



aktiv.

Rotvegen 3, 2834 RAUFOSS

**Svært pen enebolig sentralt på
Raufoss - utleiemulighet - stor
overbygget veranda - garasje -
nær skole/ barnehage.**



Eiendomsmegler/Advokat MNA

Lene Bergum Pettersson

Mobil 986 30 564

E-post lene.b.pettersson@aktiv.no

Aktiv Gjøvik Land Toten

Strandgata 30, 2801 Gjøvik

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 950 000,-
Omkostn.: Kr 100 100,-
Total ink omk.: Kr 4 050 100,-
Selger: Vestoppland og Valdres
Tingrett

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1973
BRA-i/BRA Total 220/224 kvm
Tomtstr.: 902.9 m²
Soverom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 12, bnr. 322
Oppdragsnr.: 1209250144

Ditt nye hjem?

Meget tiltalende enebolig beliggende i et godt etablert boligområde på Raufoss.

Området er barnevennlig med kort veg til sentrumsfasiliteter, skoler og barnehager.

Lekkert kjøkken med integrerte hvitevarer, og godt med skap og benkeplass.

Koselig frokostplass ved vinduet.

Lys og luftig stue som har godt med dagslys inn.

Stuen har fin plass til både spisestuemøblement og sofagruppe.

Stemningsfull peisovn luner godt på kjølige kvelder, og skaper en god atmosfære.

Utgang til praktisk overbygget veranda, med trapp videre ned til hagearealer.

Inneholder 3 soverom og pent bad på hovedplan.

Fin utleiemulighet i underetasje med blant annet innredet kjøkken og bad.

Godt med bodplass og oppbevaringsmuligheter.

Tomt som er pent opparbeidet med plen og beplantning.

Garasje inntil boligen.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Plantegning	50
Nabolagsprofil	55

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 220 m²

BRA - e: 4 m²

BRA totalt: 224 m²

TBA: 54 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 122 m² Stue/ kjøkken, sovealkove, bad/ vaskerom, vaskekjeller/ teknisk, gang, trapperom, entré, vindfang, bod, lagerrom og garasje.

1. etasje

BRA-i: 98 m² Kjøkken, stue, 3 soverom, bad, toalettrom, garderobe, gang, trapperom og entré.

BRA-e: 4 m² Utvendig kaldbod.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

54 m²

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Oppgitte arealer er iht vedlagte tilstandsrapport.

Overbygd veranda mot vest ut fra stue på hovedplan er 25m² og tilhørende plattinger / terrassering og overbygd inngangsparti er på totalt 29m².

Hybeldel på sokkelplan er målt til BRA 48m².

1 soverom på hovedplan er avdelt med en lettvegg i senere tid og er derfor medtatt som garderobedel til soverom, men har medført at soverom er langt og smalt.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

902.9 m²

Tomtebeskrivelse

Romslig tomt som er pent opparbeidet med plen og hageanlegg.
Gårdsplass for parkering og ferdsel.

Eiendommen ligger i skrånende terreng og er terrengtilpasset for god utnyttelse.

Tomtestørrelse på ca 902 m² er oppgitt iht opplysninger gitt av kommunen/
kommunens matrikkelkart.

Tomtestørrelse/-areal er hentet fra matrikkelutskrift (basert på oppmåling i digitalt kart). Det gjøres oppmerksom på at denne type arealangivelse (med tilhørende kart) kan være upresis og at man dermed kan få avvik i både areal og grenser ved en eventuell fremtidig oppmåling. Mangel grunnet avvikende grenser og/eller arealsvikt kan derfor ikke påberopes.

Etablert dato: 09.10.1971.

Målebrev fra 1971 viser et areal på 1032 m², netto 928 m².

Beliggenhet

Boligeiendom med flott beliggenhet i Vestrumsenga på Raufoss hvor det er gangavstand til de fleste fasiliteter.
Området er barnevennlig, og det er gangavstand til både barnehage og barneskole.
Kort vei til idrettsanlegg og badeland. Raufoss Industripark i umiddelbar nærhet.

I Raufoss finner man kjøpesenteret Amfi med gode shoppingmuligheter.
Ellers kan Raufoss by på togforbindelse til Oslo og Gjøvik, spisesteder, apotek, vinmonopol, bank, frisør og treningssenter.
Flere bensinstasjoner i sentrum.

Flotte turområder i umiddelbar nærhet både sommer og vinter.

Se vedlagte nabolagsprofil i prospektet for ytterligere informasjon om nærområdet.

Adkomst

Se kart.
Det vil bli skiltet med Aktiv visningsskilter ved felles visninger.

Bebyggelsen

Det er boligbebyggelse i området rundt.

Bygningssakkyndig

Morten Lie

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Enebolig oppført i ca. 1973.

Takkonstruksjon er utført som saltak hvor det er luke innvendig i himling for adkomst kaldloft. Undertak av tre.

Loft er isolert med mineralull mot varm sone.

Taket er tekt med pappshingel som iht eldre salgsoppgave er fra 2002.

Ut fra det som synes på baksiden av huset så ser takteking ut til å være eldre og da trolig fra tak over veranda ble tilbygd.

Takrenner, nedløp og beslag av metall.

Taknedløp er ført ut på terreng med midlertidige plastrør ut fra nedløp.

Boligen er oppført i bindingsverk som er kledd med malt trepanel etter std for byggeår. Overflater er løpende vedlikeholdt etter behov.

Boligens vinduer er fra byggeår og senere utskifting.

Det er enkle vinduer med innvendige varavinduer og vinduer med isolerglass.

Datering i vinduer som er leselig viser at dem er produsert 1971 og 1993, men alle lot seg ikke bekrefte årstall.

Malt adkomstdør til hovedplan hvor det er glassfelt. Denne er malt senere tid. Ikke synlig datert.

Nede er det en felles adkomstdør med utleiehybel som er av metall. Antatt fra tilbyggingsår.

Verandadør ut fra stue med glassfelt er datert 1976.

Stor romslig veranda / platting som iht opplyst ble oppgradert og delvis bygd ny i 2021 av eier iht opplyst.

Overbygd veranda er ca 25m² og plattinger med avsatser og inngangsparti er ca 29m².

Sokkelplan ligger delvis under terreng.

Det er synlige murvegger og utforede vegger.

Antatt faste løsmasser i grunn ut fra opplyst.

Drenering og fuktsikring fra byggeår iht opplyst da eier ikke er kjent med annet.

Ingen synlig fuktsikring.

Frittstående hagebod:

Plassert på baksiden av huset har ukjent byggeår.

Bygningen er satt rett på bakken, oppført i bindingsverk som er kledd utvendig med trepanel.

Ikke isolert konstruksjon. Tak tekt med papp.

Lav høyde derfor ikke arealmålt.

Noe slitasje observert og da spesielt i taket hvor det er tegn til fuktgjennomgang.

Iht. tilstandsrapport datert 13.08.2025 av Morten Lie.

For ytterligere informasjon vises til vedlagte takstrapport.

Oppgitte byggeår er iht. vedlagte tilstandsrapport.

Innhold

Eneboligen inneholder:

Hovedplan:

Kjøkken, stue, 3 soverom, bad, toalettrom, garderobe, gang, trapperom og entré.

Utvendig kaldbod.

Veranda med utgang fra stue.

Underetasje:

Stue/ kjøkken, sovealkove, bad/ vaskerom, vaskekjeller/ teknisk, gang, trapperom, entré, vindfang, bod, lagerrom og garasje.

Standard

Velkommen til en meget attraktiv enebolig beliggende i et veletablert og populært boligområde på Raufoss.

Her bor du i rolige og barnevennlige omgivelser, med kort vei til sentrum, skole, barnehage og øvrige fasiliteter – et perfekt hjem for både familier og dem som ønsker en praktisk og komfortabel hverdag.

Boligen fremstår som innbydende og velholdt, med gjennomtenkte løsninger og en arealeffektiv planløsning.

Det lekre kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer, rikelig med skaplass og gode arbeidsflater – ideelt for både hverdag og fest.

Ved vinduet finner du en koselig frokostplass hvor morgenkaffen kan nytes i fredelige omgivelser.

Stuen er lys og luftig med store vindusflater som slipper inn rikelig med dagslys.

Her er det god plass til både spisestuemøblement og en romslig sofagruppe.

Den stemningsfulle peisovnen skaper en lun og god atmosfære, og varmer godt på kjølige kvelder.

Fra stuen er det direkte utgang til en praktisk, overbygget veranda – perfekt for sene sommerkvalder og hyggelige sammenkomster.

Trapp fører videre ned til den pent opparbeidede hagen.

Boligen inneholder tre soverom og et pent bad på hovedplanet. Underetasjen er innholdsrik med blant annet innredet kjøkken, bad og vaskerom – noe som gir fleksible bruksområder, enten som hybel, hobbyrom eller ekstra boareal. Her finner du også godt med bodplass og oppbevaringsmuligheter.

Den romslige tomten er pent opparbeidet med plen, prydbusker og beplantning – et flott uteområde for både lek og avslapning.

I tillegg følger det med garasje inntil boligen, som gir praktisk parkering og lagringsplass.

Dette er en bolig som må oppleves – velkommen hjem!

KJØKKEN:

Kjøkken på hovedplan ble oppgradert i overflater og ny innredning montert i 2021.

Ny innredning fra IKEA. Integreerte hvitevarer.

Ventilator montert over platetopp og denne fører avtrekk opp til lyre og over tak iht opplyst.

Kjøkken er del av stue/oppholdsrom i utleiedel.

Kjøkkeninnredning montert i hjørne hvor det er integrert komfyr og platetopp samt plass til oppvaskmaskin i innredning.

