



aktiv.

Rognerudvegen 18, 2834 RAUFOSS

**Meget tiltalende og påkostet
enebolig - barnevennlig
beliggenhet - 4 soverom - nær
turområder. Sol og utsikt. Garasje.**



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 4 450 000,-
Omkostn.: Kr 112 600,-
Total ink omk.: Kr 4 562 600,-
Selger: Lars Kveseth

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1960
BRA-i/BRA Total 160/176 kvm
Tomtstr.: 989.7 m²
Soverom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 12, bnr. 162
Oppdragsnr.: 1209250194

Ditt nye hjem?

Påkostet og innbydende enebolig beliggende i Vestrumenga på Raufoss. Boligen har skjermet beliggenhet i et etablert boligområde.

Boligen har delikat kjøkken med plass til et lite spisebord ved vinduet. Lys og luftig stue i et nøytralt fargevalg. Her er det fin plass til både spisestuebord og sofagruppe.

Stuen har godt med dagslys inn, noe som skaper en god romfølelse. Med stemningsfull peisovn i stuen får man en lun og god atmosfære. Utgang til veranda hvor man kan nyte solrike dager.

Boligen har totalt 4 soverom, ett i første etasje og tre i 2. etasje. Bad med dobbel servantløsning, dusjhjørne og vegghengt toalett. Separat gjestettoalett ved inngangsparti.

Godt med oppbevaringsmuligheter og lagerplass i kjelleretasjen. Integreert garasje i kjeller.

Solrik tomt med plen og beplantning. Gruset gårdsplass. Syd og vestvendte uteplasser.

Til Raufoss sentrum og AMFI er det ca 700 m.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	47
Egenerklæring	81
Energiattest	86
Nabolagsprofil	98
Budskjema	106

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 160 m²

BRA - e: 16 m²

BRA totalt: 176 m²

TBA: 17 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 33 m² Boder, gang og trapperom.

BRA-e: 16 m² Garasje.

1. etasje

BRA-i: 80 m² Kjøkken, stue, spisestue, soverom, toalettrom, trapperom og entré.

2. etasje

BRA-i: 47 m² 3 soverom, bad, gang, trapperom og bod.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

17 m²

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Oppgitte arealer er iht vedlagte tilstandsrapport.

Oppmålt med lasermåler.

Målt takhøyde loftsetasje: Varierende, men målt 2,30 m og skråhimling.

Målt takhøyde 1. etasje: Varierende, men målt 2,37m.

Målt takhøyde kjeller/underetasje: Varierende, men målt 2,11 m.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

989.7 m²

Tomtebeskrivelse

Eiet tomt som er flat og skrånende.
Opparbeidet med plen og beplantning.
Gruset gårdsplass.

Tomtestørrelse på 989,70 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.

Utdrag fra områdeanalyse:

Løsmassetype: Morenemateriale, sammenhengende dekke, stedvis med stor mektighet.

Mulig marin leire: Liten.

Landskapstype: Grunne daler i ås- og fjellandskap under skoggrensen med tett bebyggelse.

Eiendommen ble etablert: 05.07.1957.

Areal ved fradeling: 1120 m².

Beliggenhet

Eiendommen ligger i Vestrumenga, med ca. 15 min gange til Raufoss sentrum med alle de fasiliteter som finnes der.

Raufoss sentrum kan by på flere dagligvarebutikker, diverse forretninger og gode shoppingmuligheter på Amfi kjøpesenter.

I tillegg har man kaféer, spisesteder, apotek, vinmonopol, frisør, bank og bensinstasjon.

Gangavstand til barnehage og skole.

For den aktivitetslystne finner man tilbud på treningssenter, Totenbadet med basseng, skistadion og lysløyper, fotballstadion, samt idrettshaller med friidrettsbane og ballbaner.

Nærmiljøet byr på fine turområder 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

Ola Kjeldsberg

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Boligen er fra ca. 1960. Tilbygd ca. 1987. Modernisert i nyere tid/ 2025.

