoen for at treverket trekker til seg fukt som igjen kan føre til fuktskader.
- Byggverket skal sikres slik at is og snø ikke kan falle ned på steder hvor personer og husdyr kan oppholde seg. Dersom snøfangere monteres er det imidlertid nødvendig å kontrollere styrken på takkonstruksjonen før snøfangere monteres.
- Avhengig av krav til estetikk av kjøper kan det være påregnelig med utskiftning/utbedringer av beslag som flasser.



Det mangler snøfanger på takflatene.



Noe flassing på takrenner og beslag.

Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger i trekonstruksjoner. Liggende og stående utvendig trekledning.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

- Deler av veggkonstruksjonen er skjult og har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil.
- Kledning bærer stedvis preg av elde og slitasje.
- Lufting av kledningen er ikke iht. dagens anbefalte løsning.
- Det er observert glipper/åpninger i overganger/lufting i veggkonstruksjon der skadedyr kan komme inn.
- Sprekker nederst på kledning er registrert.
- Ingen eller liten avstand fra kledning og ned på vannbrett/beslag.
- Beplantning inntil yttervegg.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
 - Deler av veggkonstruksjon er kledd inn og der kan være risiko for skjulte skader i veggen som ikke er mulig å avdekke uten fysiske inngrep.
 - Vedlikeholdsarbeider må påregnes. Overflatebehandlingen er treverkets beskyttelse mot vann, tilsmussing og misfarging fra svertesopp eller alger. Om treverket blir stående uten beskyttelse vil dette øke risikoen for at treverket trekker til seg fukt som igjen kan føre til fuktskader.
 - Lite lufting bak kledning. Utbedring av lufting vil ikke være lønnsomt som enkeltstående tiltak, men ved skifte av utvendig kledning bør det lages tilstrekkelig lufting. Manglende lufting gir økt risiko for fuktskader i konstruksjonen.
 - Åpninger i veggkonstruksjon kan føre til at skadedyr etablerer seg, noe som kan skade bygningsmaterialer og medføre reparasjonskostnader. Man må tette glipper/åpninger over 6 mm for å hindre inntrengning. Ved utbedring må lufting av konstruksjonen ivaretas.
 - Sprekker nederst på kledning kan medføre at fukt trenger inn i treverket. Overflatebehandling av endedev/kledning, evt utskiftinger bør påregnes. Bygningsdelen krever jevnlig vedlikehold.
 - Uten tilfredsstillende avstand til vannbrett/beslag vil vann trekkes opp av kledningen og veggen bak. Dette kan føre til fuktproblemer, som igjen kan forårsake fuktskader.
 - Beplantning anbefales fjernet for å redusere vedlikeholdsbehovet. Beplantning som vokser inntil yttervegg kan forkorte veggens funksjonstid.



Kledning bærer stedvis preg av elde og slitasje.



Sprekker i kledning.
Lufting av kledningen er ikke iht. dagens anbefalte løsning.
Det er observert glipper/åpninger i overganger/lufting i veggkonstruksjon der skadedyr kan komme inn.



Ingen eller liten avstand fra kledning og ned på vannbrett/beslag.



Beplantning inntil yttervegg.

Tilstandsrapport

TG2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Mønnet skråtak i trekonstruksjoner. Plassbygde taksperrer. Undertaksbord.
Kaldt loft på deler av huset. Skråhimling på deler av huset. Luftespalte ved raft.

Rekvirent opplyser: Takkonstruksjonen er bygget om fra flatt til mønet tak rundt 1990.

Tilgjengelige deler av konstruksjonen inspisert. Oppløft for loftetasjen med skråhimling er ikke inspisert da det ikke var inspeksjons mulighet.

Vurdering av avvik:

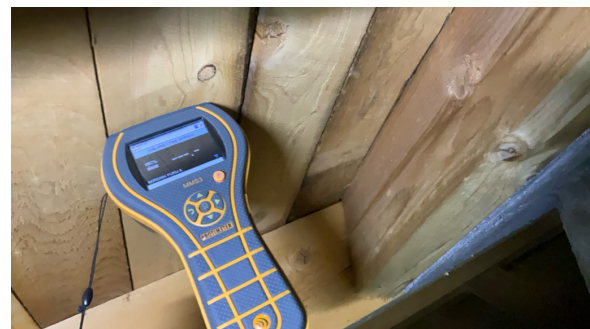
- Det er avvik:
- Deler av bygningsdelene er skjult og har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil. Bygningsdelene har oppnådd mye av sin forventede funksjonstid. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.
- Bygningen er oppført etter eldre standarder og er konstruert for å tåle lavere snølast og belastning enn nyere bygg.
- Skrå, isolerte takflater er ikke mulig å inspisere uten bygningsmessig inngrep.
- Skråhimling har begrenset lufting.
- Spor etter skadedyr er registrert, ukjent omfang.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
 - Da deler av konstruksjon er skjult anbefaler jeg ytterligere undersøkelser av takkonstruksjon, og om det er skader. Det må da gjøres bygningsmessige inngrep eller benytte termografi for å kunne avdekke manglende lufting, dårlig isolering eller skjulte fuktskader.
 - Bygninger oppført før ca. 2000 tåler dårligere tung snø (snølast), og nedbøyninger kan forekomme vinterstid. Ved store snølast vil det derfor være påregnelig med nedbøyninger i takkonstruksjonen og tak må kontrolleres/måkes.
 - Denne skrå, isolerte takflaten er å betrakte som en risikokonstruksjon som har høy skadefrekvens. Det er fare for fukt i konstruksjonen, samt ising over tak. Problemet kan være forårsaket av for eksempel feil oppbygning av konstruksjon og manglende lufting m.m.
 - Begrenset lufting kan gi kondens, fuktskader og ising på tak. Ved rehabilitering av takkonstruksjonen bør det etableres tilfredsstillende lufting.
 - Det er registrert åpninger og glipper der skadedyr kan trenge inn i konstruksjonen. Disse må tettes der åpningene overstiger ca. 6 mm, samtidig som nødvendig ventilasjon av konstruksjonen ivaretas. Det anbefales å sikre slike punkter for å redusere risikoen for inntrengning av skadedyr og påfølgende skader.



Spor etter skadedyr er registrert, ukjent omfang.
Det anbefales å montere netting slik at skadedyr ikke kommer inn på loft.
Alle spalter over 6mm må tettes. Viktig at lufting opprettholdes.



Ved fuktmåling registrerte jeg ikke unormale fuktverdier.

Tilstandsrapport

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Trevinduer med 2-lags isolerglass. Vinduer har varierende alder.
Observert alder på isolerglass er 1979,1980,1988 og 2010.

Vinduene er undersøkt fra bakkenivå og innvendige rom og det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer i boligen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Mer enn halvparten av forventet funksjonstid på vinduer er oppnådd, eller nært forestående.
- Vinduer har høyt varmetap i forhold til dagens krav.
- Værslitte vinduer.
- Lav høyde mellom terreng og kjellervinduer.
- Det er observert råte nederst i vinduskarm.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Oppgraderinger/utskiftninger bør påregnes. Konsekvens av avviket/eldre vinduer/dårlige vinduer, gir en fremtidig kostnad på fornyelse/vedlikehold. Eldre isolerglass medfører økt forbruk av energi til oppvarming. Varmetap fra vinduer kan forårsake at varm luft stiger inn på kaldtloft og er med på å skape kondens og ising på taktro i den kalde årstiden.
- Vedlikehold/ utskiftninger må påregnes. Værslitte vinduer vil kreve ytterligere vedlikehold samtidig som de vil ha dårligere funksjon mot kulde og fukt enn nyere vinduer. Overflatebehandlingen er treverkets beskyttelse mot vann, tilsmussing og misfarging fra svartesopp eller alger. Om treverket blir stående uten beskyttelse vil dette øke risikoen for at treverket trekker til seg fukt som igjen kan føre til fuktskader.
- Det er viktig å følge med på vinduer som ligger helt ned mot terrenget, risiko for vanninntrenging ved snøsmelting og mye nedbør. Dette kan forårsake fuktskader i nærliggende konstruksjoner.
- Vedlikehold/ utskiftninger må påregnes for vinduer med råteskadet treverk. Der det er observert råte opprettholder ikke lengre vindu sin tiltenkte funksjon.



Lav høyde mellom terreng og kjellervinduer.



Det er observert råte nederst i vinduskarm.

TG 2 Dører

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Ytterdør i treverk med 2-lags isolerglass av eldre dato.
Boddør i treverk av eldre dato.
To-fløyet balkongdør i treverk med 2-lags isolerglass fra 1999.
Balkongdør i treverk.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Mer enn halvparten av forventet funksjonstid på dører er oppnådd, eller nært forestående. Det ble ikke observert eller opplyst om punkterte isolerglass. Pga. temperatur og lysforhold kan dette være vanskelig å oppdage. Alder på dører tilsier at punktering kan forekomme selv om det ikke ble avdekket ved befaringen.
- Ytterdør går tregt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det er ikke behov for strakstiltak siden dørene fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader eller punkteringer oppstå på eldre dører. Dører med høyt varmetap medfører økt forbruk av energi til oppvarming.
- Treg funksjon på ytterdør/ kan medføre redusert brukskvalitet, vanskelig betjening og økt slitasje på vrider og låsemekanisme. Over tid kan dette gi svekket tetthet mot trekk og fukt, samt redusert sikkerhet dersom lås og beslag ikke fungerer som tiltenkt. Det anbefales justering, smøring og kontroll av hengsler, beslag og låsemekanisme. Dersom dette ikke gir tilfredsstillende funksjon, bør utskifting av slitte komponenter eller hele døren vurderes.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrasseplattning mot sør vest med adkomst fra stue. Fundamentert direkte på grunn. Konstruksjoner, overflater, rekkverk og håndlist i treverk.

Balkong mot nord øst med adkomst fra soverom. Konstruksjoner, overflater, rekkverk og håndlist i treverk. Rekkverkhøyde på ca. x cm.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- NS 3600:2025 angir at avvik angående sikkerhet ikke skal gis tilstandsgrad. I dette tilfellet er det imidlertid registrert avvik som innebærer brudd på krav i dagens gjeldende teknisk forskrift for denne bygningsdelen. Tilstandsgrad er derfor satt på bakgrunn av manglende oppfyllelse av krav i teknisk forskrift, og ikke som en vurdering av HMS forhold i seg selv.
- Dagens krav til høyde på rekkverk er 100 cm der høyde til terreng er mer enn 0,5 meter. Rekkverket er lavere.
- Overflater er værslitte.

Terrasseplattning:

- Konstruksjonen er ikke bygget på frostsikker grunn, bevegelser og skjevheter vil derfor kunne forekomme.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Rekkverk med lav høyde gir redusert sikkerhet. Dette øker risikoen for fallulykker og personskader, særlig for barn og eldre. Det anbefales å forhøye eller skifte ut rekkverket slik at det tilfredsstiller gjeldende krav til høyde og sikkerhet.
- Vedlikeholdsarbeider må påregnes. Overflatebehandlingen er treverkets beskyttelse mot vann, tilsmussing og misfarging fra svertesopp eller alger. Om treverket blir stående uten beskyttelse vil dette øke risikoen for at treverket trekker til seg fukt som igjen kan føre til fuktskader.

Terrasseplattning:

- Manglende fundamentering på frostsikker grunn kan medføre setninger, bevegelser og skjevheter i konstruksjonen. Ved behov bør konstruksjonen sikres eller bygges om med fundamentering til frostfri dybde, alternativt med andre godkjente metoder som hindrer bevegelser.

Tilstandsrapport



Konstruksjoner/overflater er værslitte.



Konstruksjonen er ikke bygget på frostsikker grunn, bevegelser og skjelheter vil derfor kunne forekomme.

TE 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Trapp i støpt betong konstruksjon. Rekkverk og overflater i treverk.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- NS 3600:2025 angir at synlige HMS relaterte forhold normalt ikke skal tilstandsgraderes. I dette tilfellet er det imidlertid registrert avvik som innebærer brudd på krav i dagens gjeldende teknisk forskrift for denne bygningsdelen. Tilstandsgrad er derfor satt på bakgrunn av manglende oppfyllelse av krav i teknisk forskrift, og ikke som en vurdering av HMS forhold i seg selv.
- Dagens krav til høyde på rekkverk er 90 cm. Rekkverket er lavere.
- Overflater er værslitte.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
 - Rekkverk med lav høyde gir redusert sikkerhet. Dette øker risikoen for fallulykker og personskader, særlig for barn og eldre. Det anbefales å forhøye eller skifte ut rekkverket slik at det tilfredsstiller gjeldende krav til høyde og sikkerhet.
 - Vedlikeholdsarbeider må påregnes. Overflatebehandlingen er treverkets beskyttelse mot vann, tilsmussing og misfarging fra svartesopp eller alger. Om treverket blir stående uten beskyttelse vil dette øke risikoen for at treverket trekker til seg fukt som igjen kan føre til fuktskader.



Trapp mangler rekkverk.



Rekkverkshøyde er lavere enn dagens krav som er 100cm på rette flater og 90cm for trapper.

Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Frittstående pergola på ca. 7 m².

Bygningen er ikke tilstandsvurdert og kjøper må gjøre sine egne vurderinger.

Tilstandsrapport



Frittstående pergola på ca. 7 m².

INNVENDIG

TE 2 Overflater

Beskrivelse

Innvendige overflater på himlinger er i hovedsak preget av: Himlingsplater. Panel.

Innvendige overflater på vegger er hovedsakelig preget av: Panel. Malte glatte flater. Malt strie. Fliser.

Innvendige overflater på gulv er hovedsakelig preget av: Parkett. Gulvbelegg. Fliser. Betonggulv. Laminat. Teppegulv

Overflater har bruksslitasje, men ikke mer enn det som kan påregnes i forhold til alder. Normal bruksslitasje må forventes i en bolig og vurderes ikke som avvik. Det anbefales at en kjøper gjør sine egne vurderinger omkring bruksslitasje for å vurdere eventuell utbedringskostnader der kjøper har andre brukskrav eller krav til estetikk.

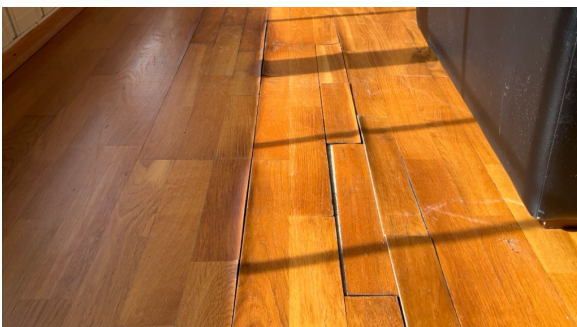
Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.
- Stedvis knirk i gulv.
- Bruksmerker, riper, hull etter bildeinnfesting, tv og møbler er påregnelig på alle overflater.
- Forventet funksjonstid er oppnådd for flere overflater, påregnelig med moderniseringer.
- Innvendige overflaterbærer stedvis preg av manglende håndverksmessig utførelse.