Innredning er eldre, men oppgradert i overflater da det ble montert her i 2021.

Ventilator montert over platetopp.

BAD/ VASKEROM:

Bad:

Bad på hovedplan fra 2011 iht eldre salgsoppgave og opplyst.

Flislagt gulv og vegger. Innredet med dusjhjørne hvor det er glassdører som kan legges inn. Servant med skap.

Flislagte vegger og malt himling.

Flislagt gulv med varmekabler. Fall til sluk fra gulv uk terskel ble målt til 20mm.

Sluk i dusjsone.

Ingen synlig membran / fuktsperre. Ukjent utførelse.

Dusj på vegg med dører av glass som kan legges inn.

Fast innredning med servant.

Elektrisk avtrekksvifte på yttervegg.

Det er ikke utført hulltaking ut fra at takst gjelder tvangssalg.

Bad/vaskerom:

Bad/vaskerom i utleiedel er av eier oppgradert i 2021 med å male overflater.

Flislagt gulv som er malt, malte vegger.

Innredet med dusjkabinett, toalett, servant med skap, varmtvannsbereder og plass til vaskemaskin.

Malte vegger og himling.

Malte fliser på gulv. Målt 20mm fall fra gulv uk dør til slukrist.

Ukjent evt membran da det ikke er noe synlig i sluk eller ved rørgjennomføringer.

Rommet er innredet med dusjkabinett, toalett, servant med skap, bereder og plass til vaskemaskin.

Elektrisk avtrekksvifte på yttervegg.

Det er ikke utført hulltaking ut fra at takst gjelder tvangssalg.

Ved fuktsøk i overflater ble det ikke påvist unormale verdier ved befarings.

Separat toalettrom:

Toalettrom på hovedplan fra byggeår er oppgradert i overflater senere etter behov.

Innredet med toalett, servant på vegg og panelovn som varmekilde.

Rommet er ventilert til bad.

INNSENDIGE OVERFLATER:

Innendige overflater er oppgradert mye senere år av eier med maling og noe utskifting.

Innendige overflater er i hovedsak preget av:

Gulv med laminat, tre, fliser og betong.

Vegger med malte / behandlede overflater og noe mur.

Malte plater og panel i himlinger.

Malt trapp innvendig mellom hovedplan og sokkelplan.

Håndløper montert på en side Ikke rekkverk nedre del.

Innendige dører med malte overflater av noe variert alder da det er skiftet ut noen etter som huset er oppgradert og ombygd.

Trebjelkelag mellom hovedplan og kjeller.

Gulv på grunn av betong fra byggeår.

Opplyst at det er nedstøpt gulvvarme i stuedel utleiehybel i kjeller.

DIVERSE UTSTYR:

Vanninntak med hovedkran, waterstop og vannmåler er montert i vaskekjeller hvor bruker av hoveddelen har vaskemaskin/tørketrommel.

Boligen har naturlig ventilering og det benyttes tidvis avfukter i kjeller for å unngå kjellerluft noe som indikerer noe manglende ventilering.

Det er i stue på hovedplan montert en romventilator.

Bereder er montert på bad/vaskerom på sokkelplan i utleiedel og denne er felles.

Vanninntak med vannmåler og stoppekran er montert i teknisk rom på sokkelplan.

Boligens elektriske anlegg ble oppgradert i 2020/2021 med nytt sikringsskap,

automatsikringer og noe oppgraderte kurser.

Skap er plassert i teknisk rom på sokkelplan.

El-bil lader.

Det er montert røykvarslere med batteridrift og brannslukningsapparat i boligen.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Moderniseringer og påkostninger

Tilbygg/ modernisering:

1984 Tilbygg Tilbygd garasjedel med bod

2020 Tilbygg Endret del av sokkelplan til utleiedel / hybelleilighet.

1992 Tilbygg Takoverbygg over veranda mot vest.

2021 Modernisering Oppgradert veranda/plattinger

2011 Modernisering Opplyst at bad ble bygd nytt på hovedplan

2021 Modernisering Bad/vaskerom sokkelplan oppgradert.

2021 Modernisering Kjøkken renover

2024 Modernisering Montert romventilator i stue hovedplan

2022 Modernisering Montert varmepumpe luft til luft for hovedplan

2021 Modernisering Montert ny bereder.

2020 Modernisering Oppgradert el-anlegg med nytt sikringsskap, automatsikringer og noen av anlegget.

Gjør oppmerksom på at dagens krav til isolering, tetthet og andre bygningsdeler er/kan være strengere enn da bygget ble oppført.

Nevnte tilstandsgrader i prospekt er kun et utdrag fra takstrapporten.

For detaljert informasjon om eiendommens tekniske tilstand, utbedringer og tiltak, konsekvenser av TG, samt kostnadsestimat for utbedring rundt de forskjellige punktene henvises det til vedlagte tilstandsrapport

Interessenter oppfordres til å sette seg nøye inn i dette.

Utbedringer og tiltak vil bli kjøpers ansvar.

PUNKTER MED TILSTANDSGRAD 3 – STORE OG ALVORLIGE TILTAK:

Utvendig > Takteking:

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader eller avvik på selve taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Det er avvik:

Taskteking er slitt og det er mye mose på taket.

Det har vært lekkasjer i taket slik at det må påregnes utskifting av noe undertak og noe himling i boligen. Noe isolasjon er iht opplyst skiftet ut.

Det er på loft synlig at loft ikke er godt nok ventilert.

Konsekvens/tiltak:

- Tiltak:
- Taktekingen må skiftes eller utbedres.

Det må påregnes ny takteking, utbedre skader etter lekkasje og etablere bedre ventilering av loft.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft:

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten.
- Det er påvist fukt-/råteskader i takkonstruksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Det er en del synlige merker etter fuktgjennomtrenging og kondensproblemer på loft ved at det er varmetap og lekkasje.

Opplyst at det er skiftet noe isolasjon etter lekkasje.

Konsekvens/tiltak:

- Lufting/ventilering bør forbedres.
- Påviste skader må utbedres.
- Konstruksjonene må sikres mot råde, sopp og skadedyr.
- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.

Lokalt utbedre skader og etablere bedre ventilering. NB takteking med beslag må skiftes.

Utvendig > Vinduer:

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Det er påvist et betydelig antall vinduer med punkterte eller sprukne glassruter.
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Generelt slitte vinduer og det må påregnes utskifting. Opplyst at det er flere punkterte vinduer noe som også ble observert.

Lyskasseer rundt kjellervinduer er i dårlig forfatning og må påregnes skiftet/utbedret.

Konsekvens/tiltak:

- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.
- Det må foretas lokal utbedring.

Det er for kostnadsestimat lagt til grunn utskifting av 10-15 vinduer.

Innvendig > Innvendige trapper:

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Mangler håndløper og rekkverk på en side.

Konsekvens/tiltak:

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

Tomteforhold > Terrengforhold:

Vurdering av avvik:

- Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Det er feil fallforhold på terreng inn mot grunnmur noe som vil medføre at vann ledes mot konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak:

- Det bør foretas terrengjusteringer.

PUNKTER MED TILSTANDSGRAD 2 – PUNKTER SOM KAN KREVE TILTAK:

Utvendig > Nedløp og beslag:

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i beslagløsninger.
- Det er avvik:

Det er påvist skade på takrenne, midlertidig løsning for håndtering av takvann. Glipper, slitasje og midlertidig tetting rundt beslag.

Konsekvens/tiltak:

- Tiltak:

Skifte / utbedre og etablere bedre kontroll av vann fra avrenning.

Utvendig > Veggkonstruksjon:

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak:

- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak

bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn:

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.

Konsekvens/tiltak:

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

Innvendig > Radon:

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Det er krav i forhold til utleiedel at det skal utføres Radonmåling slik at dette må utføres.

Konsekvens/tiltak:

- Andre tiltak:

Det er krav i forhold til utleiedel at det skal utføres Radonmåling slik at dette må utføres.

Innvendig > Pipe og ildsted:

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.

Pipe er over tak noe sprukket i og det er mose. Noe glipper i beslag og det er / har vært lekkasjer rundt pipe over tid.

Konsekvens/tiltak:

- Det må foretas lokal utbedring.

Det anbefales kontroll av pipe av feiervesenet.

Innvendig > Rom Under Terreng:

Vurdering av avvik:

- Det er ikke mulig å foreta hulltaking i underetg i utsatte konstruksjoner.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Det var ved befaring mye lagrede gjenstander og møbler mot utforede vegger, men det var i noe synlig saltutslag enkelte steder.

Konsekvens/tiltak:

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Rom under terreng har et hyppigere vedlikeholdsinterval enn overflater over terreng slik at det er viktig å ivareta / vedlikeholde drenering og takvann.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør:

Vurdering av avvik:

- Det er påvist ufagmessig utførelse av avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Det er benyttet tape i skjøter og trolig skyldes dette at pakninger ikke tetter og at det tidvis har kommet noe lukt fra disse.

Konsekvens/tiltak:

- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon:

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Det er noe mangelfull ventileringsavvik av enkelte rom.

Konsekvens/tiltak:

- Ventilasjonsløsningen må utbedres.

Det må etableres ventileringsavvik i alle rom og spesielt viktig at det er god sirkulering i sokkelplan.

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg:

Oppgradert 2020/2021 men delvis noe eldre anlegg.

Opplyst at utførende gikk konkurs like etter at arbeider var utført og derfor foreligger ikke dokumentasjon.

På generelt grunnlag anbefales det kontroll av eldre anlegg. Det er flere sikringer / kurser i skapet som ikke er i bruk og det er her mangler.