Nye VA ledninger fra bolig til kommunalt tilknytningspunkt i 2014.

Taket er tekket med metallplater i imitert takstein.

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

Yttervegg i isolert bindingsverk som var normal byggeskikk på oppføringstidspunktet.

Stående utvendig trekledning.

Mønet skråtak i trekonstruksjoner. Konstruksjonen er plassbygget.

Kombinert kaldt loft og skråhimling. Adkomst til loft fra luke.

Trevinduer med tre-lags isolerglass i første og andre etasje.

I kjeller er det enkle vinduer med varevindu.

Hovedytterdør i treverk med to-lags isolerglass .

Annen ytterdør i treverk.

Verandadør i treverk med tre-lags isolerglass.

Garasjeport: Leddport med motor.

Veranda med utgang fra stue:

Konstruksjoner, overflater, rekkverk og håndlist i impregnert treverk.

Utvendig trapp i impregnert treverk.

Støpt grunnmur/plate på mark i opprinnelig/gammel del.

Tilbygg har støpt ringmur.

Tomten er flat og skrånet.

Iht. tilstandsrapport datert 03.12.2025 av Ola Kjeldsberg.

For ytterligere informasjon vises til vedlagte takstrapport.

Oppgitte byggeår er iht. vedlagte tilstandsrapport.

Sammendrag selgers egenerklæring

Påpekte punkter i selgers egenerklæring:

Pkt 2: Bad og toalettrom "strippet" helt ned og alt bygd opp på nytt. Bygningsmessig: Adam Zyla, Rørlegger: AS Staff & Sønner. Elektrikker: Elektropartner AS, Gulvbelegg: HBH Malerservice.

Pkt. 2.1: Membran på gulv type Tarkett Granitt 188. 10mm Baderomsplate på vegger, type Denver White fra fibo. Nytt sluk i dusj fra Purus Joti. ELEktoinstallasjon i våtsone ved vask fuget mot våtromsplate. Ikke søknadspliktig.

Pkt. 4: Alt av vann og avløpsledninger i bolig er byttet ut, første og 2 etasje og ned til kjeller. Koblet inn på det gamle i kjeller. Faglært: AS Staff & Sønner.

Pkt. 5: Noen fuktmerker på kjellervegg mot nord og øst i bodrom.

Pkt. 6: Det har vært noe lekkasje ved pipe. Kontroll og fuging av beslag i forbindelse med opp-pussing.

Pkt. 8: Tilbygg fra 1987/1988 hadde skjevheter når boligen ble overtatt i 2017. Gulv og himling har blitt rettet opp i forbindelse med oppussing i 2025. Sprekk på grunnmur ved inngangsparti.

Pkt. 11: Nytt inntak, nytt EI-skap, alle EI-installasjoner i bolig er nye. Nye varmekabler på bad, entre' og gjestetoalett. Noe gjenbruk av panelovner som var nye i 2023. Noe gjenbruk av kabling i kjeller. Nytt mekanisk avtrekk fra bad og kjøkken. Faglært: ELEktropartner AS.

Pkt. 12: All elektrisk installasjon er ny, Egenkontroll fra Elektropartner AS med samsvarserklæring.

Pkt. 16: Utført av faglært: Snøfangere, takrenner og nedløp er nytt. Nye vindskier med is-bord. Nye takplater over inngangsparti. Inngangsparti utvidet noe for etablering av garderobenisje. Ny luftet kledning på hovedbyggets øst og vestfasade. Alle vinduer, balkongdør og ytterdører er nye. Garasjeport med motor er ny. Ny trapp hovedinngang. Ny trapp til terrasse. Egeninnsats: Maling av stålplatetak, maling av bolig. Ny grunnet panel to strøk, gammel panel

3 strøk. Terrasse med spilerekkverk. Ny søppelbod/postkassestativ. Utskifting av alle vinduer er søknadspliktig. Dette er søkt av Lars Kveseth som " Søknad uten ansvarsrett" etter avklaring med Vestre Toten kommune. Ferdigattest på arbeidene er gitt 24.11.2025. Faglært: Adam Zyla og faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad.