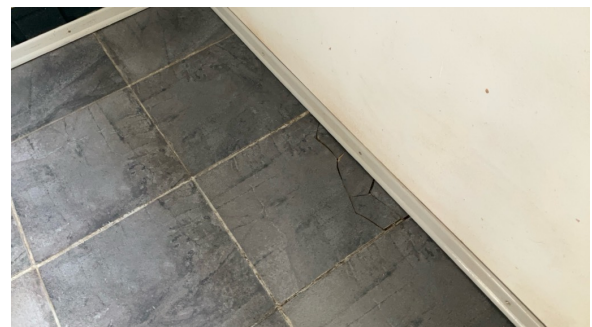
Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.
- Knirk kan indikere underliggende problemer. Knirk i gulvet kan tyde på feil montering av overflater/underlag/skjevheter i underliggende konstruksjon.

Avhengig av bruksmønster og krav til estetikk av kjøper kan det være påregnelig med utskiftning av store deler av overflatene i huset.



Fuktsvelling i parkett.



Sprekte fliser.

TE 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Støpt gulv på grunn i kjeller.
Etasjeskiller i trekonstruksjoner.

Det er målt ca. 7mm høydeforskjell på gulv i loftetasje på soverom over en lengde på ca. 2 m og totalavvik i rommet på ca.10 mm.

Det er målt ca. 15mm høydeforskjell på gulv i 1. etasje på stue over en lengde på ca. 2 m og totalavvik i rommet på ca. 22mm.
Det er målt ca. 18mm høydeforskjell på gulv i 1. etasje på kjøkken over en lengde på ca. 2 m og totalavvik i rommet på ca. 20mm.

Det er målt ca. 20mm høydeforskjell på gulv i kjeller på kjellerstue over en lengde på ca. 2 m og totalavvik i rommet på ca. 28 mm.
Det er målt ca. 20mm høydeforskjell på gulv i kjeller på over en lengde på ca. 2 m og totalavvik i rommet på ca. 25mm.

Overflateavvik er målt i to tilfeldig utvalgte rom per etasje i henhold til NS 3600. Det kan forekomme større skjevheter i områder som ikke er målt, da boligen var møblert og ikke fullt tilgjengelig for kontroll.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Det er avvik:
- Deler av etasjeskiller er skjult og har en alder som øker sannsynligheten for fuktskader. Bygningsdelene har oppnådd mye av sin forventede funksjonstid. Eksakt tilstand kan ikke kontrolleres uten bygningsmessige inngrep. Jeg anbefaler ytterligere undersøkelser. Etasjeskiller vil alltid ha enkelte skjevheter. Knirk er registrert.
- Fuktsperre ble ikke brukt under kjellergulv ved byggeåret, fuktopptrekk kan derfor forekomme. Fuktopptrekk via fundament og gulv må påregnes på eldre kjellere selv om fuktsikring utbedres.
- Det er registrert manglende stivhet i etasjeskille ved belastning.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.
- Når konstruksjonen ikke kan inspiseres uten bygningsmessige inngrep, vil det alltid være en viss usikkerhet knyttet til faktisk tilstand. Skjevheter og knirk er normalt i eldre etasjeskillere og skyldes ofte naturlige bevegelser, materialsvinn og lang tids bruk. Slike forhold har i hovedsak estetisk og bruksmessig betydning, men kan i enkelte tilfeller indikere underliggende forhold som ikke kan utelukkes uten nærmere undersøkelser.

Det anbefales å gjennomføre ytterligere undersøkelser dersom det oppstår endringer i knirk, økende skjevheter eller andre symptomer som gir grunn til mistanke om konstruktive avvik. Dette krever bygningsmessige inngrep eller termografi. Typiske skader kan være manglende isolasjon og fuktskader. For øvrig anses forholdet som normalt for bygningens alder, og tiltak vurderes som ikke påkrevd med mindre bruksmessige ulemper tilsier det.

- Manglende fuktsperre under kjellergulv fra byggeåret innebærer økt risiko for fuktopptrekk fra grunnen. Dette kan gi forhøyet fuktbelastning i gulv og tilstøtende konstruksjoner, særlig i perioder med høy grunnfukt. På eldre kjellere må fuktopptrekk via gulv og fundament uansett påregnes, selv om senere fuktsikringstiltak er utført.

Det anbefales å overvåke fuktforholdene og vurdere tiltak som forbedrer drenering, ventilasjon og avlastning av fukt mot konstruksjonen. • Det oppfordres til ytterligere undersøkelser rundt etasjeskillerens stivhet. Det er påregnelig med avstivninger av etasjeskille dersom man ikke godtar noe svikt i etasjeskiller.

Pipe og ildsted

Beskrivelse

Pipe i teglstein. Ildsted er montert. Peis.
Det er satt på vifte på toppen av pipe for å bedre trekk.

Pipe er besiktiget fra bakkenivå da det ikke var godkjent sikringsutstyr for arbeid på tak på befaringen. Det anbefales ytterligere undersøkelser av piper og ildsteder ved omsetning av boliger. Det er det lokale brann- og feiervesen som fører tilsyn med piper og ildsteder i hver enkelt kommune. Ovner og oppvarmingskilder er ikke funksjonstestet av taksmann.

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

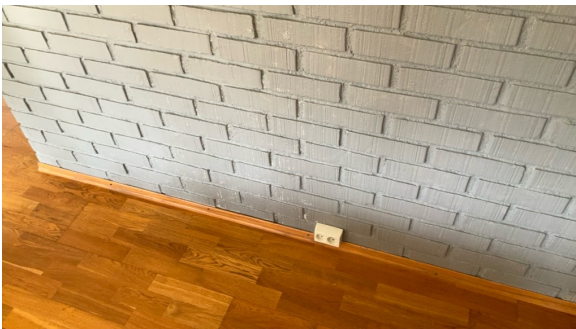
Tilstandsrapport

- Mer enn halvparten av forventet funksjonstid er oppnådd, eller nært forestående på pipe/ ildsted.
- Kort avstand til brennbart materiale fra teglpipe i etajeskille. Himling/gulv er lagt inntil pipe.
- Det er sprekker i ildfast stein innvendig på ildsted.
- Rennemerker på pipe/ sotluke.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.
- Vurderingen er basert på konstruksjonens alder hvor pipe og/eller ildsted har oppnådd om lag halvparten av forventet funksjonstid. Det er ikke påvist vesentlige avvik på befaringstidspunktet, men alder og bruk tilsier økt sannsynlighet for funksjonssvekkelse over tid. Videre bruk forutsetter løpende oppfølging, og kostnader knyttet til fremtidig vedlikehold, oppgradering eller utskifting må påregnes.
- Avstanden til brennbart materiale må kontrolleres og utbedres i henhold til gjeldende brannforskrifter. Manglende klaring kan øke risikoen for varmpåvirkning og brann.
- Ildfaste plater må skiftes for å unngå at overflater på ildsted og omgivelser blir for varme.
- Rennemerker kan tyde på vanninntrenging som over tid kan gi korrosjon, misfarging og svekkelse av murverk eller metallkomponenter. Dette kan også medføre risiko for skader på tilstøtende konstruksjoner og redusert brannsikkerhet. Årsaken til rennemerker bør avdekkes gjennom nærmere kontroll av pipe og sotluke. Utbedring kan innebære tetting av lekkasjepunkter, reparasjon av puss/murverk og tilfredsstillende overflatebehandling.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Gulv er lagt inntil pipe og dekker over utkraging på pipe. Dette er også påvist som avvik ved branntilsyn.



Sprekk i ildfast plate/stein i ildsted.



Manglende brannsikker plate under ildsted.

TG.2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Oppforet gulv i deler av kjelleren. Innvendige utforede vegger på deler av grunnmur. Deler av kjeller er en grovkjeller med synlig grunnmur. Kjelleren er innredet i etterkant av byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

- Deler av bygningsdelene er skjult og har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil/skader. Bygningsdelene har oppnådd mye av sin forventede funksjonstid. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.
- Det bemerkes at de utforede yttervegger og oppforede gulv under utvendig terrengnivå er en risikokonstruksjon fordi det er fare skjulte feil og skader. Det kan være fukt/råteskader som ikke er synlig for bygningsakkkyndig og det må foretas inngrep i konstruksjon for å avdekke avvik.
- Det er utført fuktmåling som indikerer forhøyede fuktverdier i innebygde konstruksjoner.
- Da drenering ikke er oppgradert siden byggeåret er det viktig å følge med på konstruksjonene. Kjeller er innredet etter byggeåret, og dette endrer forutsetningene for konstruksjonene. Det er risiko for fuktskader i innebygget konstruksjon. Det er påregnelig med tiltak utvendig i form av drenering/isolering av grunnmur.

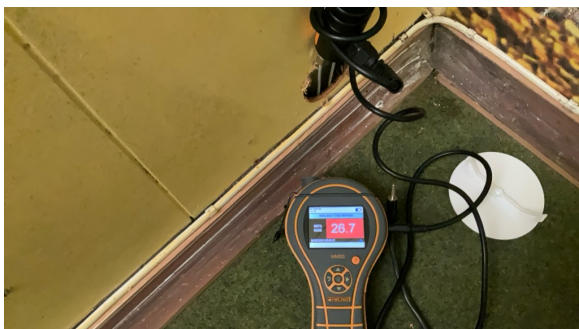
Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Da deler av konstruksjon er kledd inn oppfordres det til ytterligere undersøkelser for å kunne avdekke eventuelle fuktskader..
- De innvendig utforede veggene og/ evt. oppforede gulv mot terreng innebærer økt risiko for skjulte fukt- og råteskader, ettersom konstruksjonene ligger mot fuktutsatte flater og ikke kan inspiseres uten inngrep. Eventuell fukt kan hope seg opp bak kledninger og i isolasjon uten synlige tegn i rommet, noe som gjør skadeutvikling vanskelig å oppdage før den er omfattende. Dette gir en usikkerhet knyttet til faktisk tilstand og fremtidig vedlikeholdsbehov.

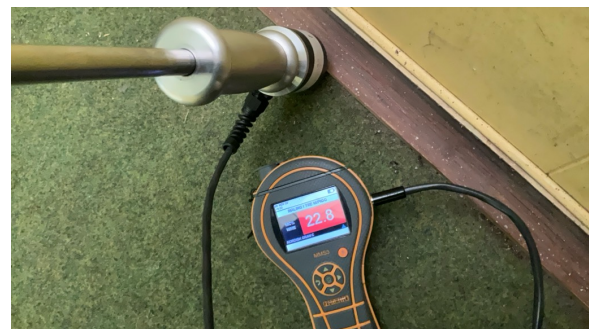
Det anbefales jevnlig observasjon av overflater for tegn til fukt, lukt eller misfarging, samt å sikre god ventilasjon og tilfredsstillende dreneringsforhold rundt bygningen. Dersom konstruksjonen skal bygges om, etterisoleres eller tas i bruk som oppholdsrom, bør det gjennomføres en nærmere faglig vurdering og eventuelt åpning av konstruksjonen for å avdekke skjulte forhold. Videre tiltak vurderes ved indikasjoner på fukt eller skade.

- Konstruksjonen må åpnes eller det må foretas hulltaking på flere steder for å avklare årsak og omfang av fukt og eventuelle skader på konstruksjonen. Forhøyede fuktverdier har ofte sammenheng med dårlig/eldre drenering og/ eller kapilærøppsug av fukt.

- Da drenering ikke er oppgradert siden byggeåret er det viktig å følge med på konstruksjonene. Kjeller er innredet etter byggeåret, og dette endrer forutsetningene for konstruksjonene. Det er risiko for fuktskader i innebygget konstruksjon. Det er påregnelig med tiltak utvendig i form av drenering/isolering av grunnmur.



Ved hulltaking i kjellerstue ble det påvist forhøyede fuktverdier i svill.



Ved bruk av hammerelektrode i oppforet gulv i kjeller ble det påvist forhøyede fuktverdier.

Innvendige trapper

Beskrivelse

Trapper av treverk mellom etasjene.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

• NS 3600:2025 angir at synlige HMS relaterte forhold normalt ikke skal tilstandsgraderes. I dette tilfellet er det imidlertid registrert avvik som innebærer brudd på krav i dagens gjeldende teknisk forskrift for denne bygningsdelen. Tilstandsgrad er derfor satt på bakgrunn av manglende oppfyllelse av krav i teknisk forskrift, og ikke som en vurdering av HMS forhold i seg selv.

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Trapp har ikke rekkverk.
- Bredder på trapp er ikke ihht dagens forskriftskrav.

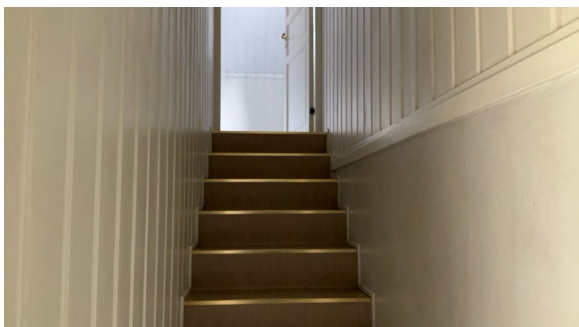
(trapper med rette løp: minimum 0,8 m bredde og fri høyde skal være minimum 2,0 m) (0,9 m bredde for trapper som ikke er rette).

Konsekvens/tiltak

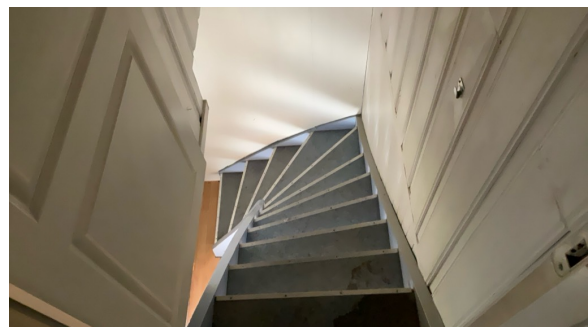
- Tiltak:
 - Det er krav om rekkverk på trapper for å oppfylle teknisk forskrift. Uten rekkverk er det fare for å falle ned, noe som kan føre til alvorlige skader. Manglende rekkverk betyr som regel at konstruksjonen ikke er i samsvar med byggeforskrift. Rekkverk bør monteres.
 - Manglende håndløper reduserer sikkerheten ved bruk av trappen og øker risikoen for fall, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt mobilitet. Det anbefales å montere håndløper på begge sider av trappen i høyde 0,8–0,9 m over trinnforkant. Håndløper bør være kontinuerlig, lett å gripe og føres forbi øverste og nederste trinn med avrundet avslutning.
 - Redusert trappebredden gir svekket sikkerhet og brukervennlighet.