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering:

Vurdering av avvik:

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

Det er observert noe fuktvandring på grunnmur i kjeller og opplyst at det tidvis benyttes avfukter.

Konsekvens/tiltak:

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

- Andre tiltak:

Det er begrenset effekt i drenering slik at det må påregnes at det nærmer seg tid for re-drenering og fuktsikring.

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger:

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak:

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

Spesialrom > Hovedplan > Toalettrom > Overflater og konstruksjon:

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak:

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Våtrom > Hovedplan > Bad > Overflater vegger og himling:

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

Det er noe riss / sprekte fuger på vegg og overgang gulv-vegg.

Konsekvens/tiltak:

- Fuger bør skiftes ut.
- Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for videre skadeutvikling.

Våtrom > Hovedplan > Bad > Overflater Gulv:

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak:

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

Våtrom > Hovedplan > Bad > Sluk, membran og tettesjikt:

Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak:

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
- Det må gjøres nærmere undersøkelser. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.

Våtrom > Hovedplan > Bad > Ventilasjon:

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak:

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Våtrom > Hovedplan > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom:

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist sprekker i fuger slik at et er påregnelig med noe fukt mellom fliser og evt membran bak.

Konsekvens/tiltak:

- Tiltak:

Det anbefales å montere kabinet

Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv:

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er avvik:

Malte overflater begynner å flasse.

Konsekvens/tiltak:

- Tiltak:

Oppgradere med maling eller fjerne for at flisene sine opprinnelige overflater kommer fram.

Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt:

Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

Konsekvens/tiltak:

- Det må gjøres nærmere undersøkelser. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.

Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon:

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak:

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

PUNKTER MED TILSTANDSGRAD 2 – AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE
TILTAK:

Ingen punkter registrert.

KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT:

Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom:

Det er ikke utført hulltaking ut fra at takst gjelder tvangssalg.

Ved fuktsøk i overflater ble det ikke påvist unormale verdier ved befarings.

Parkering

Parkering på gårdsplassen.

Radonmåling

Det er ingen kjent radonsperre eller foretatt målinger.

Eiendommen ligger i et område med Radon aktsomhet - Moderat til lav.

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m³. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Diverse

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i

forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Det gjøres oppmerksom på at eiendommen er begjært tvangssolgt og at salget derfor reguleres av tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 11. Oppdragsansvarlig er oppnevnt av Tingretten som medhjelper ved salget.

Interessenter plikter å undersøke eiendommen grundig før bud inngis. Eventuelle feil og mangler som kunne vært oppdaget ved slik undersøkelse, vil normalt ikke kunne påberopes av kjøper som mangel senere. Ved tvangssalg kan det variere i hvilken utstrekning eier selv bistår med aktuelle opplysninger til kjøper og medhjelper. Medhjelper vil derfor ofte ikke kjenne eiendommen utover de opplysninger som følger av denne salgsoppgaven med vedlegg.

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

GUA (gulvareal) er ikke måleverdig gulvareal som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA oppgis som en sum av BRA og ALH (som er areal med lav himlingshøyde).

Energi

Oppvarming

Oppvarming med vedfyring og strøm.

Murt pipe som er sentrert i boligen.

Pipe har over tak synlig murstein og fotbeslag.

Brannmur i stue er oppgradert i overflater senere år og det er montert en peisovn i stue.

Sotluke ikke observert eller påvist.

Det er montert varmepumpe luft til luft hvor innerdelen er montert i stue på hovedplan. Opplyst at varmepumpe ble montert ny i 2022, men produktet er datert 2021.

Dersom beboelsesrom mangler oppvarming på visning følger det heller ikke med ovner i disse rommene ved overtagelse.

Dersom røykvarsler eller brannslukningsutstyr er utgått på dato, defekt eller mangler i boligen ved visning vil heller ikke dette medfølge boligen ved overtagelse.

Piper og ildsteder:

Siste utførte tiltak/ tilsyn: 05.12.2023.

Siste utførte tiltak røykløp/ feiing: 29.04.2025.

Avvik og anmerkninger:

Det skal være minst ett typegodkjent slukkemiddel pr. boenhet. (Skum, ABC- pulver eller husbrannslange).

Info strømforbruk

Strømforbruk vil variere etter bruk og behov i hver enkelt familie.

Strømkostnaden avhenger av hvilken strømvtale du har tegnet, samt hvilken leverandør som leverer strøm til din eiendom.

Det må beregnes kostnader til både nettleie og forbruk.

Energikarakter

F

Energifarge

Gul

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 3 950 000

Kommunale avgifter

Kr 39 000

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene er opplyst som et årlig ca. beløp, og dekker vann, avløp, renovasjon, feiegebyr og eiendomsskatt.

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024:

Avløp 13 766,76 kr

Feiing 723,00 kr

Renovasjon 6 015,00 kr

Vann 11 151,54 kr

Eiendomsskatt kr 6 856

Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av eventuelle kommunale endringer av gebyr/ avgift.

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste.

Kommunen kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme.

Disse opplysningene sammenstiller kostnader 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.

Eiendomsskatt

Kr 6 856

Eiendomsskatt år

2024

Info eiendomsskatt

Eiendomsskattetakst kr 2 448 841

Formuesverdi primær

Kr 612 210

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 2 448 841

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

Faste løpende kostnader:

- kommunale avgifter og eiendomsskatt
- strøm
- tv/ internett
- forsikring
- generelle vedlikeholdskostnader
- brøyting og vedlikehold av stikkvei inn til eiendommen og gårdsplass

Disse kostnadene vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtaler, kanalvalg, hastighet på bredbånd, etc.

Info vannavgift

Det er vannmåler installert, og avgift vil derfor avhenge av forbruk.

Vannmåler:

Målnummer: 3083329.

Målerstand: 2610 m3.

Dato: 08.12.2024.

Forbruk 2024: 295 m3.

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 12, bruksnummer 322 i Vestre Toten kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

3443/12/322:

26.05.2015 - Dokumentnr: 457819 - Best. om vann/kloakkledn.

Rettighetshaver: Vestre Toten Kommune

Org.nr: 971 028 300

Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.

09.10.1971 - Dokumentnr: 7560 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3443 Gnr:12 Bnr:4

01.01.2020 - Dokumentnr: 1494123 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0529 Gnr:12 Bnr:322

Tinglyste dokumenter som har latt seg fremskaffe kan fåes ved henvendelse til megler. Megler oppfordrer interessenter til å lese samtlige tinglyste dokumenter før man eventuelt legger inn bud.

Ferdigattest/brukstillatelse

Følgende bygg er registrert på eiendommen i dokumentasjon oversendt fra kommunen:

- Bygningsnr. 157206591 - Enebolig (111) - 1 boenhet

Det foreligger:

- *Godkjenning - Ferdigattest - Endring av bruk - bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel - Rotvegen 3, gbnr. 12/322, datert 29.08.2025.
- *Godkjenning: Søknad uten ansvarsrett - bruksendring - Rotvegen 3, datert 23.09.2020.
- *Melding om mindre byggearbeider på eiendommen (tak over terrasse), datert 01.07.1992.
- *Byggetillatelse for tilbygg bolig (garasje og bod), datert 10.01.1985.
- *Midlertidig brukstillatelse for nybygg enebolig, datert 04.10.1973.
- *Søknad om oppføring av våningshus, datert 06.09.1971.

Kommentar fra kommunen:

Vi gjør oppmerksom på at dersom tiltaket er ferdigstilt må det sendes inn søknad om ferdigattest på bruksendringen fra 2020.

Dette vil bli kjøpers risiko og ansvar.

Ferdigattest er ikke en bekreftelse på byggets tekniske kvalitet, men en bekreftelse på bygningsmyndighetenes avslutning av saken.

Ytterligere søknader/ vedtak/ godkjenninger/ bruks- eller fasadeendringer foreligger ikke.

Dersom slike tiltak er utført på eiendommen uten å søke/ melde inn til kommunen vil dette bli kjøpers ansvar.

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

Byggetegninger fra 1970/1971, 1984 og 2020 stemmer ikke med dagens planløsning og bruk av rom.

Utleiedel på sokkelplan som er del av hoveddel og ikke selvstendig boenhet har ikke tilfredstillende dagslysflate for den del som benyttes til soverom/sovealkove og generelt noe lav høyde.

Det er for syd-østre soverom på hovedplan satt opp en lettvegg av eier for å dele av noe.

Denne er det lagt til grunn at fjernes da det medfører at dette soverommet blir lite.

Tilbygd bod i bakkant av veranda med utvendig adkomst framkommer ikke av tegninger og det er ukjent når den evt ble bygd.

Det påpekes at bruksendring av kjeller fra 2020 er godkjent i kommunen, men det mangler ferdigattest.

Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet kommunal veg.

Det er privat stikkveg inn til eiendommen, og kjøper må derfor beregne kostnader til brøyting av privat stikkveg og gårds plass.

Offentlig vann: Ja

Offentlig avløp: Ja

Privat septikanlegg: Nei

Regulerings- og arealplaner

Kommuneplaner:

Id: 0529kplan2012-23

Navn: Kommuneplanens arealdel 2012-2023

Plantype: Kommuneplanens arealdel

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse: 27.11.2014

Arealbruk: Boligbebyggelse, Nåværende

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser kan sees hos megler, evt ta kontakt med kommunen for info.

Kommuneplaner under arbeid:

Id: 3443kplan2023-35

Navn: Kommuneplanens arealdel 2023-2035

Status: Planforslag

Plantype: Kommuneplanens arealdel

Interessenter oppfordres til å ta kontakt med kommunen for status i planforslaget.