Vurder sikkerhetstiltak som håndløper, belysning og sklisikring. Ombygging kan vurderes der det er mulig.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Trapp til loftetasje. Mangler håndløper.



Trapp til kjeller. Mangler rekkverk.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Profilerte dører. Galtte dører.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Halvparten av forventet brukstid på innerdører er oppnådd.
- Enkelte dører trenger justeringer.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
Justering av enkelte dører.

Dørene fungerer i dag, men ut ifra alder og funksjon er utskifting nært forestående.

TG 1 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Oppvarming består av: Strøm. Vedfyring. I hovedsak ved hjelp av: Panelovner. Varme i gulv. Varmepumpe. Ildsted.

Tilstandsrapport

Gulvvarme og termostater vil ha en naturlig aldersslitasje. Risiko for skader og defekt funksjon øker med alder. Eksakt forventet brukstid er vanskelig å si noe om. I valgt tilstandsgrad er ikke gulvvarme og termostater vurdert. Tilstandsgrad er satt kun ut fra hvilke oppvarmingskilder som er i boligen.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Fliser på gulv og vegger. Formpresset panel i himling. Sluk av plast. Servant med underskap. Speil med tilhørende belysning. Dusjhjørne med glassdør og forheng. Gulvmontert wc. Varme i gulv. Mekanisk avtrekk. Tilluft dør. Våtrommet er opplyst oppgradert i 2004. Det er samsvarserklæring for varmekabler på bad. Det er fremvist kvittering for utførte rørleggerarbeider. Det er ikke dokumentasjon på utførelse av membran/tettesjikt.

Ved vurdering av våtrommet legges det til grunn krav fra dagens gjeldende Teknisk forskrift (TEK17). Sjekkpunkter vurderes visuelt slik de fremstår ved befaring, uten demontering/ flytting av deksler/innredning ol.

Årstall: 2004

Kilde: Rekvirent

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Fliser på vegg. Formpresset panel i himling.

Vurdering av avvik:

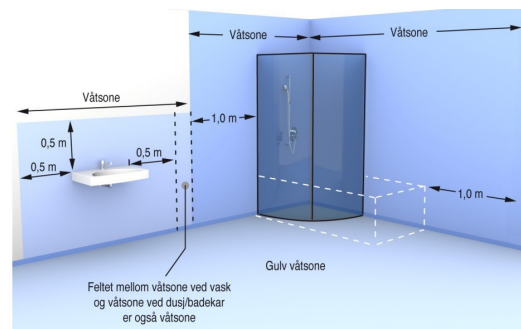
- Det er avvik:
- Vindu er plassert i våtsonen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Vindu er eksponert for fuktpåkjenning. Plasseringen i våtsonen kan føre til vanninntrengning. Bygningdelen bør beskyttes mot direkte fuktpåkjenning. Tiltak anbefales for å unngå fuktskader.



- Vindu er plassert i våtsonen.



Figur viser våtsoner på våtrom. Hentet fra SINTEF Byggforsk.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Fliser på gulv. Gulvvarme.

Vurdering av avvik:

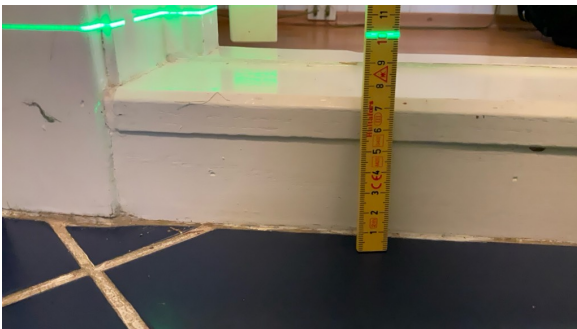
- Det er avvik:

Tilstandsrapport

- Gulvet har ikke tilstrekkelig fall mot sluk.
- Det er registrert hullyd/fast bom bak fliser.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
 - Vær oppmerksom ved bruk. Det vil sjelden være økonomisk rasjonelt å utbedre fall til sluk som et enkeltstående tiltak. Det kan forekomme vannansamlinger på gulv. Om kjøper har andre brukskrav, kreves det utbedring eller utskifting. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk. Bruker av våtrommet oppfordres til å vurdere konsekvens av sin bruk.
- Det oppfordres til ytterligere undersøkelser av fagperson som kan gi en vurdering av om det er nødvendig med utbedring av hullyd/fast bom.



1. ETASJE > BAD

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk. Ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er ikke fremvist dokumentasjon på utførelse og materialer for våtrommets tettesjikt. Våtrommets tettesjikt er innebygd og er derfor ikke mulig å vurdere uten dokumentasjon.
- Ut fra alder på våtrommet er mer enn halvparten av forventet brukstid oppnådd på membran/tettesjikt. Membraner har en aldriingsprosess og forventet brukstid. Dette kan variere ut fra hvilken type membran som er benyttet og hvilke egenskaper denne har i kombinasjon med selve utførelsen. Bruksintensitet vil også være avgjørende. Risiko for lekkasjer øker med alder.

- Ingen synlig membran i sluk. Sluk har en utførelse som gjør at det ikke kan vurderes hvordan tetthet er ivarettatt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
 - Det er ikke påvist synlig skade på våtrommet som kan kobles til membran/tettesjikt og lekkasjesikring, men det kan ikke verifiseres om våtrommet har fungerende tettesjikt. Ikke fungerende tettesjikt på våtrom kan føre til skjult skade på tilstøtende/innebygde bygningsdeler som kan være vanskelig å avdekke på et tidlig tidspunkt. Dersom det skal kunne verifiseres utførelse av tettesjikt på våtrommet må dokumentasjon i form av bilder/sjekkliste/kontrollerklæring for utførelse og samsvar for benyttede materialer framlegges. Dersom dette ikke kan fremskaffes anbefales det å følge med på tilstand til våtrommet og tilstøtende bygningsdeler/rom.
 - Eldre membran innebærer økt sannsynlighet for aldriingsrelaterte svekkelser i tetthet og funksjon. Risikoen for fuktinntrengning, lekkasjer og påfølgende skader øker gradvis etter hvert som membranen nærmer seg slutten av sin tekniske levetid. Eldre membraner kan også være mer sårbare for mekanisk påvirkning og punktvis svakheter.

Det anbefales å følge med på eventuelle fuktmerker, misfarging, lukt eller andre tegn på redusert tetthet. Regelmessig kontroll av tilstøtende konstruksjoner og overflater bør gjennomføres. Eier bør påregne utskifting eller rehabilitering av membranløsningen innen en normal tidshorisont, og vurdere tidligere tiltak dersom det oppstår indikasjoner på svekket funksjon.

- Det anbefales å fremskaffe dokumentasjon på utførelse dersom dette er mulig. Dersom dokumentasjon ikke fremskaffes vil utførelsen ikke kunne verifiseres.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport



Ingen synlig membran i sluk.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Servant med underskap. Speil med tilhørende belysning. Dusjvegger og dusjforheng. Gulvmontert wc.

Vurdering av avvik:

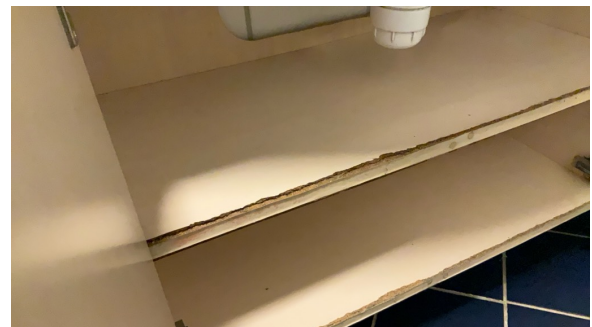
- Det er avvik:
- Det er registrert sprekker i servant.
- Det er skade på innredning.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det anbefales utskifting av servant.
- Det må påregnes oppgradering/vedlikehold om kjøper har andre brukskrav eller krav til estetikk.



Sprekker i servant.



Fuktsvelling og skader i innredning.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk. Tilluft ved dør.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking for fuktmåling i tilstøtende konstruksjon er foretatt, hull tatt i soverom mot dusjsone. Ved fuktmåling er det ikke registrert måleverdi som indikerer fukt. Målingene som er gjort er å betrakte som stikkprøver og sier bare noe om tilstanden i nærheten til området der målingen er utført.

Tilstandsrapport

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

Undersøkelse av innebygd konstruksjon mot våtrom er der det er mulig, utført ved hulltaking/ fuktmåling inn i konstruksjonen med ett hull, noe som er minstekravet i Forskrift til Avhendingslova. Det understrekes at innebygde konstruksjoner mot våtrom er særlig utsatt for fukt og vannskade da våtrom gjennom bruk har stor fuktbelastning fra både fritt vann og fukt i luft, samt risiko fra installasjoner for bruk, tilførsel- og avløp av vann. Dette har som konsekvens at denne type konstruksjoner defineres som risikokonstruksjoner med høy skadefrekvens når det gjelder fuktskader. Og at det ved den kontrollen som er utført ved befaringen kan være skade som ikke er avdekket, utenfor det området som kontrolleres. På denne bakgrunn må en kjøper være klar over at det alltid vil være en risiko for skade som ikke er avdekket med det undersøkelsesnivået som er lagt til grunn for denne tilstandsrapporten.

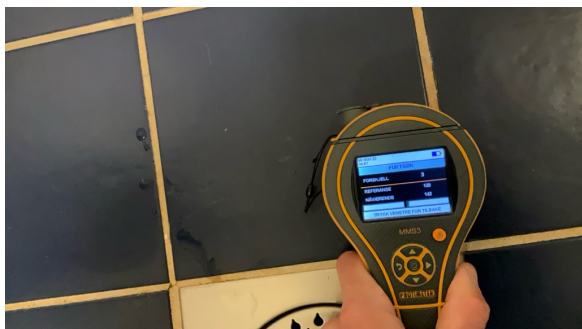
Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

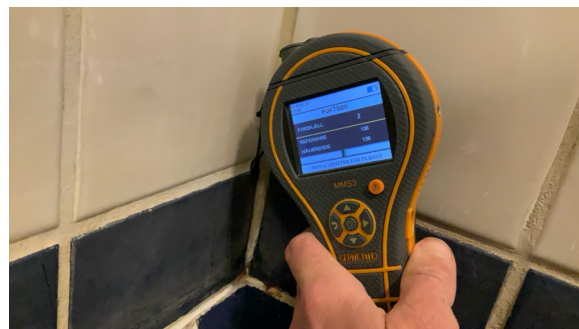
Det ble registrert svartpapp/diffusjonssperre i tilstøtende konstruksjon. Dette er ikke en anbefalt løsning.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
 - Skader/ følgeskader kan være en konsekvens av feil ved utførelse. Det anbefales derfor å følge med på tilstand til konstruksjonen.



Gulv: Ved bruk av fuktindikator på utsatte steder registrerte jeg ikke forhøyde verdier.



Vegg: Ved bruk av fuktindikator på utsatte steder registrerte jeg ikke forhøyde verdier.



Fuktmåling med pigg mot våtrom: Det ble ikke målt forhøyde fuktverdier ved hulltaking på befaringstidspunktet.

KJELLER > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Dusjrom i kjeller.

Fliser på gulv og vegger. Panel i himling. Sluk av plast. Dusj. Varme i gulv. Sluk av plast.

Ved vurdering av våtrommet legges det til grunn krav fra dagens gjeldende Teknisk forskrift (TEK17). Sjekkpunkter vurderes visuelt slik de fremstår ved befaring, uten demontering/ flytting av deksler/innredning ol.

Dette er et våtrom som har oppnådd forventet brukstid, og som ikke bør benyttes videre som våtrom. Det må påregnes fullstendig oppbygging av nytt våtrom. Våtrommet gis TG 3.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Rommet har ingen form for ventilasjon.
Ingen synlig membran i sluk.
Fallforhold på gulv er ikke tilfredsstillende.
Membran har oppnådd forventet brukstid, fortsatt dusjing på gulv/vegg frarådes.

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Vurdering er basert på at anbefalt brukstid for våtrommet er oppnådd.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Det kan ikke verifiseres om det er tilstrekkelig oppkant på membran ved dørterskel.



Ingen synlig membran i sluket.

KJELLER > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking for fuktmåling i tilstøtende konstruksjon er foretatt, hull tatt i X. Ved fuktmåling er det ikke registrert måleverdi som indikerer fukt. Målingene som er gjort er å betrakte som stikkprøver og sier bare noe om tilstanden i nærheten til området der målingen er utført.

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

Undersøkelse av innebygd konstruksjon mot våtrom er der det er mulig, utført ved hulltaking/ fuktmåling inn i konstruksjonen med ett hull, noe som er minstekravet i Forskrift til Avhendingslova. Det understrekes at innebygde konstruksjoner mot våtrom er særlig utsatt for fukt og vannskade da våtrom gjennom bruk har stor fuktbelastning fra både fritt vann og fukt i luft, samt risiko fra installasjoner for bruk, tilførsel- og avløp av vann. Dette har som konsekvens at denne type konstruksjoner defineres som risikokonstruksjoner med høy skadefrekvens når det gjelder fuktskader. Og at det ved den kontrollen som er utført ved befaringen kan være skade som ikke er avdekket, utenfor det området som kontrolleres. På denne bakgrunn må en kjøper være klar over at det alltid vil være en risiko for skade som ikke er avdekket med det undersøkelsesnivået som er lagt til grunn for denne tilstandsrapporten.

Vurdering av avvik:

- Den valgte konstruksjonsutforming gir økt fare for skader.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Videre bruk av våtrommet frarådes alder, mangelfull håndverksmessig utførelse og at våtrommets normale levetid er utløpt. Videre bruk kan forårsake skader i tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Gulv: Ved bruk av fuktindikator på utsatte steder registrerte jeg ikke forhøyde verdier.



Vegg: Ved bruk av fuktindikator på utsatte steder registrerte jeg ikke forhøyde verdier.



Fuktmåling med pigg mot våtrom: Det ble ikke målt forhøyde fuktverdier ved hulltaking på befaringstidspunktet.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TE2 Overflater og innredning

Beskrivelse

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

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eldre innredning. Innredning bærer preg av slitasje. Enkelte slitasjer/skader er registrert. Komfyrvakt anbefales etablert.

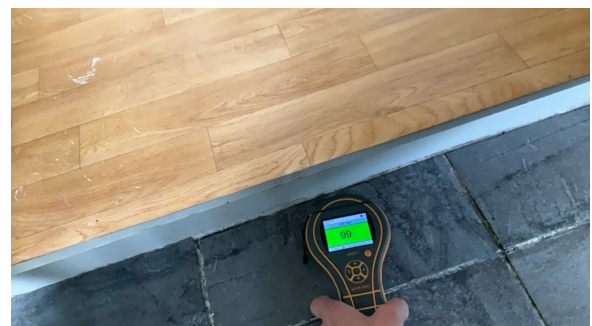
Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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



Benkeskap. Det anbefales å montere vannstoppventil med sensor under innredning.



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

Tilstandsrapport

1. ETASJE > KJØKKEN

TG.2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Lav høyde på avtrekksvifte.
- Eldre kjøkkenventilator.
- Avtrekksvifte har begrenset kapasitet/funksjon ved enkle tester.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Tiltak må utføres for å lukke avviket, av brannhensyn må underkanten av viften ikke være lavere enn 0,5 - 0,6 m over koketoppen i de fleste monteringsanvisninger.
- Ventilator bør skiftes samtidig med kjøkkeninnredning.



Ventilator har svært begrenset kapasitet. Det er påvist ulyd i viftemotor. Utskifting må påregnes. Lav høyde på avtrekksvifte.

SPESIALROM

KJELLER > TOALETTROM

TG.2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Vaskekjeller med betonggulv, panelplater på vegger, og panel i himling. .Opplegg for vaskemaskin. Plastsluk

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Rommet bygget uten særlig tanke på tetthet og fuksikring, slik det er krav om i dag. Eldre rom med moderat bruksintensitet kan ved endret bruk ha en kort gjenværende brukstid.

Ventilasjon vurderes som ikke tilfredsstillende.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det er ikke behov for strakstiltak siden rommet fungerer med dagens bruk. Oppgradering og utskifting må påregnes om man har andre brukskrav.
- Det anbefales å etablere tilluft under dør sammen med mekanisk avtrekk.

Tilstandsrapport



Plastsluk.

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



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

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Synlige innvendige vannrør i: Kobber/metall. Innvendige vannrør er i hovedsak fra byggeåret. Innvendig hovedstoppekran og vannmåler er plassert i bod i kjeller.

Rekvirent opplyser: Utekran er tilkoblet lokalt vannverk.

Vurdering av avvik:

- Det er irr på rør.
- Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at forventet funksjonstid for skjulte røranlegg er oppnådd.
- Utilstrekkelig klamring av vannrør registrert.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Når vannrør har oppnådd forventet funksjonstid er det økt risiko for fremtidige lekkasjer. Funksjonstid avhenger av bruk og type rør. Tidspunkt for utskifting er vanskelig å angi eksakt. Oppgradering må påregnes.
- Klamring av rør anbefales utført. Konsekvens av utilstrekkelig klamrede rør kan være lekkasjer og rørbrudd.

Tilstandsrapport



Innvendig hovedstoppekran og vannmåler er plassert i bodrom i kjeller.



Utilstrekkelig klamring av vannrør registrert.



Det er påvist irr/korrosjoner på rør og koblinger

! TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Synlige innvendige avløpsrør i: Plast. Soil/støpejern.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at forventet funksjonstid for avløpsrør er oppnådd.
- Eldre jernrør kan være utsatt for rust/going og gi redusert gjennomstrømning/ risiko for lekkasjer. Utvendige vann og avløpsrør som begynner å bli gamle vil ha en naturlig slitasjegrade. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må avløpsrør skiftes.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Når avløpsrør har oppnådd mer enn halvparten av funksjonstid er det økt risiko for fremtidige lekkasjer. Funksjonstid avhenger av bruk og type rør. Tidspunkt for utskifting er vanskelig å angi eksakt. Oppgradering/vedlikehold må påregnes.



! TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Tilstandsrapport

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

TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Luft-luft varmepumpe fra 2024 er plassert i stue.



Kondensvann fra varmepumpe ledes ikke vekk fra bygningen. Det kan bygge seg opp issvuller under varmepumpe og inntil mur og kan trenge inn i grunnmur.

Anbefaler å etablere en permanent løsning som leder vannet vekk fra grunnmur.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder på ca. 200 liter fra 2018 er plassert i kjeller

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er innført krav i normen "NEK 400: Elektriske lavspenningsanlegg" om at nye varmtvannsberedere med effekt over 1500 watt ikke skal være tilkoblet med vanlig stikkontakt, men være såkalt fast tilkoblet. Kravet ble opprinnelig innført i 2010 og gjaldt da varmtvannsberedere med effekt over 2000 watt, men ble endret til 1500 watt i 2014.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
 - Kontroller forholdet/ avviket med elektriker.
- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter dagens gjeldende krav. Tilkobling via støpsel og stikkontakt kan lede til varmgang/brannfare.



Det anbefales strømtilkobling med fast tilkobling. (ikke støpsel og vanlig stikkontakt)



Varmtvannsbereder på ca. 200L er plassert i kjeller.

Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

El-anlegg med skru- og automatsikringer. I hovedsak åpent ledningsnett. Sikringsskapet er plassert i entré. Punkt nummer 1-6 er ikke besvart av eier, da dette er et fullmektig salg. Det har ikke vært kommunikasjon med hjemmelshaver.

Spørsmål til eier

1. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1965 Anlegget har grunninstallasjon fra byggeåret. Det er gjort mindre utbedringer/vedlikehold på anlegget, men anlegget er ikke blitt total rehabilitert.
2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
Det er fremvist en samsvarserklæring for varmekabel på bad.
Samsvarserklæring for øvrige deler av el-anlegg er ikke fremvist. Kjøper oppfordres til å kontrollere øvrige el-installasjoner.
4. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei Rekvirent opplyser sist tilsyn utført av DLE i 2007.

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

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

Generelt om anlegget

7. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
8. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Ukjent

Inntak og sikringsskap

9. 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
10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja • Skrusikringer er utdatert i forhold til dagens standard.

• Kapasitet på kurser bør vurderes av kjøpere, da man vil ha individuelle behov og dette påvirkes av bruksmønsteret i boligen.

Tilstandsrapport

- Deler av el-anlegget er ikke jordet.
- Det er ikke fremlagt samsvarserklæring for alle elektriske arbeider som etter regelverket skal være dokumentert fra og med 01.01.1999. Omfanget av arbeidene og hvem som har utført dem kan derfor ikke bekreftes.

Manglende samsvarserklæring innebærer at det ikke kan verifiseres om arbeidene er utført av kvalifisert installatør eller i tråd med gjeldende sikkerhetskrav. Dette kan medføre usikkerhet rundt anleggets tilstand, økt risiko for skjulte feil, og kan påvirke både sikkerhet, forsikringsforhold og fremtidig dokumentasjonskrav ved salg eller videre arbeid.

Generell kommentar

- Jeg er ikke elektrofagmann og har ikke foretatt en kontroll av det elektriske anlegget. En utvidet kontroll i henhold til NEK 405 anbefales.

Det elektriske anlegget kan ha skjulte feil som ikke kan avdekkes gjennom en forenklet visuell undersøkelse. Ved eventuelle avvik på det elektriske anlegget kan dette medføre høye utbedringskostnader, samt risiko for brann og elektriske støt.

- Et strømanlegg som ikke tilfredsstillers forskrifter kan utgjøre en fare for forbruker, dersom det må foretas utbedringer kan dette medføre høye kostnader.

Det er derfor viktig å sikre at alle elektriske installasjoner er i samsvar med gjeldende forskrifter for å ivareta sikkerheten og funksjonaliteten til strømanlegget.

Det elektriske anlegget kan ha skjulte feil som ikke kan avdekkes gjennom en forenklet visuell undersøkelse.



Sikringskåp med skrusikringer er plassert i entre.



Strøminntak med skrusikring er plassert i kjeller.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

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

TG.2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Eternittplater som utvendig fuktsikring, synlig enkelte steder. Det gjøres oppmerksom på at eternittplater er asbestholdige.

Takvann ført ut på terreng.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er påvist fuktvandring og fuktopptrekk på innsiden av grunnmur. Dette er indikasjoner på defekt/svekket fuktsikring.
- Asbestholdige plater observert mot utvendig grunnmur.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
 - Det anbefales redrening og forbedring av fuktsikringen på grunnmuren. Det gjøres oppmerksom på risiko for skjulte skader i konstruksjonen. Konstruksjon rundt og under bygget kan ta skade dersom drenering ikke er tilfredsstillende/svikter.
 - Asbestholdig materiale bør håndteres av spesialfirma. Asbestholdig materiale må behandles på forsiktig måte for å unngå spredning av asbestfiber. Det må påregnes ekstra kostnader dersom plater skal fjernes. Innånding av asbestholdig støv kan gi helseskade. Ved bruk av foretak krever dette strenge prosedyrer og medfører høye kostnader.



Asbestholdige plater observert mot utvendig grunnmur.

Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Støpt betongplate i kjeller. Grunnmur i betong. Innvendig er grunnmuren påforet med (ytong) porebetong.

Tilbygg mot vest er fundamnetert på betongsøyler.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Grunnmur og fundamenter har oppnådd en alder som øker risiko for skader.. Konstruksjonen er skjult og ligger under terreng utvendig, noe som gir svært begrensede inspeksjonsmuligheter. På grunn av alder, kan skjulte forhold eller avvik ikke utelukkes.

Sprekker/riss ble registrert på grunnmur.

Eldre betong kan ha redusert kvalitet.

Malingsflass, salutslag og avskalling av murpuss på vegg, dette indikerer fuktvandring i vegger.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Begrenset inspeksjonsmulighet gjør at faktisk tilstand ikke kan fastslås, og det foreligger en usikkerhet knyttet til eventuelle skjulte skader. Eldre grunnmurer kan over tid være utsatt for fuktbelastning, setninger, riss eller nedbrytning som ikke nødvendigvis gir synlige tegn på innsiden. Skjulte forhold kan utvikle seg uten at det oppdages tidlig, og kan på sikt påvirke både konstruksjonens stabilitet og fuktforhold i tilstøtende rom.

Det anbefales jevnlig observasjon av tilgjengelige flater for tegn til fukt, riss eller bevegelse. Dersom det planlegges ombygging, innredning eller andre tiltak som gir bedre tilgang til konstruksjonen, bør det gjennomføres en nærmere vurdering av grunnmurens tilstand. Videre undersøkelser bør vurderes dersom det oppstår symptomer på fukt, lukt, misfarging eller setningsskader. Forholdet anses ellers som normalt for bygningens alder.

Overvåk tilstanden jevnlig. Tidspunktet for reparasjon og eventuelt når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetasje/kjeller vil også være avgjørende.

Setningsskader i grunnmuren kan føre til svekkelse i konstruksjon under bygningen. Dette kan inkludere skjevheter, sprekker/riss i vegger og gulv. Setningsskader kan også føre til problemer med dører og vinduer som ikke lukker, og kan resultere i vanninntrengning og fuktighetsskader. Setningsskader kan være kostbare å utbedre.

Frostsikring/isolasjon er anbefalt under terreng og føres helt opp til kledning på utvendig mur. Redusert/ikke eksisterende frostsikring kan føre til skader og bevegelse ved tele og frost. Manglende frostsikring kan føre til at dører og vinduer går tregt, samt at gulv er skjeve vinterstid.

Malingsflass, salutslag og avskalling av murpuss som følge av mulig fuktvandring kan indikere at veggen utsettes for fuktbelastning over tid. Dersom fukt trenger inn i konstruksjonen, kan dette føre til nedbrytning av materialer, muggvekst og redusert innemiljø. Skadeutvikling kan foregå skjult bak overflater og være vanskelig å oppdage før omfanget øker. Uten nærmere undersøkelser foreligger det usikkerhet knyttet til faktisk tilstand og risiko for videre skade.

Det anbefales å gjennomføre en nærmere vurdering av veggens fuktforhold for å avklare årsak til malingsflasset. Videre tiltak avhenger av resultatet av undersøkelsen, men kan omfatte utbedring av fuktkilder, forbedring av drenering/ventilasjon eller lokal reparasjon av overflater. Overvåkning av området for endringer i misfarging, lukt eller ytterligere flassing anbefales inntil forholdet er avklart.



Terrengforhold

Beskrivelse

Skrånende tomt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Takvannet ledes ikke vekk fra bygningen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
 - Takvann som ikke ledes vekk fra bygning påfører konstruksjonene (ringmur, grunnmur, drenering og fuktsikring) unødvendig høy fuktbelastning og skader kan oppstå over tid. Anbefaler at man kobler et 3-4m langt overvannsrør til nedløpet. Røret legges oppå terrenget eller graves ned for å lede vannet vekk fra grunnmuren/bygningen.
- Viktig å lede vann bort fra fundamentene. Terrengforholdet fører til at overflatevann kan ledes til boligen. Dette kan føre til fuktskader. Det anbefales å etablere fall vekk fra boligen eller en ledegrøft for overvann.

Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Synlig utvendig avløpsrør i: Soil/støpejern. Rekvirent opplyser: Det er lagt nye plastrør fra kjellermur til kommunal tilkobling. Avløp er direkte tilkoblet

Tilstandsrapport

kommunalt nett.

Synlige utvendig vannrør i: Plast.

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp, via privat avløpsledning.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann, via privat vannledning.

Tilstandsgrad er kun vurdert ut fra alder.

Rør som ligger utenfor boenheten er ikke vurdert i denne rapporten.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eldre jernrør kan være utsatt for rust/groing og gi redusert gjennomstrømning/risiko for lekkasjer. Utvendige vann og avløpsrør som begynner å bli gamle vil ha en helt naturlig slitasjegrad. For eksempel nevnes at trerøtter kan vokse seg inn i rørene, partikler bygger seg opp i rør og reduserer/stenger gjennomstrømmingen, terrengdeformasjoner som forårsaker utettheter og fortettinger. Alt dette er naturlige slitasjeskader som etter en del år gjør det påregnelig med skader.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke registrert synlige avvik på vann- og avløpsrør som tilsier at man må påregne umiddelbare tiltak, men da deler av konstruksjon er kledd innmå det innhentes dokumentasjon på alder eller rør inspeksjon av vann- og avløpsrør for å kartlegge tilstand. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.

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 bygnings sakkyndige 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 byggeteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

RADON: Det er ikke fremlagt dokumentasjon eller opplysninger om utførelse på eventuelle radontiltak eller målinger.

BRANN:

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

- Røykvarsler
- Brannslukningsapparat

Vurdering av avvik:

- Det er avvik i rømningsveier.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Det er ikke tilfredsstillende rømningsveg fra oppholdsrom i kjeller.