Adgang til utleie

Mulighet for å leie ut del av egen bolig i underetasjen.

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

Legalpant

Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Kommentar bo- og driveplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Handelen reguleres av tvangsfullbyrdelsesloven.

Etter tvangsfullbyrdelsesloven § 11-39 har kjøper kun begrenset adgang til å påberope eventuelle mangler ved eiendommen. Eiendommen overtas i den stand den befinner seg. Lov om avhending av fast eieendom får ikke anvendelse ved tvangssalg.

I følge tvbl. § 11-39 foreligger en mangel når:

- (a) formuesgodet ikke svarer til opplysninger om vesentlige forhold som medhjelperen har gitt, og som kan antas å ha innvirket på kjøpet.
- (b) medhjelperen har forsømt å gi opplysning om vesentlige forhold som denne måtte kjenne til og som kjøperen hadde grunn til å regne med å få, såfremt unnlatelsen kan antas å ha innvirket på kjøpet, eller
- (c) formuesgodet er i vesentlig dårligere stand enn kjøperen hadde grunn til å regne med.

Dersom mangel foreligger, kan kjøperen kreve prisavslag. Kjøperen kan ikke heve kjøpet på grunn av mangler. Erstatning kan bare kreves av medhjelperen dersom denne har utvist skyld eller det foreligger annet særskilt rettsgrunnlag. Kjøpesummen må betales selv om prisavslag kreves.

Loven har særskilte regler om prisavslag og om fremgangsmåten ved mangelskrav.

Det utstedes ikke kjøpekontrakt ved tvangssalg. Stadfestelseskjennelsen er bekreftelsen på at handel er kommet i stand.

Når et bud er rettskraftig stadfestet og kjøpesummen innbetalt, skal retten på kjøperens begjæring utstede skjøte, jfr. tvangsfullbyrdelsesloven § 11-3. Skjøtet blir så sendt til medhjelper. Dersom kjøper helt eller delvis har innbetalt kjøpesummen via låneinstitusjon vil denne normalt kreve at medhjelper innestår for at pantedokumentet får tinglyst rett prioritet i eiendommen. Medhjelper sørger for tinglysing av skjøte og pantedokument. Utstedelse av blankoskjøte er ikke mulig.

Overtakelse

Kjøperen kan etter tvbl. § 11-31 tidligst overta eiendommen på oppgjørsdagen, såfremt budet er stadfestet og kjøpesummen er innbetalt.

Medhjelper deltar ikke ved overleveringen, og medhjelper besitter normalt heller ikke nøkler til eiendommen. Kjøper må derfor i direkte samarbeid med saksøkte stå for den faktiske overleveringen. Dersom saksøkte og hans husstand bor i eiendommen plikter de å fraflytte eiendommen når kjøperen er blitt eier og å overlevere nøkler o.l. til kjøper. Dersom dette ikke skjer, kan kjøperen uten gebyr kreve namsmyndighetenes bistand for utkastelse. Kjøper blir ansvarlig for eventuelle sideutgifter f.eks. til bortkjøring og lagring av inventar. Begjæring om utkastelse kan sendes Namsmannen i den rettskrets eiendommen ligger i.

Tvangsfullbyrdelsesloven legger ikke opp til at eiendom som tvangsselges skal være ryddet eller rengjort ved kjøpers overtagelse. Kjøper må derfor være forberedt på selv å måtte besørge/bekoste dette. I tilfelle saksøkte og kjøper avtaler at saksøkte skal ordne rydding og rengjøring, vil ev. avtalebrudd fra saksøktes side normalt ikke berettigje kjøper til prisavslag/erstatning i forbindelse med tvangssalget og/eller oppgjøret.

Budgivning

Bud inngis skriftlig på vedlagt budskjema. Det gjøres spesielt oppmerksom på at budet må som hovedregel være bindende for budgiver i minimum 6 uker. For andelsleiligheter er bindingstiden minimum 3 uker. Retten kan unntaksvis ta hensyn til bud med bindingstid ned til 15 dager. For nærmere informasjon se budskjema samt vedlagt informasjonsskriv.

Etter rettskraftig stadfestelse, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 950 000 (Prisantydning)

Omkostninger
98 750 (Dokumentavgift)
260 (Panteattest kjøper)
545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

100 100 (Omkostninger totalt)

4 050 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 100 100

Betalingsbetingelser

Kjøpesum inkludert omkostninger skal være innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen oppgjørsmåned. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Det er spesielle regler for hvordan oppgjøret skal foretas ved tvangssalg. Oppgjør skal skje på en bestemt oppgjørsmåned. Oppgjørsmånedet er vanligvis tre måneder etter at medhjelper har forelagt et bud for Tingsretten for stadfestelse. Betaler ikke kjøper på oppgjørsmånedet, påløper renter i henhold til bestemmelsen i tvangsfullbyrdsloven § 11-27.

Betalingsplikt inntreffer allikevel ikke før to uker etter at stadfestelseskjennelsen er rettskraftig, men dersom dette tidspunkt er senere enn oppgjørsmånedet, løper en rente på 6 % p.a. i det mellomliggende tidsrom. Betaler ikke kjøper innen betalingsfristen, plikter kjøperen å betale forsinkelsesrente etter forsinkelsesrenteloven § 3 (1).

Er eiendommen fraflyttet kan medhjelper, dersom kjøper ønsker det, tillate at overtakelse skjer før oppgjørsmånedet. Skal eiendommen overtas før oppgjørsmånedet må hele kjøpesummen betales av kjøper før innflytting kan skje. Eventuell innflytting før ankefristens utløp skjer på kjøpers risiko.

Dersom en anke ikke er avgjort før oppgjørsmånedet inntreffer, forskyves betalingsplikten. Kjøper må velge mellom å betale kjøpesummen til oppgjørsmånedet eller betale renter i henhold til bestemmelsene i tvangsfullbyrdslovens § 11-27 frem til betalingsplikten inntreffer.

Når kjøper er blitt eier, plikter saksøkte (tidligere eier) og hans husstand å fraflytte eiendommen. Flytter ikke saksøkte frivillig når kjøper skal overta eiendommen, kan kjøper uten gebyr kreve utkastelse etter at kjøper har innbetalt kjøpesummen. Kjøper blir ansvarlig for eventuelle sideutgifter f.eks. til bortkjøring og lagring av inventar. Begjæring om utkastelse kan sendes Namsmannen i den rettskrets eiendommen ligger i.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Det er ikke tegnet boligselgerforsikring.

Boligkjøperforsikring

Ingen mulighet til å tegne boligkjøperforsikring.

Meglers vederlag

Medhjelpers vederlag og rett til dekning av utlegg er fastsatt i forskrift til tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 3.

Ansvarlig megler

Lene Bergum Pettersson
Eiendomsmegler/Advokat MNA
lene.b.pettersson@aktiv.no
Tlf: 986 30 564

Ansvarlig megler bistår av

Lene Bergum Pettersson
Eiendomsmegler/Advokat MNA
lene.b.pettersson@aktiv.no
Tlf: 986 30 564

Oppdragstaker

Aktiv Gjøvik Land Toten AS, organisasjonsnummer 923 816 607
Strandgata 30, 2821 Gjøvik

Salgsoppgavedato

01.09.2025



Delikat kjøkken.







Fin plass til å samle familien.



Store vindusflater gir godt med dagslys inn.



Stue med plass til en stor sofagruppe.





Soverom II.









Kjøkken i underetasje.



Åpen løsning mellom kjøkken og stue i underetasjen.





Bad i underetasjen.



Praktisk vaskerom i underetasjen.







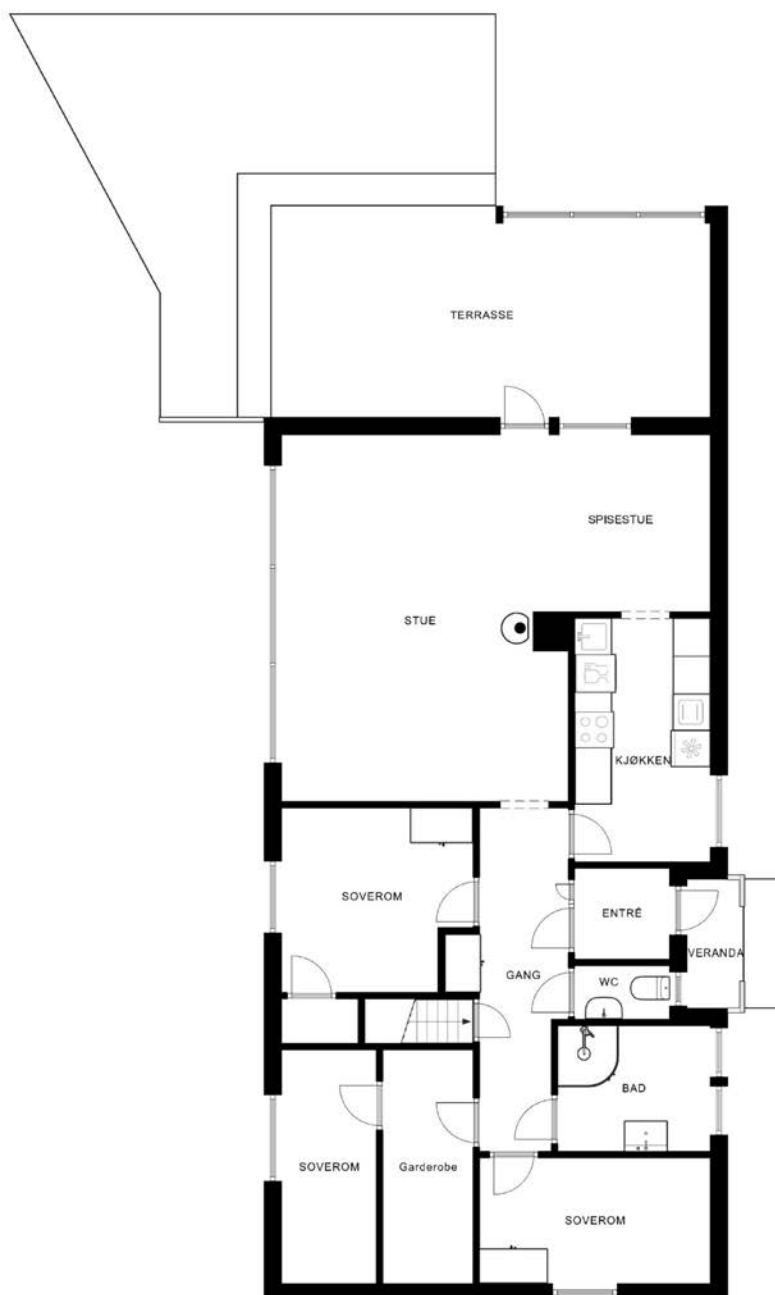


Fine uteområder rundt huset.