Det er ikke tilfredsstillende rømningsvindu fra soverom/oppholdsrom i loftetasje.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.
 - For å avklare omfanget av avvik ved rømningsveier bør det innhentes en brannteknisk vurdering.
 - Dagens løsning oppfyller ikke krav til rømning, noe som gir økt risiko ved brann. Beboere har ikke tilstrekkelig sikre og tilgjengelige rømningsveier fra de aktuelle rommene.
- For å bedre sikkerheten anbefales det å etablere godkjent rømning. Dette vil normalt innebære etablering eller utbedring av godkjente rømningsvinduer, eventuelt supplert med hensiktsmessige rømningshjelpemidler tilpasset byggets høyde og terreng. Tiltakene må utføres i tråd med gjeldende tekniske krav.

- Radon: Radon er en usynlig og luktfri radioaktiv gass, som gjør den vanskelig å oppdage, med mindre man foretar en radonmåling. Radon dannes kontinuerlig i jordskorpa, hvor det er uranrike bergarter og/eller løsmasser. Utendørs er konsentrasjonen av radon vanligvis lav, men radon i luften innendørs øker risikoen for lungekreft. Radon kan være farlig når nivået overskrider grenseverdiene som er satt av DSA. Hvis du har målinger på over 100 Becquerel per kubikkmeter (Bq/m³) bør du gjøre tiltak for å redusere nivået. Du bør uansett ikke overskride 200 Bq/m³.

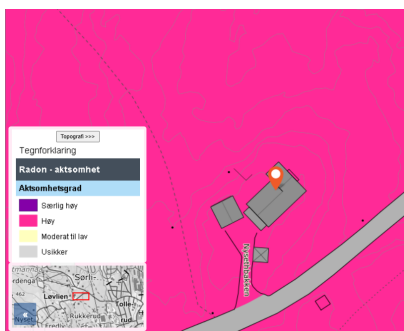
Tilstandsrapport



Vindu kjellerstue.



Vindu i loftetasje.



- Radon: Radonkartet viser at eiendommen ligger i et område med særlig høy aktsomhetsgrad. Radon over tiltaksgrensen gir helseisisiko.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

1995

Kommentar

Byggeår er opplyst av rekvirent.

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon.

Bygget er ikke teknisk vurdert.

Kjøper oppfordres til egne undersøkelser.

Vedlikehold

Beskrivelse

Garasje med to biloppstillingsplasser på ca. 34m²

Støpt gulv på grunn av betong. Yttervegger i trekonstruksjon med liggende og stående trekledning. Mønet skråtak med takstoler. Taktekking med metallplater. Takrenner, nedløp og beslag av metall. Vindskier med toppbord i tre. Vinduer med 1-lags glass. Ledporter i metall med elektriske portåpnere. Innlagt strøm.

Garasje, boder, uthus o.l. er ikke teknisk vurdert.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

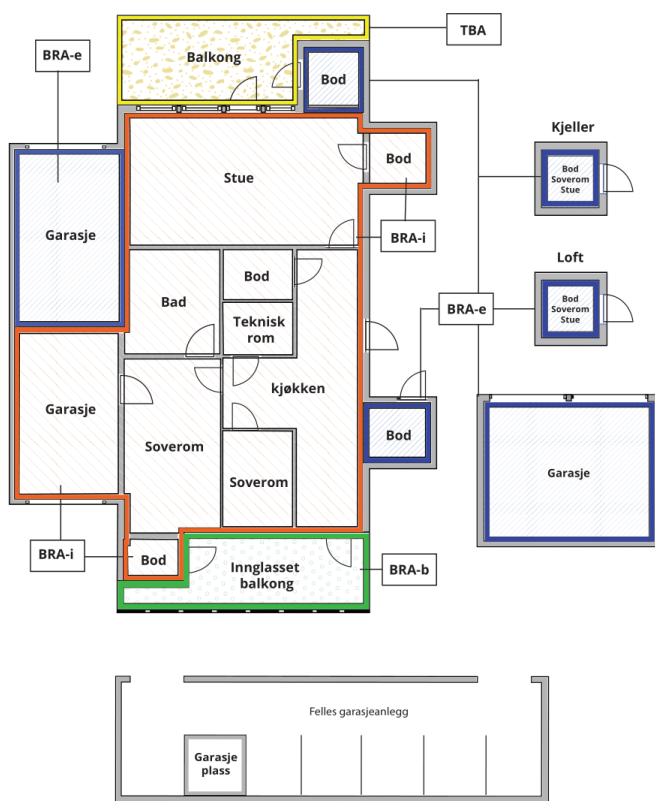
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



Carport og/eller garasje plass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel 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 byggeteknisk 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)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Loft	11			11		2	13
1.Etasje	83	7		90	24		90
Kjeller	78			78			78
SUM	172	7			24	2	181
SUM BRA	179						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Soverom/ oppholdsrom		
1.Etasje	Entré, gang, bad, soverom, soverom 2, stue, kjøkken	Utvendig bod	
Kjeller	Gang, bod, kjellerstue, bod 2, toalettrom, bad, bod 3		

Kommentar

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

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

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

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

Målt takhøyde loftsetasje: Varierende, men målt 225 cm og skråhimling.

Målt takhøyde 1. etasje: Varierende, men målt 238 cm.

Målt takhøyde kjeller/underetasje: Varierende, men målt 200-210 cm.

Deler av loftsetasjen er ikke medtatt som målbare arealer pga. lav takhøyde.

I åpent areal (TBA) for denne boenheten inngår: Terrasseplattning mot sør-vest, terrasse utenfor inngangsparti og balkong mot nord-øst.

Utvendig bod er medtatt som BRA-e (ekstent bruksareal)

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar:

- Takstmannens sin kontroll innebærer om boligen har åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlige bruksendringer.

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

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

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

- Det foreligger godkjente tegninger av boligen, men disse stemmer ikke overens med dagens bruk. Når byggegodkjente tegninger ikke stemmer overens med dagens bruk så må man søke eller sende melding til angjeldende kommune om dagens bruk, samt sende inn nye byggetegninger for å få dette godkjent.

- Fasade og loftetasje: Huset ble byggemeldt i 1965 med flat takkonstruksjon. Det ble i ca. 1990 (iflg. rekvisitt) satt på mønet takkonstruksjon og deler av bygget mot nord er innredet med oppholdsrom i loftetasjen. Dette er opplyst ikke byggemeldt.

-1.etg: Soverom mot nord øst er medtatt i kjøkken.

Kjeller: Er innredet etter byggeår. Det er ikke vist oppholdsrom i kjeller på byggemeldte tegninger. I dag inneholdt kjeller bl.a kjellerstue, innredet gang, rom med vaskemaskin og våtrom - disse rommene betraktes som hoveddel. Rom i kjeller er omsøkt som tilleggsdel.

Bruksendring fra tilleggsdel (eks bod, disp.rom, lagerrom etc) til hoveddel (eks bad, soverom, stue etc) var meldepliktig jmf Plan og bygningsloven før 2008. Etter 2008 ble meldeplikten endret til søknadspliktig. Bruksendringer fra tilleggsdel til hoveddel gjennomført etter 2008 er derfor søknadspliktig.

Endring av takform fra opprinnelig flat takkonstruksjon til mønet/saltak, samt innredning av loft til oppholdsrom, regnes som søknadspliktig fasade- og bygningsendring etter plan- og bygningslovgivningen. Tiltakene er opplyst ikke byggemeldt og loftetasje er ikke vist på byggemeldte tegninger. Det foreligger dermed ingen dokumentert kommunal godkjenning av verken takkonstruksjonen eller loftetasjen eller bruksendringer innvendig i boligen.

Kjøper påtar seg risikoen for fortsatt bruk, mulige pålegg og kostnader knyttet til eventuell søknad, ettergodkjenning eller krav om tilbakeføring, dersom tiltakene ikke lar seg godkjenne etter gjeldende regelverk.

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		34		34	
SUM		34			
SUM BRA	34				

Romfordeling

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

Kommentar

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

Målt takhøyde i garasje: Varierende, men målt 203cm.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.4.2026	Jørgen Mjørlund	Takstingeniør
	Kjersti Dalby	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3443 VESTRE TOTEN	13	501		0	1253.9 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Nysethbakken 2

Hjemmelshaver

Ninive Karin Judith

Kommentar

Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

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

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp.

Regulering

Kommuneplanens arealdel 2025-2035 for Vestre Toten.

Formål: Spredt boligbebyggelse - Nåværende.

LNRf areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag, Nåværende

Tinglyste/andre forhold

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

Energi

- Senk temperaturen. For hver grad du reduserer temperaturen, reduserer du energibehovet til romoppvarmingen med omtrent fem prosent. Iverksett dag- og nattsenkning. Ved å senke temperaturen om natten og på dagtid, kan du redusere energibehovet til romoppvarmingen med mellom 15 og 25 prosent. Det er mest å spare i dårlig isolerte boliger.

- Installer et smart strømstyringssystem. Et slikt system styrer flyttbart forbruk til tider på døgnet der strømprisene er lavest. Du bruker ikke nødvendigvis mindre strøm på denne måten, men betaler mindre for den. Flyttbart forbruk er typisk forbruk til oppvarming av varmtvann og lading av elbil. Det finnes også smarte varmtvannsberedere og smarte elbilladere som gjør det samme uten at du trenger et helt system.

- Bytt ut lite energieffektive oppvarmingsprodukter. Går du fra elektrisk oppvarming til luft/luft-varmepumpe, vil du kunne halvere kostnadene ved romoppvarming.

- Endre dusjvanene dine. Et standard dusjhode bruker cirka 16 liter vann i minuttet. I en familie på fem, der alle kutter tiden i dusjen fra 10 til 5 minutter, er det nesten 8000 kroner å spare med en strømpris på 1 krone (ink. nettleie og avgifter). En sparedusj er et alternativ dersom det er vanskelig å kutte på tiden.

- Reduser temperaturen når du vasker klær. Det er mulig å få rene klær med lavere temperaturer enn mange tror. Vasker du klær fem ganger i uka og går ned fra 40 til 30 grader, kan du spare 26 kWh på ett år ifølge Huseierne. Kan du henge opp klærne til tørk i stedet for å kjøre tørketrommel, sparer du også penger. Avhengig av type tørketrommel, kan du spare mellom 1 og 3 kWh for hver gang du lar være å bruke den.

- Velg produkter med bra energimerke. Ulike elektriske apparater har ulikt energiforbruk. Er det på tide å bytte ut et apparat bør du velge et med bra energimerke.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	20.04.2026	Spørsmål i selgers/revkirentens egenerklæring er ikke besvart fordi selger har ikke førstehåndskunnskap om eiendommen.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	27.04.2026	Diverse eiendomsopplysninger fra Eiendomsverdi.	Gjennomgått		Nei
Situasjonskart over eiendommen	27.04.2026	Kart over eiendommen på befaringdagen, tatt ut fra kommunens kartverk.	Gjennomgått		Nei
Ferdigattest / Innflytningstillatelse	27.04.2026	Kommunen bekrefter den 27/4-2026 at det ikke foreligger midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for denne boligen.	Finnes ikke		Nei
Samsvarserklæring		Det er forevist en samsvarserklæring for varmekabler på bad. Øvrig EL-arbeider er ikke dokumentert med samsvarserklæringer.	Gjennomgått		Nei
Revkirent	27.04.2026	Ga opplysninger og fremviste eiendommen.	Gjennomgått		Nei
Byggegodkjente tegninger	14.06.1965	Opprinnelige plan, snitt og fasadetegninger fra 1965	Gjennomgått		Nei
Tilsynsrapport pipe/ildsted	20.04.2026	Sist utført tilsyn:04/12-2025 Sist utført feiing:26/08-2016 Avvik: Utkraging i etasjeskiller er tildekket (stue)	Gjennomgått		Nei
Meglerpakke	28.04.2026	Kommunale opplysninger: reguleringsbestemmelser, kommunale avgifter, kommuneplankart, vegkart.	Ikke gjennomgått		Nei
Radon	27.04.2026	Radonkart hentet fra https://geo.ngu.no/	Gjennomgått		Nei
Energiattest	28.04.2026	Enova.no	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	29.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

- Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
- Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.
- Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.
- Vurdering mot byggeår
- Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (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, uthus, anneks el. er ikke teknisk vurdert. Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:
- i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom
 - ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.
- For skjulte konstruksjoner, som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.
 - Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampspærren 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.

TILLEGGSENDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av

forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1. 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 funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.
- det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.)
- stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.
- Tilstand: byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.
- Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.
- 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 slitasje: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende funksjonstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet

Forutsetninger

måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

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

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

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

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

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

For reguleringsmessige forhold av eiendommen er det henvist til gjeldende plan. Der eiendommen er regulert til flere formål er det

kun omtalt formål på hoveddelen av eiendommen. En kjøper av eiendommen oppfordres derfor til å sjekke bestemmelser i planer som gjelder eiendommen, for å skaffe informasjon om disse inneholder bestemmelser av betydning for kjøpers bruk/ utvikling av eiendommen.

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

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

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

Bilder som benyttes i rapporten i sammenheng med avvik er å anse som eksempler på avvik, og vil ikke være fullstendig utfyllende når det gjelder å vise alle typer avvik. Det gjøres særlig oppmerksom på at rekvirent ikke har bebodd eiendommen. Selger har derfor ikke førstehåndskunnskap om eiendommen, og har i begrenset grad kunne supplere og/eller kontrollere opplysningene som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, helst med bistand av teknisk sakkyndig.



Grunnkart

N

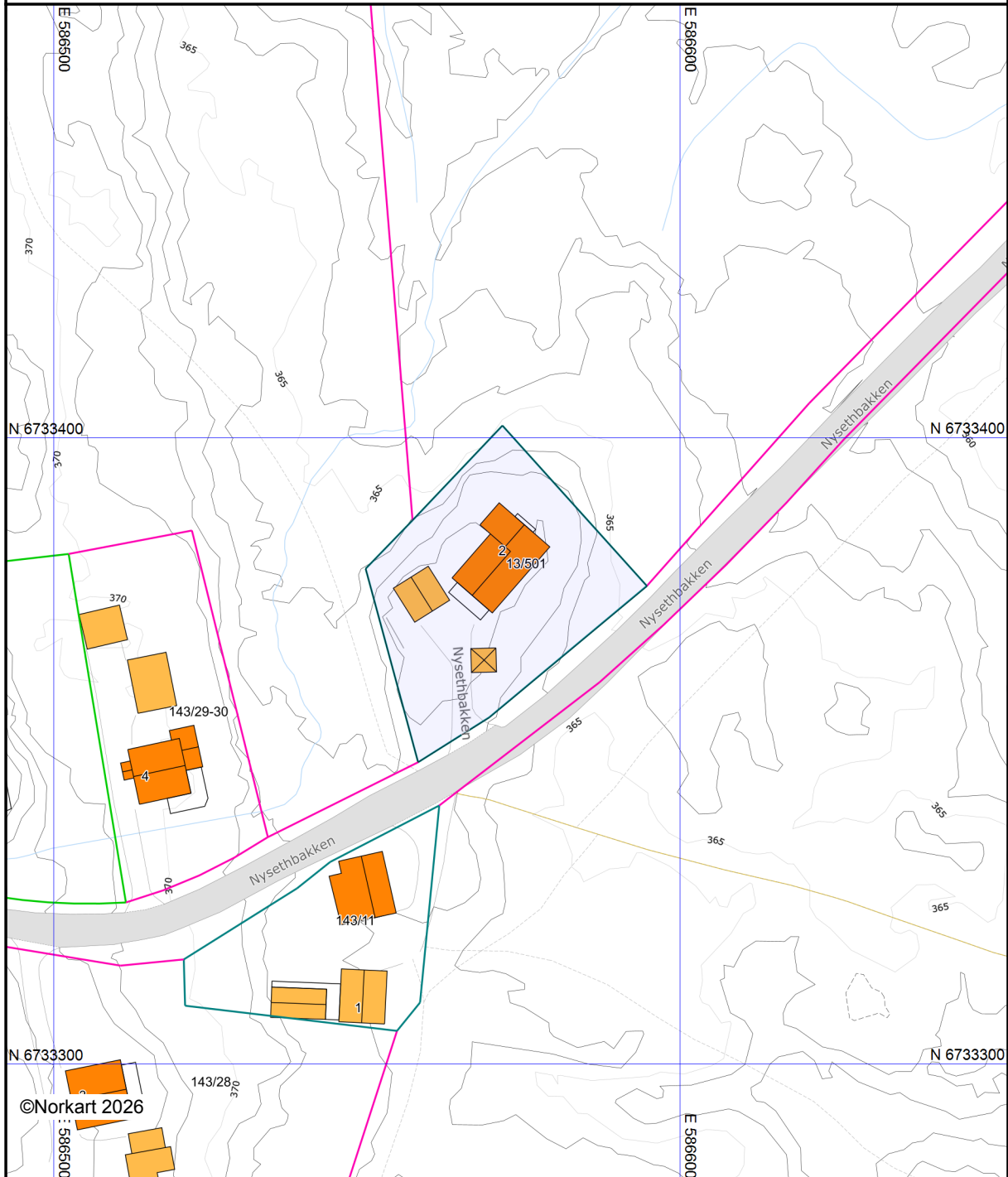


UTM-32

Vestre Toten kommune

Eiendom: 13/501
Adresse: Nysethbakken 2
Dato: 20.04.2026
Målestokk: 1:1000

Eiendomsgren. nøyaktig <= 10 cm	Eiendomsgren. mindre nøyaktig >200<=500 cm	Eiendomsgren. omtvistet	Hjelpelinje vannkant
Eiendomsgren. middels nøyaktig >10<=30 cm	Eiendomsgren. lite nøyaktig >=500 cm	Hjelpelinje veikant	Hjelpelinje fiktiv
Eiendomsgren. mindre nøyaktig >30<=200 cm	Eiendomsgren. uvisst nøyaktighet	Hjelpelinje punktfaste	



©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

Utskriftsdato: 27.04.2026

Adresse: Postboks 84, 2831 Raufoss

Telefon: 61 15 33 00

E-post: post@vestre-toten.kommune.no

Midlertidig brukstillatelse og ferdigattest

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kommunenr.	3443	Gårdsnr.	13	Bruksnr.	501	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse:	Nysethbakken 2, 2833 RAUFOSS								

Informasjon om ferdigattest og midlertidig brukstillatelse

	Ja	Nei	
Foreligger ferdigattest?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Foreligger midlertidig brukstillatelse?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Foreligger det en søknad?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Det blir vedlagt kopi av:			
<input type="checkbox"/> Ferdigattest			
<input type="checkbox"/> Midlertidig brukstillatelse			
<input type="checkbox"/> Pålegg			
<input type="checkbox"/> Søknad			
Kommentar: Se side 2.			

FORBEHOLD VED UTOLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

FAQ

- Er det sikkert at dere ikke har tegninger? Plan og bygningsloven trådte i kraft tidlig på 60-tallet. Før dette er det kun unntaksvis at vi har godkjente byggetegninger,- og dermed heller ikke brukstillatelse/ferdigattest.
- Hva betyr det at huset er SEFRAK-registrert? Gjelder i hovedsak bygninger oppført før 1900, men her kan det være unntak. For kjøper vil det bety at kommunen vil ha synspunkter på tiltak som fører til fasadeendring (estetikk og arkitektur).
- Hva gjør vi hvis det ikke foreligger ferdigattest eller brukstillatelse? Kan omsøkes i ettertid, hvis tiltaket er oppført etter 1998.
- I matrikkelen er bygningen oppført som enebolig, men det er leilighet i kjelleren? Eier kan kreve å få rettet feilregistrering i Matrikkelen, hvis det kan dokumenteres at det er godkjent 2 leiligheter fra start. Hvis etablering av tilleggs-leilighet har skjedd underveis, uten søknad og godkjenning, kan det søkes om tillatelse i ettertid.
- Rommet har forskjellig betegnelse på tegning og i praksis – hva er riktig? Her vil det handle om hvorvidt rommet fortsatt er i kategorien hoved-areal. Et rom som er hoved-areal kan benyttes til alle typer bruk som faller inn under denne betegnelsen. Det er dermed heller ikke behov for å søke bruksendring.
- Rommet har betegnelsen “disponibelt” - er det tilleggsareal eller hovedareal? Hvis rommet har direkte tilknytning til annet hovedareal (via dør el gang/trapp) og har tilstrekkelig lys, takhøyde, og godkjent rømningsvei, vil det kunne ansees som hovedareal. Ligger det f.eks på loft/kjeller, i tilknytning til boder og annet typisk tilleggsareal, vil det måtte sees som tilleggsareal.
- Hvorfor er det forskjell på oppgitt og beregnet areal? Oppgitt areal er en historisk oppføring som er hentet fra dokumenter som for eksempel skylddelinger og målebrev. Oppgitt areal oppdateres ikke i matrikkelen. Beregnet areal er arealet for en eiendom slik den er tegnet i kartet. Kvaliteten på arealet avhenger av hvor god kvalitet grensene har. Beregnet areal oppdateres i matrikkelen når det gjøres endringer på grensene til eiendommen.

DEFINISJONER:

Med hoveddel menes: Oppholdsrom, soverom, kjøkken, kjølerom, entre, vindfang, bad, dusjrom, toalett, vaskerom, badstue, rom for svømmebasseng, trimrom, solenergirom som brukes som oppholdsrom også om vinteren (isolert, f.eks innglasset balkong, vinterhage e.l.), rom for kommunikasjon, inklusive trapp, mellom disse rommene.

Med tilleggsdel menes: Boder, oppbevaringsrom, garasje, tekniske rom (ventilasjonsrom, fyrrom, heismaskinrom, søppelrom eller liknende), solenergirom som ikke kan brukes som oppholdsrom om vinteren (uisolert, f.eks innglasset balkong, vinterhage e.l.), balkonger, terrasser, portrom, arkader og andre åpne arealer, rom for kommunikasjon, inklusive trapp, mellom disse rommene, og mellom disse rommene og hoveddel.

For mer utdypende informasjon se her:

[Vestre Toten kommune - Byggesak \(vestre-toten.kommune.no\)](https://www.vestre-toten.kommune.no)



Adresse

Nysethvegen 2, 2830 RAUFOSS

Dato for energimerking

27.04.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-287584

Bygningskategori

Småhus

Bygningsnummer

157205137

Gårdsnummer

13

Bruksnummer

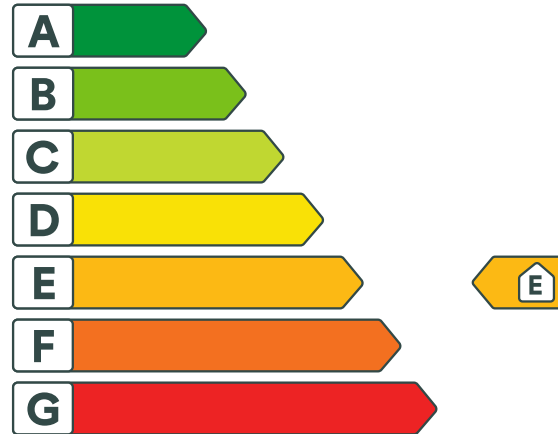
597

Seksjonsnummer

—

Bruksenhetsnummer

—



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

1965

Bygningstype

Enebolig

Bruksareal

174,0 m²

Oppvarmet bruksareal

150,0 m²

Oppvarmet etasje

3

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

248,41 kWh/m²
Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

315,77 kWh/m²

Totalt levert pr. år

47 366 kWh



Nysethvegen 2, 2830 RAUFOSS



Detaljering

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



Nysethvegen 2, 2830 RAUFOSS



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 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: 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 5: 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 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: 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 8: 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 9: 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 10: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 11: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 12: 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 13: Tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 14: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnatts, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner / peisinnatts (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin. Nye vedovner, peisinnatts 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.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 15: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 16: 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.

Tiltak utendørs

Tiltak 17: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 18: 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 19: 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 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: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 22: 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 23: 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 24: Etterisolering av yttervegg

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



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>



Vestre Toten kommune

Adresse: Postboks 84, 2831 Raufoss

Telefon: 61 15 33 00

Utskriftsdato: 20.04.2026

Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Vestre Toten kommune

Kommunenr.	3443	Gårdsnr.	13	Bruksnr.	501	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Nysethbakken 2, 2833 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
Eiendomsskatt	4 531,00 kr
Vann Forskudd	478,12 kr
Avløp Forskudd	705,50 kr
Vann forskudd	439,88 kr
Vann abonnementsgebyr	1 618,76 kr
Vann abonnementsgebyr	1 489,24 kr
Avløp Forskudd	649,06 kr
Avløp abonnementsgebyr	1 705,00 kr
Avløp abonnementsgebyr	1 568,60 kr
Avfall	5 312,48 kr
Feiing/tilsyn	740,00 kr
Sum	19 237,64 kr

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Avfall	25%	1	4700.00	1/1	-100 %	0,00 kr	0,00 kr
Feiing/tilsyn	0%	1	672.00	1/1	0 %	672,00 kr	168,00 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%	10	42.21	1/1	0 %	422,05 kr	105,51 kr
Vann forskudd	15%	10	24.73	1/1	0 %	247,25 kr	61,81 kr
Eiendomsskatt	0%	1127924	4.00	1/1	0 %	4 511,00 kr	1 127,75 kr
					Sum	11 212,45 kr	2 803,10 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.

Nysethbakken 2

Nabolaget Lønnberget/Roset - vurdert av 26 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Husdyreiere
- Etablerere



Offentlig transport

Raufoss skole nord Linje 480	11 min	1 km
Raufoss stasjon Linje RE30	21 min	1.9 km
Oslo Gardermoen	1 t 20 min	

Skoler

Raufoss skole (1-7 kl.) 278 elever, 21 klasser	11 min	1.1 km
Vestre Toten ungdomsskole (8-10 kl.) 424 elever, 30 klasser	4 min	2.3 km
Raufoss videregående skole 450 elever	4 min	2.6 km
Gjøvik videregående skole 1050 elever	19 min	12.7 km



Opplevd trygghet
Veldig trygt 94/100

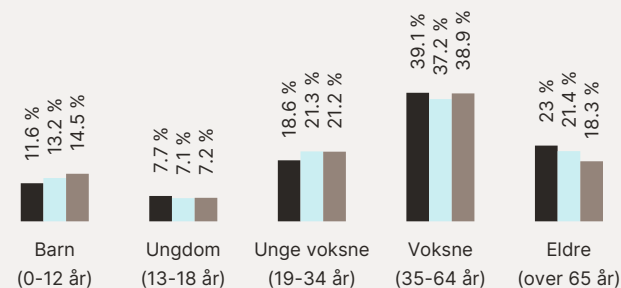


Naboskapet
Godt vennskap 67/100



Kvalitet på skolene
Bra 58/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Lønnberget/Roset	809	384
Raufoss	7 694	3 799
Norge	5 425 412	2 654 586



Barnehager


Veltmanåa barnehage (0-5 år) 60 barn	17 min	1.6 km
Trollskogen barnehage (0-5 år) 50 barn	19 min	1.7 km
Lunde gårdsbarnehage (2-5 år) 19 barn	5 min	2.8 km

Dagligvare


Bunnpris Raufoss Post i butikk, PostNord	20 min	1.9 km
Coop Extra Raufoss Post i butikk	22 min	2 km

Primære transportmidler









-  1. Egen bil
-  2. Sykkel

 Støynivået
Lite støynivå 98/100

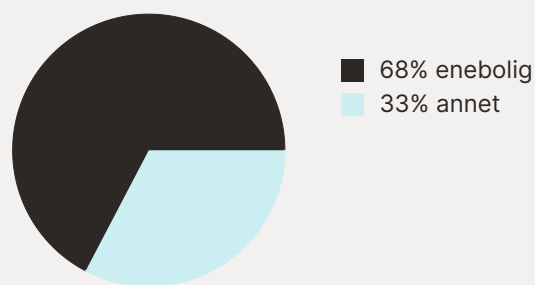
 Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 97/100

 Trafikk
Lite trafikk 87/100





Sport

-  Raufoss sentralbaneanlegg 13 min 
Aktivitetshall, ballspill, fotball, frii... 1.2 km
-  Raufoss skole håndballbane 15 min 
Ballspill 1.4 km
-  MOVA Raufoss Amfi 22 min 
-  Amfi Treningssenter Eina 14 min 