Enebolig med utleielulighet i barnevennlig område.

Plantegning

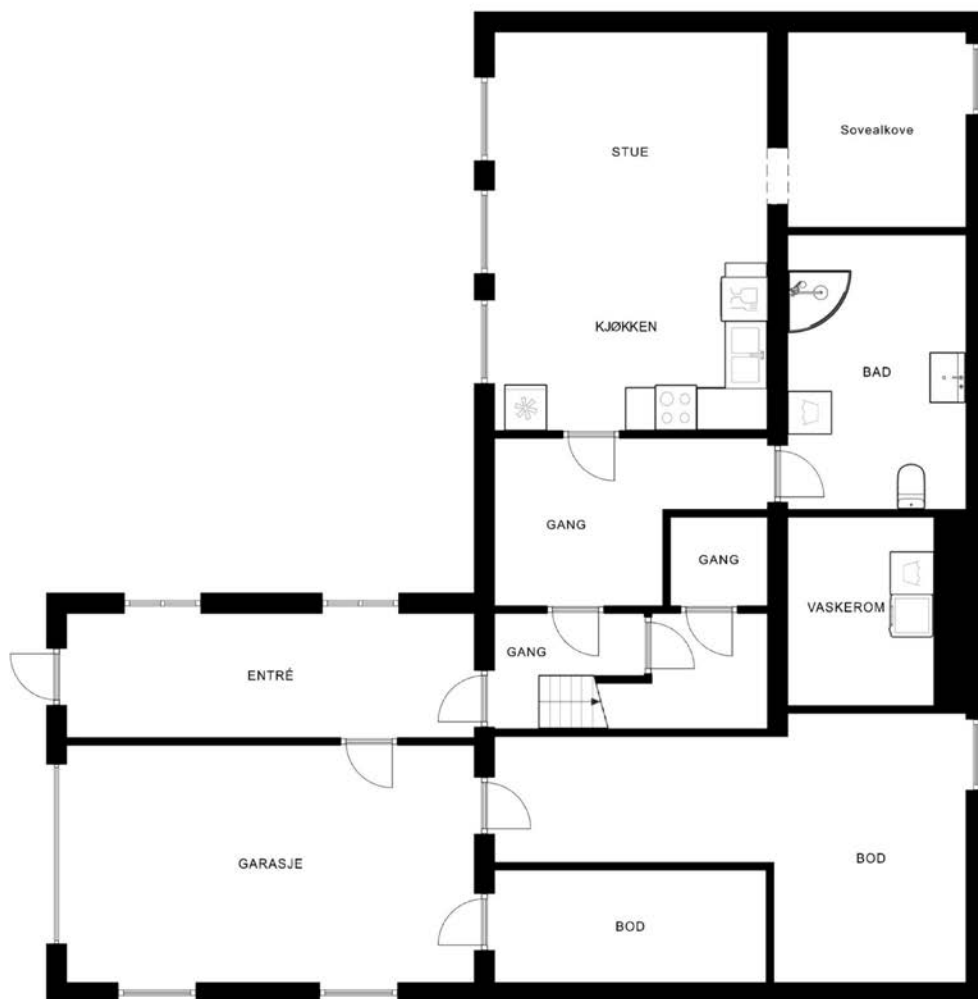


Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

EFXIT

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

Plantegning



Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

EFXIT

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

Plantegning



Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

EFXIT

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

Plantegning



Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

EFXIT