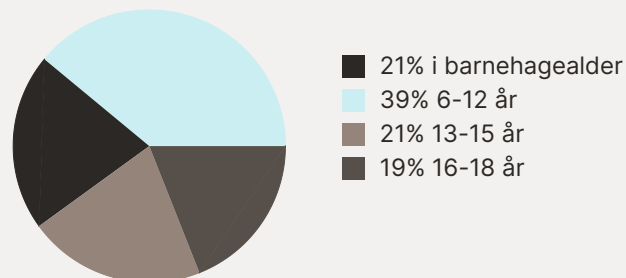
Boligmasse



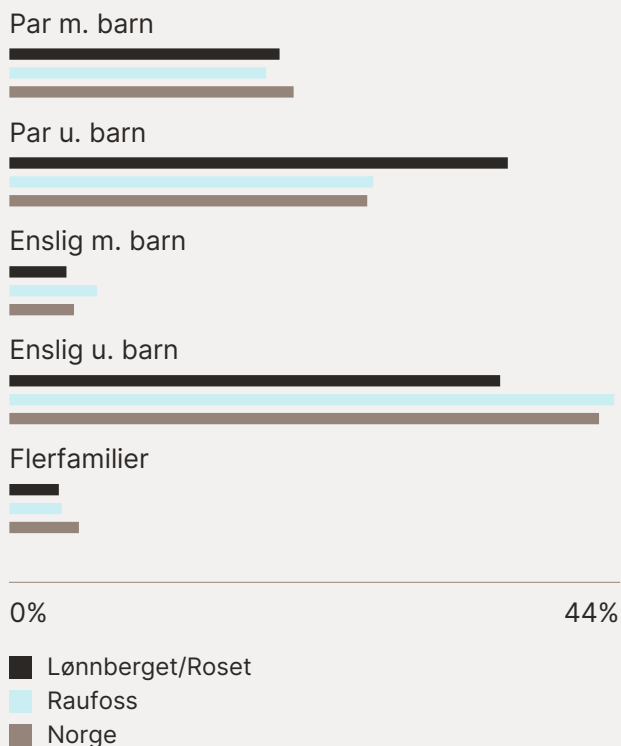
Varer/Tjenester

-  AMFI Raufoss 22 min 
-  Vitusapotek Raufoss 20 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

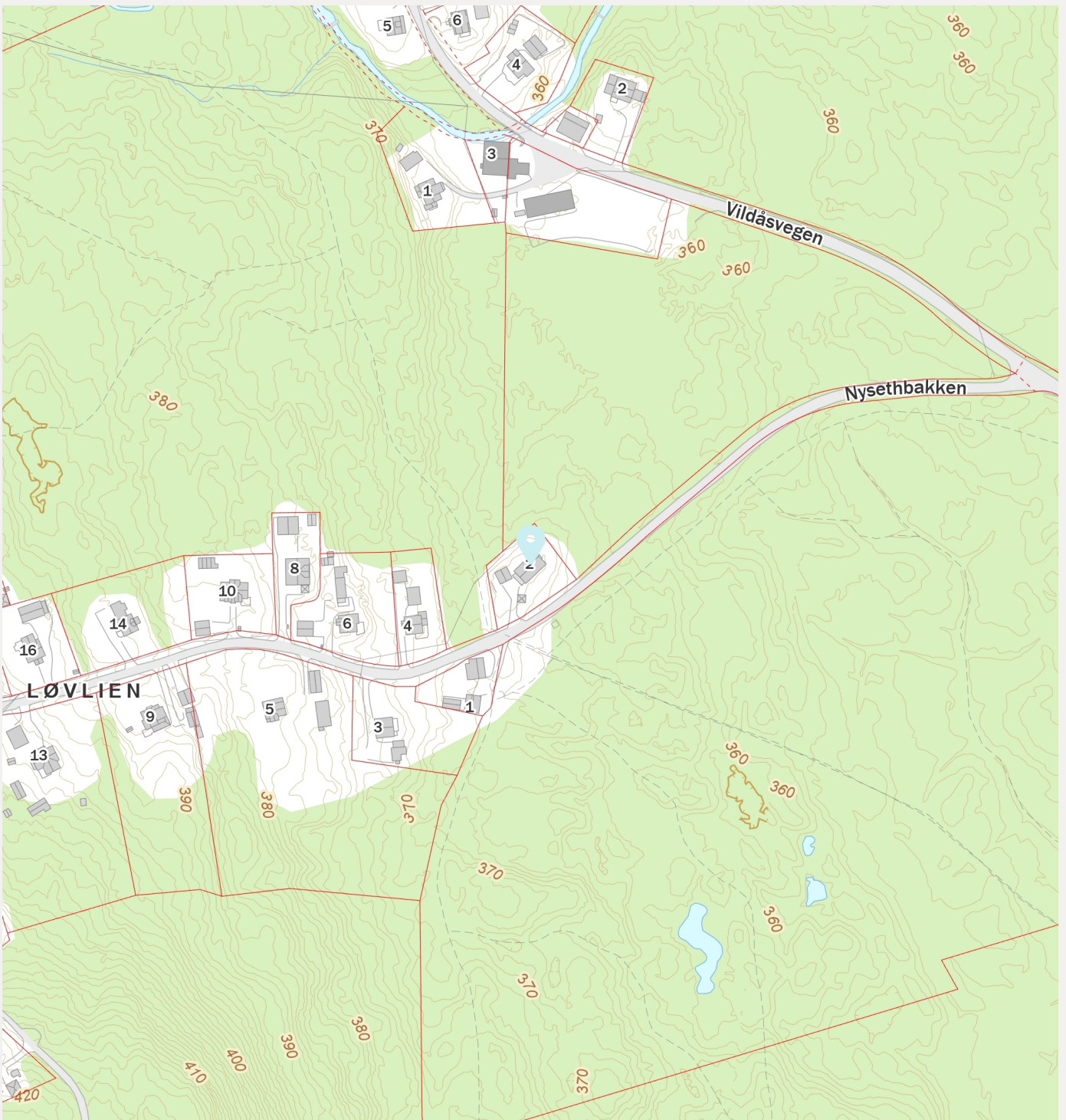
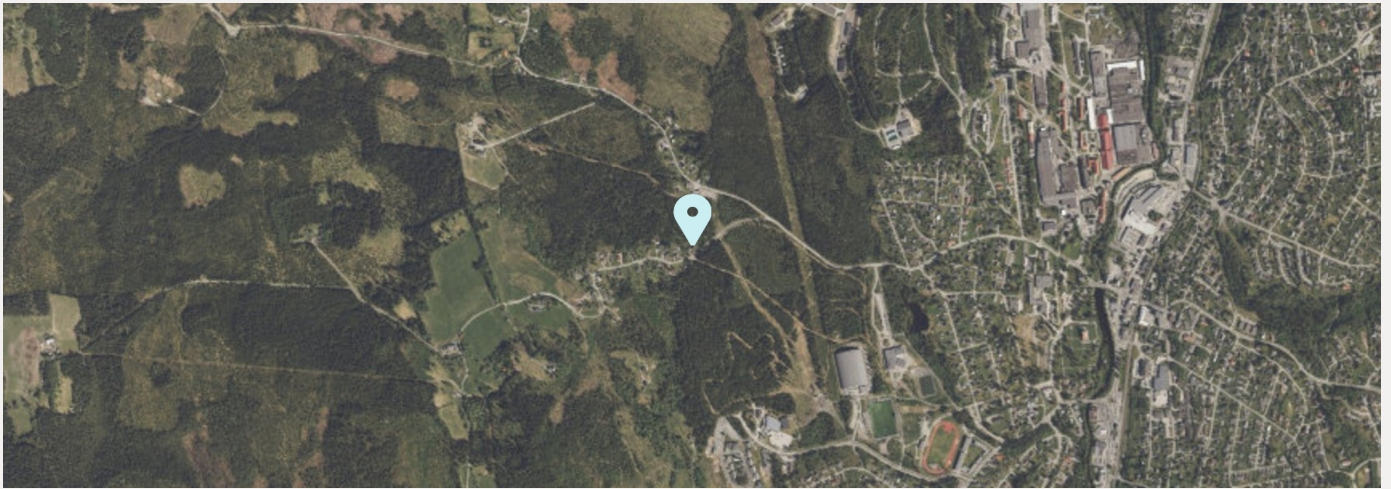


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	38%	33%
Ikke gift	49%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%



Nysethbakken 2

Nabolaget Lønnberget/Roset - vurdert av 26 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Husdyreiere
- Etablerere



Opplevd trygghet
Veldig trygt 94/100



Naboskapet
Godt vennskap 67/100



Kvalitet på skolene
Bra 58/100

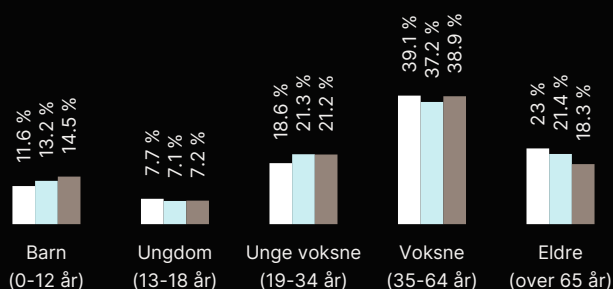
Offentlig transport

🚌 Raufoss skole nord Linje 480	11 min 🚶 1 km
🚊 Raufoss stasjon Linje RE30	21 min 🚶 1.9 km
✈ Oslo Gardermoen	1 t 20 min 🚗

Skoler

Raufoss skole (1-7 kl.) 278 elever, 21 klasser	11 min 🚶 1.1 km
Vestre Toten ungdomsskole (8-10 kl.) 424 elever, 30 klasser	4 min 🚶 2.3 km
Raufoss videregående skole 450 elever	4 min 🚶 2.6 km
Gjøvik videregående skole 1050 elever	19 min 🚶 12.7 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Lønnberget/Roset	809	384
Raufoss	7 694	3 799
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Veltmanåa barnehage (0-5 år) 60 barn	17 min 🚶 1.6 km
Trollskogen barnehage (0-5 år) 50 barn	19 min 🚶 1.7 km
Lunde gårdsbarnehage (2-5 år) 19 barn	5 min 🚶 2.8 km

Dagligvare

Bunnpris Raufoss Post i butikk, PostNord	20 min 🚶 1.9 km
Coop Extra Raufoss Post i butikk	22 min 🚶 2 km



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



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 eidegom (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 fastmonterede kasser og lignende er en del af eiendommen og medfølger i handelen.



Vestre Toten kommune

Adresse: Postboks 84, 2831 Raufoss

Telefon: 61 15 33 00

Utskriftsdato: 20.04.2026

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Vestre Toten kommune

Kommunenr.	3443	Gårdsnr.	13	Bruksnr.	501	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Nysethbakken 2, 2833 RAUFOSS								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.

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.

Plantyper med treff

Kommuneplaner

Kommuneplaner under arbeid

Plantyper uten treff

Kommunedelplaner

Kommunedelplaner under arbeid

Reguleringsplaner

Reguleringsplaner under bakken

Reguleringsplaner over bakken

Reguleringsplaner under arbeid

Reguleringsplaner bunn

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten

Bebyggelsesplaner

Bebyggelsesplaner over bakken

Bebyggelsesplaner under bakken

Midlertidige forbud

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	0529kplan2012-23
Navn	Kommuneplanens arealdel 2012-2023
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	27.11.2014
Delarealer	Delareal 1 254 m ² Arealbruk LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag, Nåværende

Kommuneplaner under arbeid

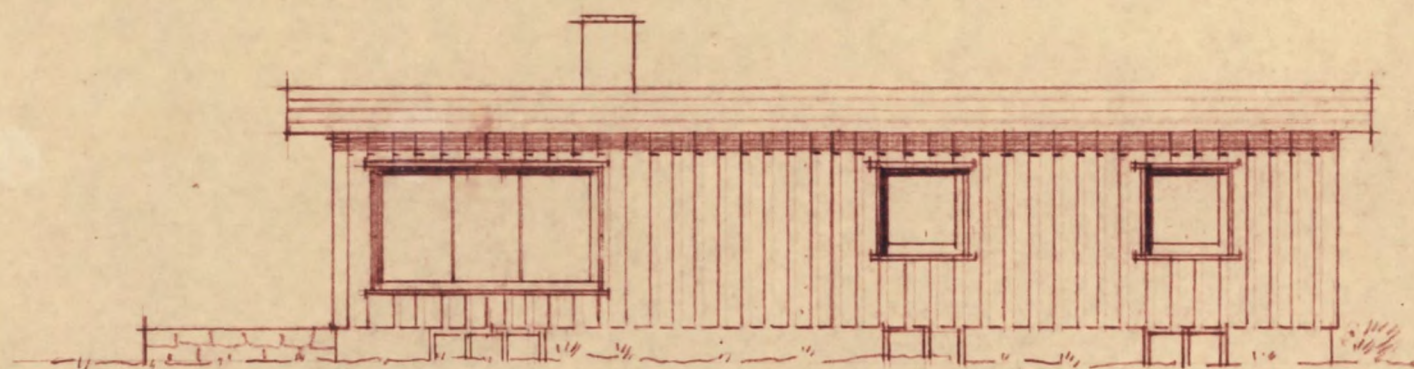
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	3443kplan2023-35
Navn	Kommuneplanens arealdel 2025-35
Status	Planforslag

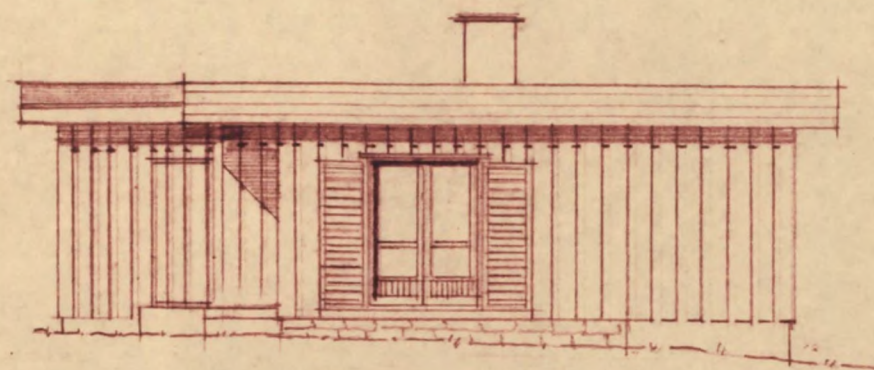
KADIN OG ROBERT NILSEN - BAUFØSS -

ENEBOLOG - M. 1:100.