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

Plantegning

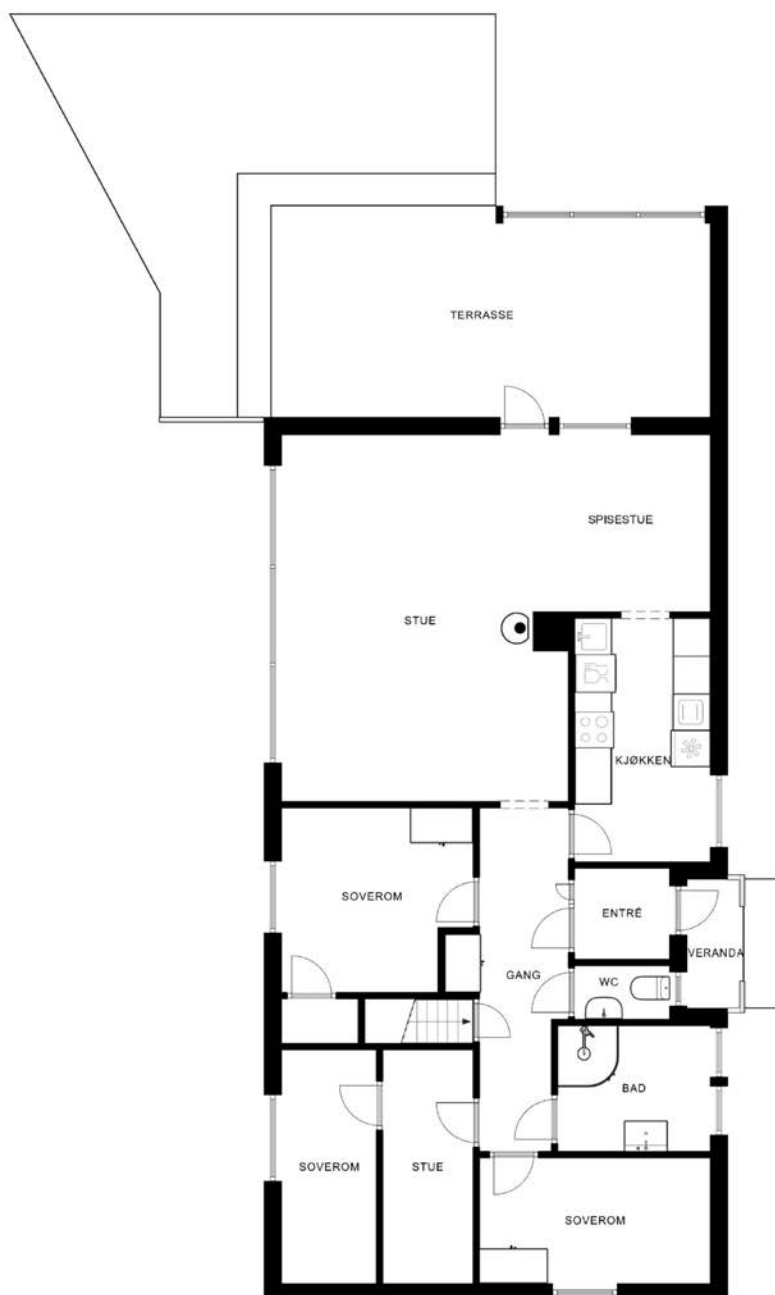


Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

EFXIT

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

Plantegning

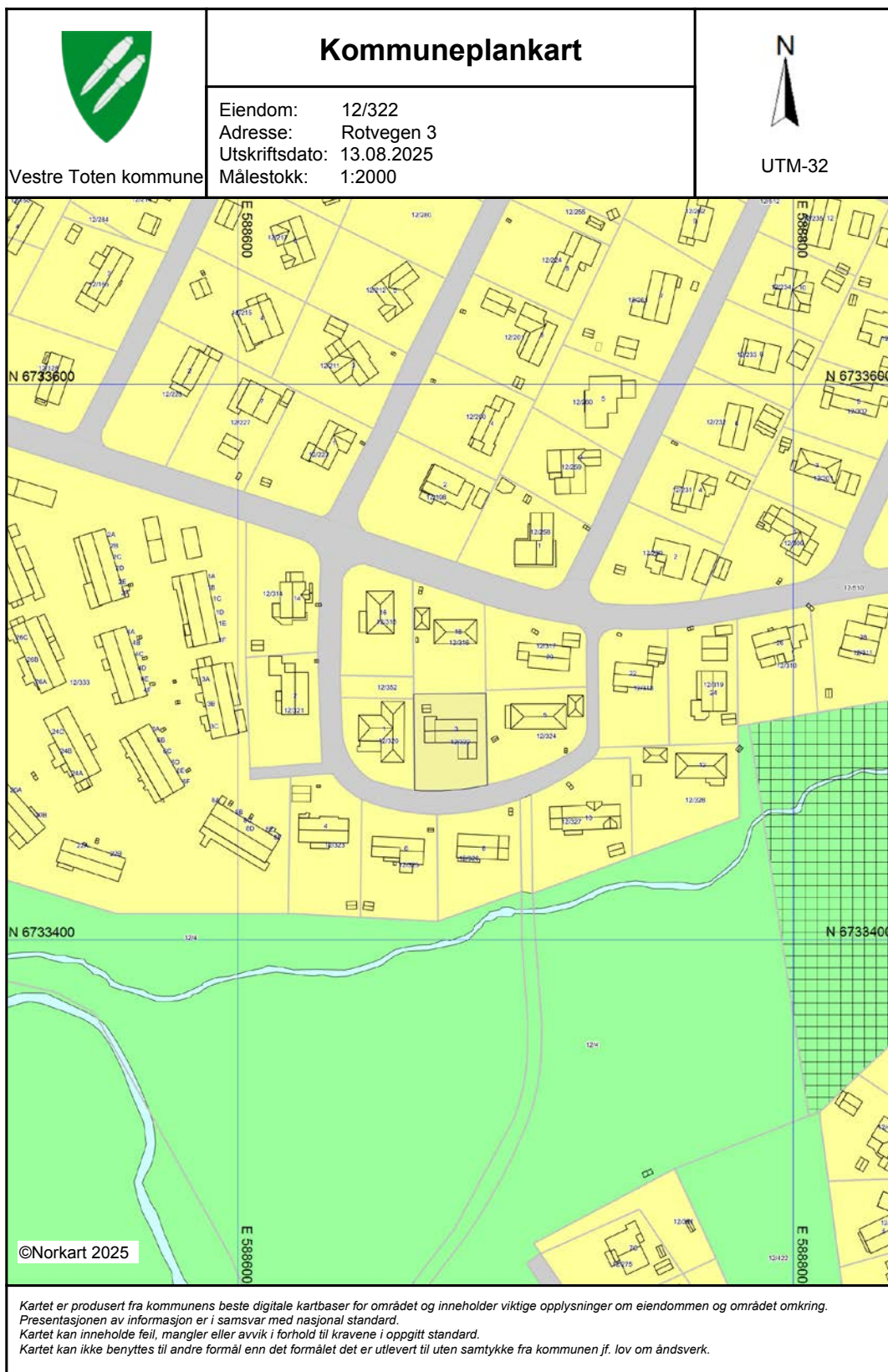


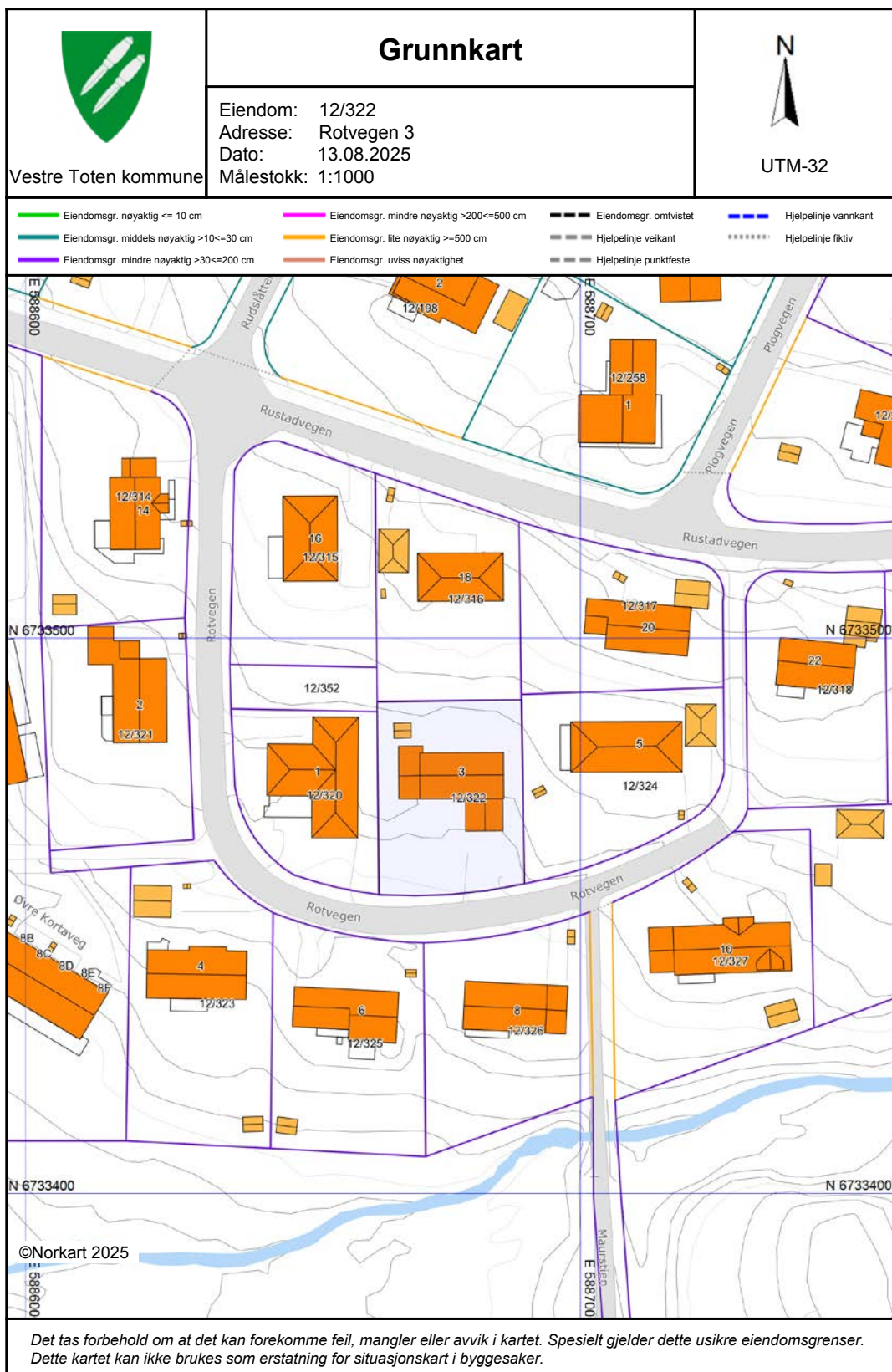
Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

EFXIT

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

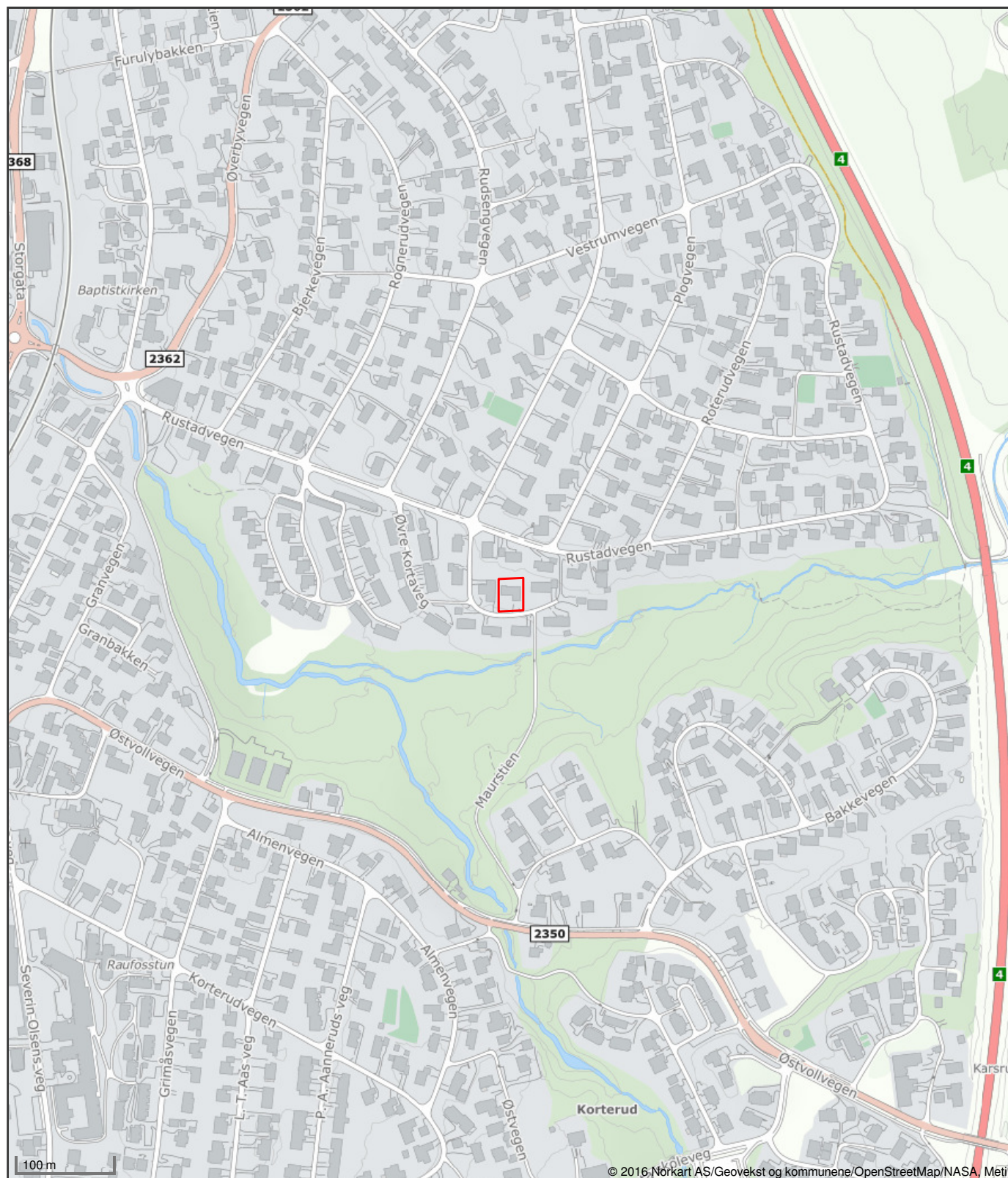
Vedlegg







Oversiktskart for eiendom 3443 - 12/322//



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.