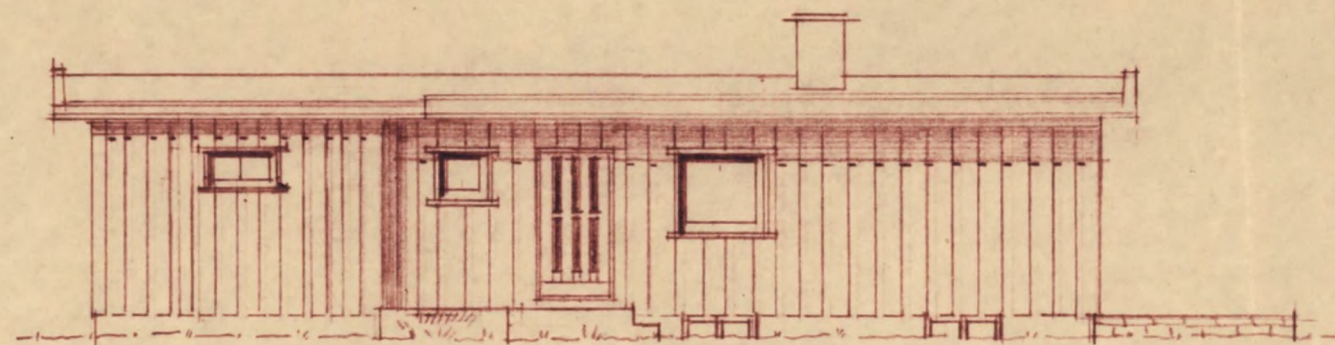
Tombeside =



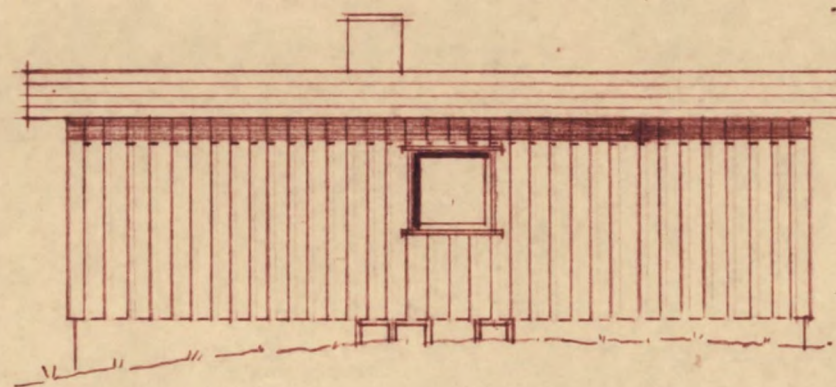
MOT SYD



MOT VEST.



MOT NØRD.



MOT ØST.

VESTRE TOTEN KOMMUNE
INGENIØRKONTORET

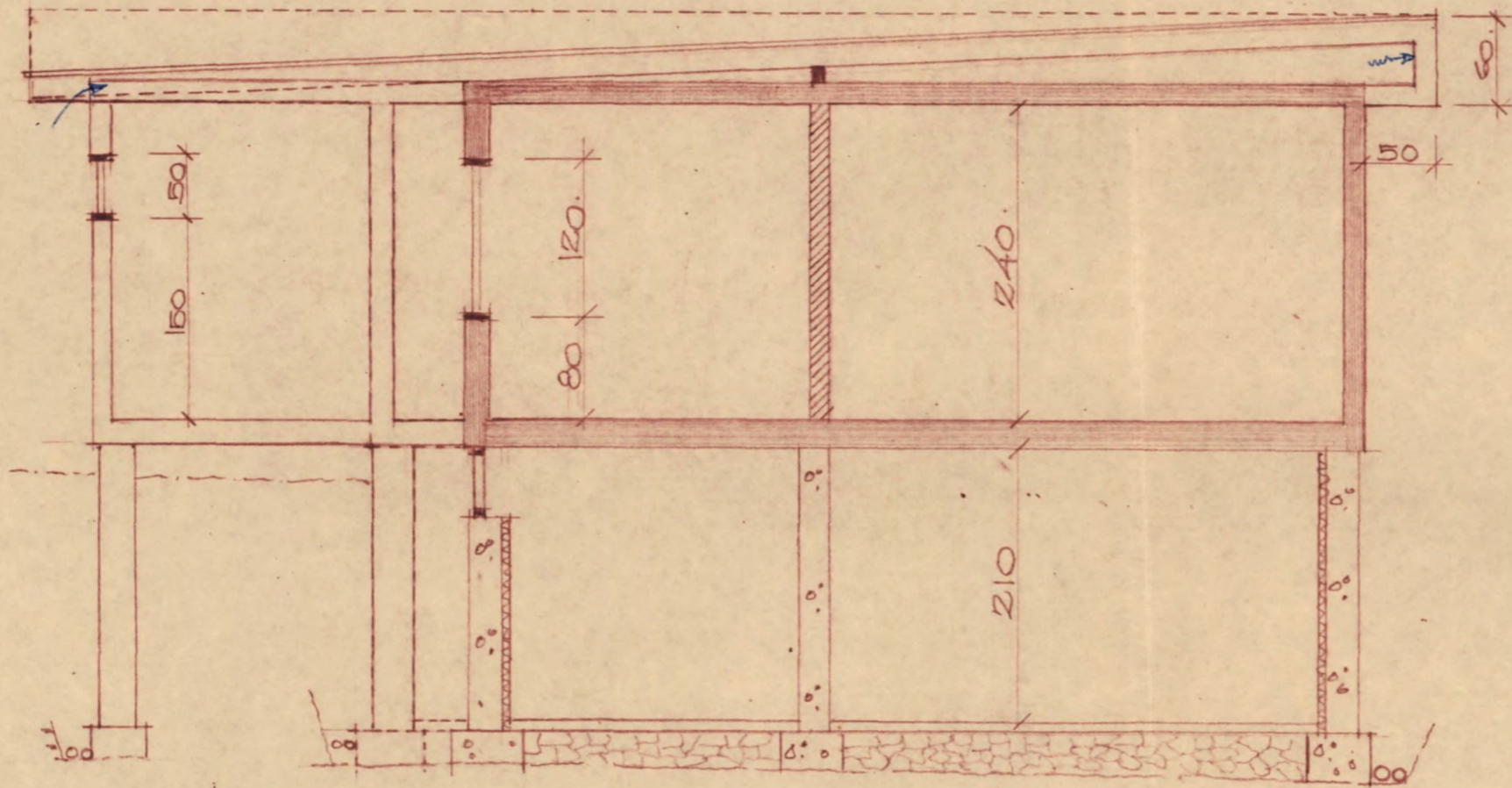
Jnr. 404 Dato 14/6-65.

Arkiv nr.

GJØVIK - OKT. - 64. 3f.

KARIN OG ROGER NILSEN - DAUFOSSE -

ENEBOELIG - M. 1:50.



- SNITT -

VESTRE TOTEN KOMMUNE
INGENIØRKONTORET

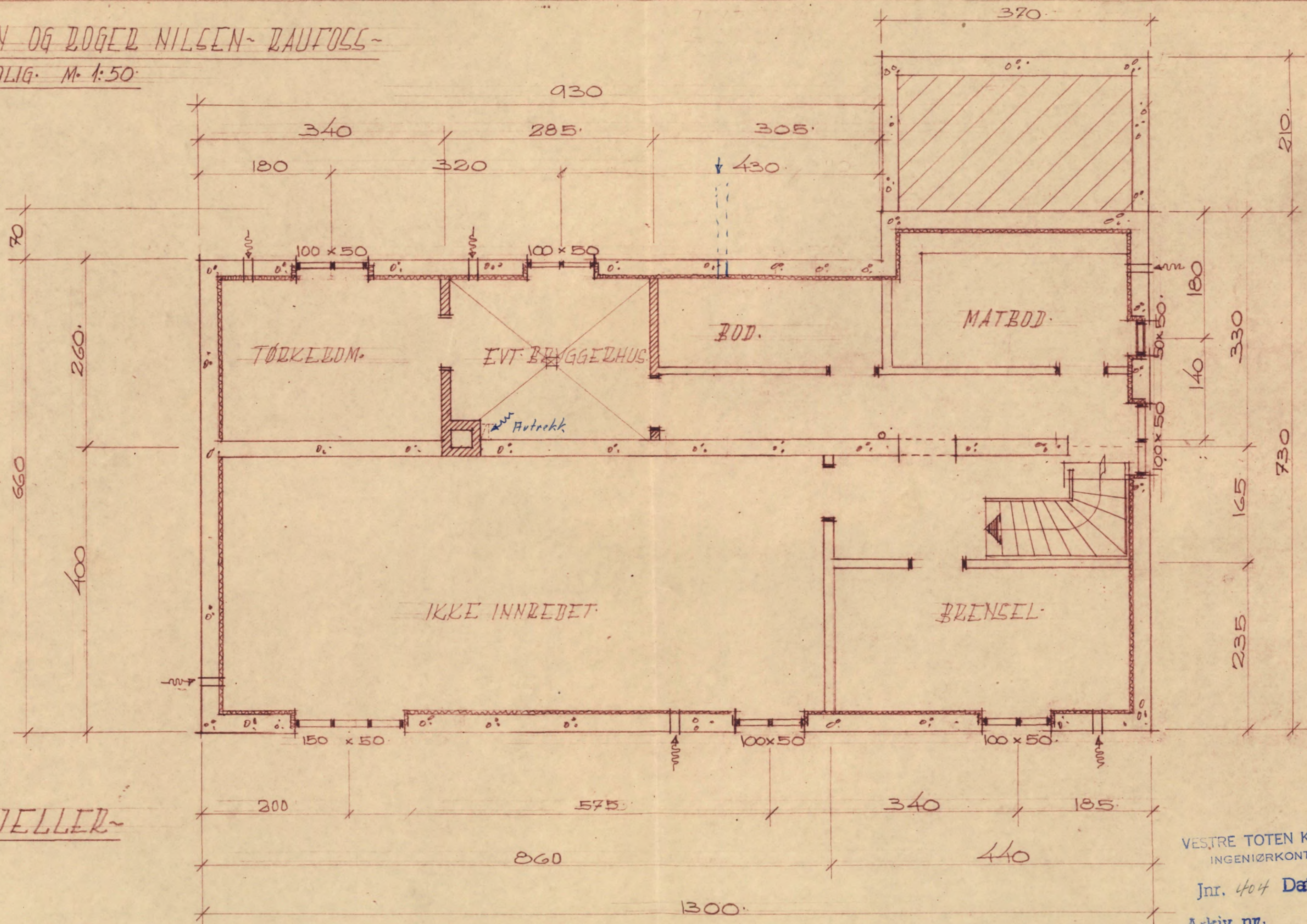
Jnr. 404 Dato 14/6-65.

Arkiv III.

GJØVIK - OKT. - 64. 7

KAZIN OG DØGED NILSEN-DAUFOSSE-

ENEBOLOG. M. 1:50.



~KJELLER~

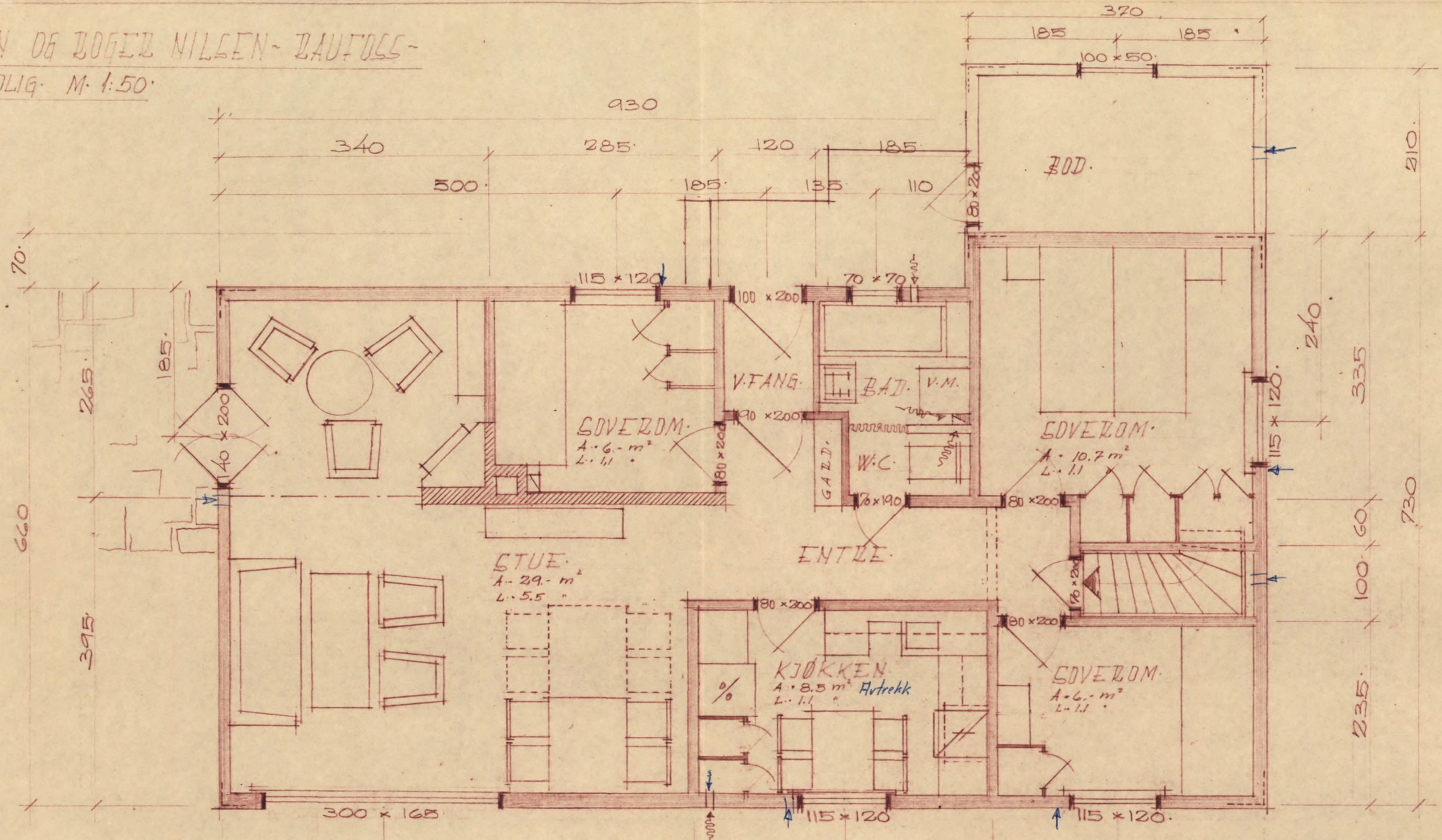
VESTRE TOTEN KOMMUNE
INGENIØRKONTORET

Jnr. 404 Dato 14/6-68.

Arkiv nr.

GJØVIK-OKT.-64. 3f.

KABIN OG TOGEL NILSEN-BAUFØSS-
 ENEBOLIG. M. 1:50.



PLAN AV 1/2 ETG.
 BOLIGFL. = 80 M².

VESTRE TOTEN KOMMUNE
 INGENIØRKONTORET

Jnr. 404 Date 14/6-65.

Arkiv nr.

GJØVIK-DKT.-64. 24.