Nabolagsprofil

Rotvegen 3 - Nabolaget Negard/Vestrumenga - vurdert av 39 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Godt voksne
- Etablerere



Offentlig transport

Bakkevegkrysset Linje 436, 442	6 min 0.5 km
Raufoss stasjon Linje RE30	16 min 1.4 km
Oslo Gardermoen	1 t 21 min

Skoler

Korta skole (1-7 kl.) 298 elever, 21 klasser	12 min 1.1 km
Vestre Toten ungdomsskole (8-10 kl.) 448 elever, 27 klasser	5 min 2.2 km
Raufoss videregående skole 450 elever	6 min 2.6 km
Gjøvik videregående skole 1050 elever	15 min 10.9 km

Ladepunkt for el-bil

AMFI Raufoss	9 min
Uno-X Raufoss	12 min

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

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100



Kvalitet på skolene

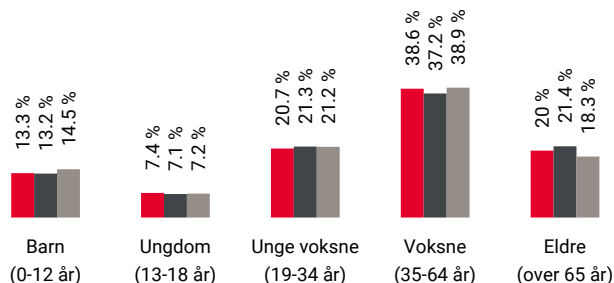
Veldig bra 81/100



Naboskapet

Godt vennskap 70/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Polaris Fus barnehage (1-5 år) 55 barn	10 min 0.9 km
Vestrumenga barnehage (1-5 år) 50 barn	12 min 0.9 km
Veltmanåa barnehage (1-5 år) 58 barn	18 min 1.6 km

Dagligvare

Kiwi Raufoss PostNord	9 min 0.8 km
Coop Extra Raufoss Post i butikk	10 min 0.8 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 2025

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 95/100



Gateparkering

Lett 92/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 88/100

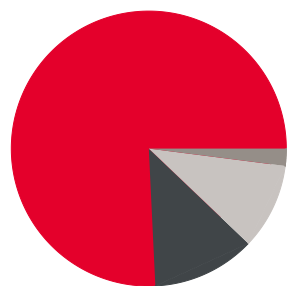
Sport

⚽ Korterudjordet Nærmiljøanlegg 6 min 🚶
Ballspill 0.5 km

⚽ Vestrumenga balløkke kunstgress 10 min 🚶
Ballspill 0.9 km

🚴 MOVA Raufoss Amfi 9 min 🚶

Boligmasse



75% enebolig
12% rekkehus
2% blokk
10% annet

«Stille og rolig her. Aldri noe bråk.»

Sitat fra en lokalkjent

“

Varer/Tjenester



AMFI Raufoss

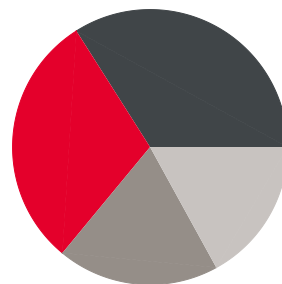
9 min 🚶



Apotek 1 Raufoss

9 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



30% i barnehagealder
34% 6-12 år
19% 13-15 år
17% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



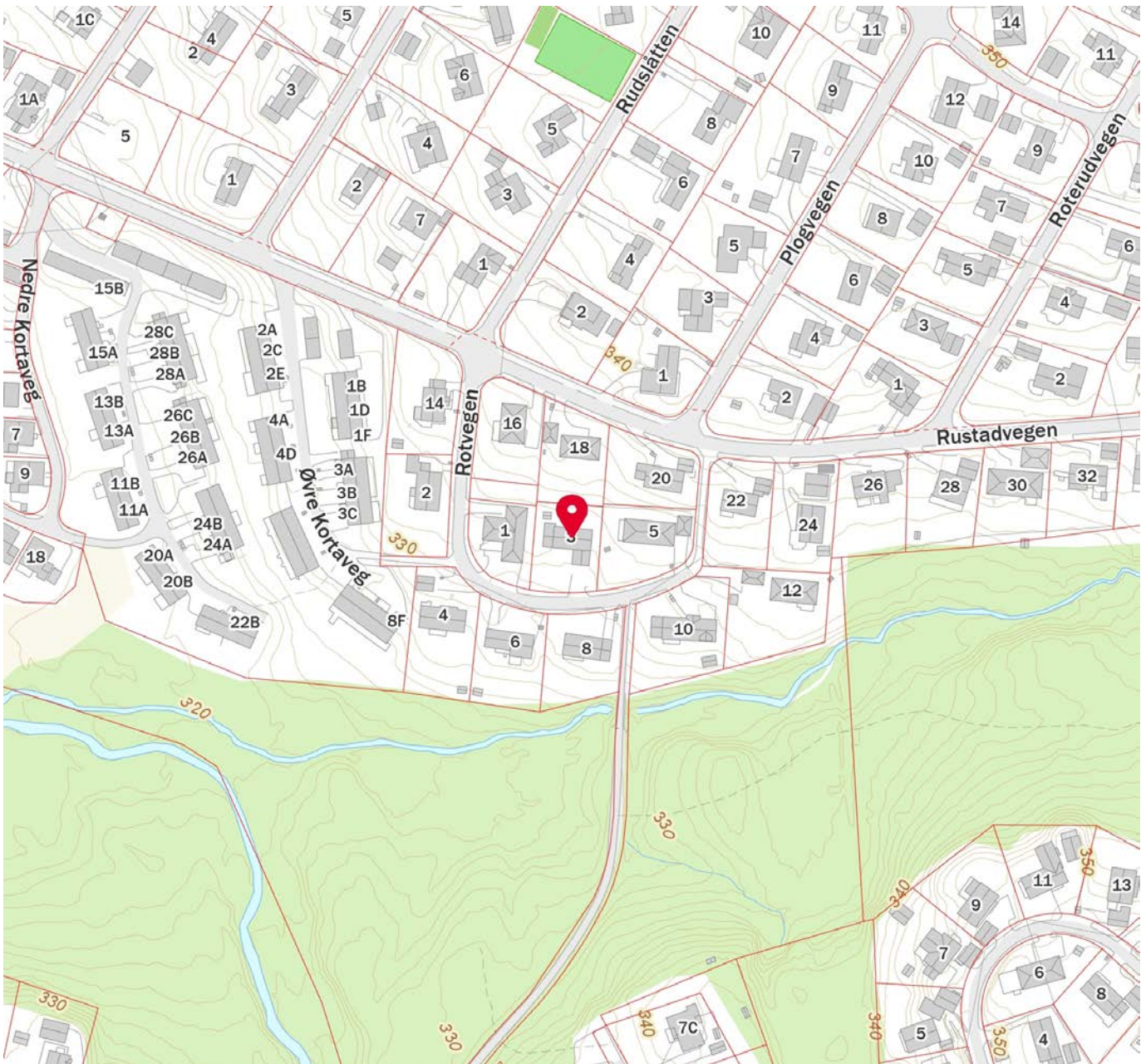
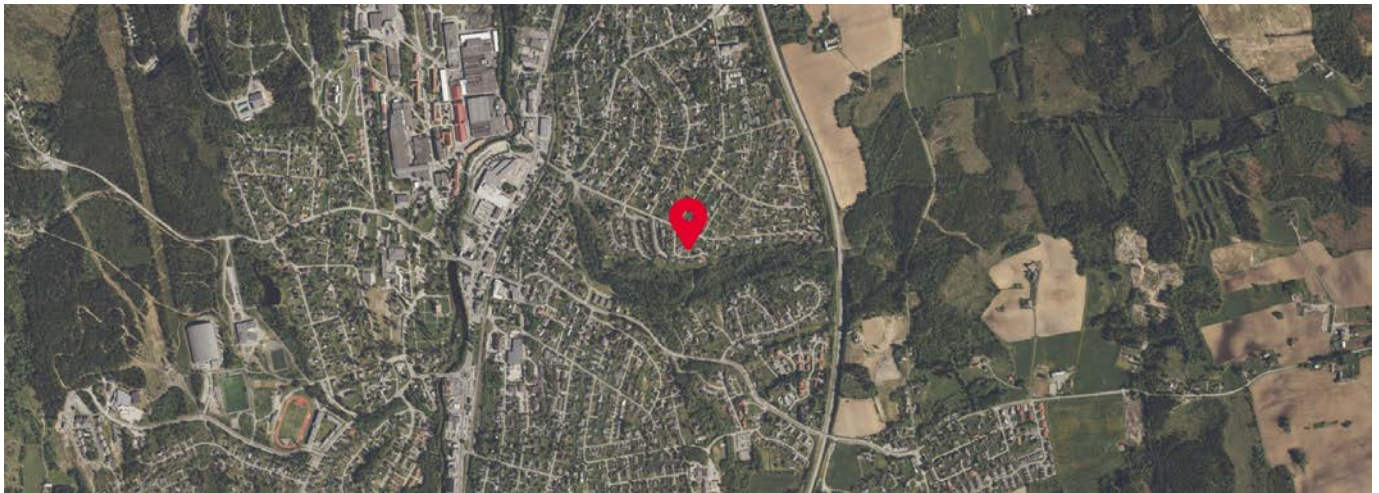
0%

44%

Negard/Vestrumenga
Raufoss
Norge

Sivilstand

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





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

9. AVTREKKSVENTILATER 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, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse:
Rotvegen 3, 2834 Raufoss
gnr. 12, bnr. 322 (Ideell andel 1/1) i Vestre Toten kommune

Oppdragsnummer:
1209250144

Meglerforetak: Aktiv Gjøvik Land Toten AS

Saksbehandler: Lene Bergum Pettersson

Telefon: 986 30 564

E-post: lene.b.pettersson@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr _____
Beløp med bokstaver: Kr _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ Kl. _____

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med følgende

- Budet er bindende når budet har kommet til medhjelpers kunnskap
- Dersom medhjelper, innen utløpet av den ovennevnte fristen, gir melding om at budet er blant de budene medhjelper vil anbefale overfor saksøker, er budet bindende i ytterligere 6 uker, regnet fra utløpet av fristen.
- Eiendommen selges etter reglene i Tvangsfullbyrdelsesloven av 26.02.1992. Lov om avhending av fast eiendom er ikke gjeldende
- Det vil ikke bli utarbeidet og signert kjøpekontrakt. Dette bud, sammen med prospektet, vil danne grunnlag for partenes rettigheter og forpliktelser
- Tingrettens stadfestelse av budet kan påankes. Ankefristen er en måned regnet fra dato for tingrettens stadfestelse. En anke medfører ikke at forpliktelserne etter budet faller bort (med mindre stadfestelsen oppheves).
- Dersom tingretten stadfester budet, gir undertegnede herved fullmakt til medhjelper til å begjære skjøte utstedt i undertegneds navn og utlevert til seg.
- De særskilte forholdene ved tvangssalg beskrevet nedenfor.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____
Lånt kapital: _____ Kr: _____
Egenkapital: _____ Kr: _____
Totalt: _____ Kr: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Navn: _____
Fødselsnummer (11 siffer): _____
Adresse: _____
Postnr: _____ Sted: _____
Tlf.: _____ E-post: _____
Dato: _____ Sign: _____

Navn: _____
Fødselsnummer (11 siffer): _____
Adresse: _____
Postnr: _____ Sted: _____
Tlf.: _____ E-post: _____
Dato: _____ Sign: _____

Det bes om at kopi av legitimasjon vedlegges bud.

Eiendommen selges i henhold til Lov om tvangsfullbyrdelse av 26.06.1992. Tvangssalg ved medhjelper er et alternativ til å selge en eiendom på tvangsauksjon. At eiendommen tvangs selges innebærer at det er Namsretten, og ikke hjemmelshaver som tar beslutningene i salgsprosessen.

OPPLYSNINGER OM EIENDOMMEN

Det fremgår ikke av annonsen at en eiendom tvangs selges, men det skal opplyses om dette i salgsoppgraden. Medhjelper innhenter de opplysningene om eiendommen som man får som kjøper ved et frivillig salg.

Opplysningene skal gis skriftlig av medhjelper før bindende avtale inngås. Dersom medhjelper ikke har klart å fremskaffe de lovpålagte opplysninger om eiendommen i henhold til Lov om eiendomsmedling § 6-7 skal det opplyses om årsaken til dette.

MANGLER

Vær nøye når du besikter eiendommen. Ta gjerne med en bygningskyndig. Det kan være fornuftig å få utarbeidet en tilstandsrapport. En slik tilstandsrapport er en gjennomgang av eiendommens bygningsmessige standard.

Hovedregelen er at en eiendom som kjøpes på tvangssalg overtas i den stand den befinner seg i. Bestemmelsene avhendingsloven gjelder ikke, hvilket innebærer at mulighetene for å reklamere er begrenset. Kjøper kan ikke heve kjøpet, men kan kreve prisavslag i følgende tilfeller:

- Eiendommen er ikke samsvar med opplysninger om vesentlige forhold som medhjelper har gitt, og disse forhold antas å ha innvirket på kjøpet
- Medhjelper har forsømt å gi opplysninger om vesentlige forhold som denne måtte kjenne til og som kjøper hadde grunn til å regne med få, og disse forhold antas å ha innvirket på kjøpet
- Eiendommen er i vesentlig dårligere stand enn kjøper hadde grunn til å regne med

Oppnås det ikke enighet om prisavslag, må kjøper eventuelt gå til søksmål mot den eller de av kreditorene som har fått den del av kjøpesummen som det kreves prisavslag for.

Kjøpesummen må betales selv om det kreves prisavslag, men kjøper kan kreve at beløp tilsvarende det beløp det kreves prisavslag for ikke utbetales til kreditorene før saken er avgjort. Namsretten kan avvise krav om tilbakeholdelse der Namsretten finner dette åpenbart grunnløst.

Dersom hele eller deler av eiendommen er bortleid, overtar kjøper tidligere eiers rettigheter og forpliktelser.

BUDGIVNING

Budgivning ved tvangssalg følger bestemte regler og budgivere bør merke seg følgende:

- Medhjelper sender ikke inn bud til Namsretten fortløpende, men har plikt til å avvente dette inntil det foreligger et bud som er tilnærmet markedspris
- Det gjelder spesielle frister for bindingstiden for budet. Vanligvis er denne minimum 6 uker for fast eiendom. Fristen kan imidlertid settes ned til to uker i en del tilfeller. Rådfør deg med medhjelperen.
- Bud med finanseringsforbehold vil normalt ikke bli anbefalt stadfestet før finansieringen er ordnet.
- Det er ikke anledning til å ta forbehold om konsesjon eller odelsøsning. Kjøper må selv ta risikoen for utfallet.

Medhjelper formidler kun budene mellom partene. Medhjelper kan ikke akseptere bud. Medhjelper forelegger budet for saksøker (vedkommende som har forlangt at eiendommen skal tvangs selges) og andre rettighetshavere. Medhjelper anbefaler saksøker å begjære et bud stadfestet. Saksøker plikter ikke å rette seg etter medhjelpers anbefaling, og saksøker kan også trekke saken tilbake helt frem til budet er stadfestet av Namsretten. Dette kan f.eks. skje i tilfeller der saksøkte ordner opp i gjeldsforholdet før stadfestelsen skjer.

Når Namsretten har stadfestet budet, har partene en måneds ankefrist på avgjørelsen. Budgiver må være oppmerksom på at selv om Namsretten stadfester et bud innen fristen, kan det ta noe tid å få Namsrettens meddelelse av stadfestelsen. Anken kan som hovedregel ikke begrunnes med innvendinger som ikke har vært fremsatt overfor Namsretten for kjennelsen ble avsagt. Det stadfestede budet er bindende for budgiver selv om stadfestelsen påankes og det tar tid før anken blir avgjort. Blir stadfestelsen opphevet, er budgiver fri.

KJØPEKONTRAKT, OVERTAKELSE OG OPPGJØR

Det er viktig å merke seg at det ikke utarbeides og signeres en vanlig kjøpekontrakt. Det er det stadfestede budet sammen med prospektet som danner grunnlaget for partenes rettigheter og forpliktelser.

Det er spesielle regler for hvordan oppgjøret skal foretas ved tvangssalg. Oppgjør skal skje på en bestemt oppgjørsdag. Oppgjørsdagen er vanligvis tre måneder etter at medhjelper har forelagt et bud for Namsretten for stadfestelse. Betaler ikke kjøper på oppgjørsdagen, påløper renter i henhold til bestemmelsen i tvangsfullbyrdsloven § 11-27.

Er eiendommen fraflyttet kan medhjelper, dersom kjøper ønsker det, tillate at overtakelse skjer for oppgjørsdato. Skal eiendommen overtas før oppgjørsdato må hele kjøpesummen betales av kjøper før innflytting kan skje. Eventuell innflytting før ankefristens utløp skjer på kjøpers risiko.

Dersom en anke ikke er avgjort før oppgjørsdagen inntreffer, forskyves betalingsplikten. Kjøper må velge mellom å betale kjøpesummen til oppgjørsdato eller betale renter i henhold til bestemmelsene i tvangsfullbyrdslovens § 11-27 frem til betalingsplikten inntreffer.

Når kjøper er blitt eier, plikter saksøkte (tidligere eier) og hans husstand å fraflytte eiendommen. Flytter ikke saksøkte frivillig når kjøper skal overta eiendommen, kan kjøper uten gebyr kreve utkastelse etter at kjøper har innbetalt kjøpesummen. Kjøper blir ansvarlig for eventuelle sideutgifter f.eks. til bortkjøring og lagring av inventar. Begjæring om utkastelse kan sendes Namsmannen i den rettskrets eiendommen ligger i.

SKJØTE

Når kjøper er blitt eier og stadfestelseskjennelsen er rettskraftig, vil Namsretten utstede skjøte som skal tinglyses på eiendommen. Vanligvis vil medhjelper forestå oppgjøret, og vil i den forbindelse be om en fullmakt fra kjøper til å motta skjøtet fra Namsretten for tinglysing.

Når tvangssalgsskjøtet/hjemmelsovergang tinglyses, blir samtlige pengeheftelser som forrige eier hadde på eiendommen, og som kjøperen ikke skal overta, slettet.

Ovenstående er basert på hovedreglene for tvangssalg ved medhjelper i tvangsfullbyrdsloven, særlig kapittel 11 og 12.

Fremstillingen her er ikke uttømmende.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

aktiv.
Tar deg videre