Pkt. 24: Byggesak for Rognerudvegen 16. Her er gitt tillatelse til oppføring av støttemur ved grense. (Ferdigstilt). Byggesaken Rognerudvegen 16 omhandler også bygging av overbygd terrasse med boder 1,0 m fra grense. Tiltaket vil gi en god skjerming mellom eiendommene.

Tilleggs kommentar fra selger:

Boligen er også totalrenovert innvendig, med nye overflater på gulv, vegger og himlinger. Alle innvendige dører er nye, kjøkken er nytt, ny varmepumpe. Etablert nytt gjestetoalett og garderobenisje i inngangsparti. Deler av boligen er etterisolert. Loft er etterisolert, ny lofts-luke til loft er montert. Foran garasje, som er en del av kjeller/ underetasje, er satt ned dremskum i pukkbasseng med godt fall fra garasje.

Innhold

Bolig med primær-areal på 119 m² over 1,5 etasje og kjeller.

2. etasje:

3 soverom, bad, gang, trapperom og bod.

1. etasje:

Kjøkken, stue, spisestue, soverom, toalettrom, trapperom og entré.

Veranda med utgang fra stue.

Kjeller:

Boder, gang og trapperom.

Garasje i kjeller/under huset, med en biloppstillingsplass.

Standard

Velkommen til en påkostet og innbydende enebolig beliggende i Vestrumenga på Raufoss – et hjem som kombinerer moderne komfort med gode, gjennomtenkte løsninger.

Boligen byr på et delikat kjøkken med stilrene overflater og god skaplass. Her er det avsatt plass til et lite spisebord ved vinduet, perfekt for hyggelige frokoster med utsyn ut.

Den lyse og luftige stuen er holdt i et nøytralt og tidløst fargevalg, og har rikelig med plass til både spisestuebord og sofagruppe.

Store vindusflater slipper inn godt med dagslys og bidrar til en behagelig romfølelse. Den stemningsfulle peisovnen gir ekstra varme og en lun atmosfære på kjøligere dager.

Fra stuen er det utgang til veranda, hvor man kan nyte solrike dager og rolige stunder utendørs.

Boligen har totalt fire soverom, hvorav ett er plassert i første etasje og tre i andre etasje – en fleksibel løsning som passer godt for både barnefamilier og de som ønsker hjemmekontor eller gjesterom.

Badet er romslig og funksjonelt, med dusjhjørne og dobbel servantløsning.

I tillegg finnes et separat toalettrom som gir ekstra komfort i hverdagen.

Boligen har gode oppbevaringsmuligheter og rikelig med lagerplass i kjelleretasjen, samt integrert garasje som gir enkel adkomst og praktisk parkering.

Tomten er pent opparbeidet med plen og beplantning, og har en romslig gruset gårdsplass. Boligen ligger tilbaketrukket og godt skjermet på tomta.

Her ligger alt til rette for et trivelig og lettstelt uteområde.

Fra eiendommen er det ca. 700 m til Raufoss sentrum, hvor man finner

dagligvarebutikker, diverse forretninger og gode shoppingmuligheter på AMFI.

Dette er en bolig som fremstår som både innbydende og funksjonell, med en attraktiv beliggenhet og kvaliteter som gjør hverdagen komfortabel.

KJØKKEN:

Kjøkken med glatte fronter. Benkeplater i laminat med nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål med ett-greps blandebatteri.

Integrert koketopp, komfyr og oppvaskmaskin. Avsatt plass til kjøleskap.

Kjøkkenventilator er montert over komfyr.

BAD/ VASKEROM:

Bad:

Vegger: Baderomsplater.

Himling: Malte glatte flater, med downlights

Gulv: Belegg, med varme.

Baderomsinnredning med glatte fronter.

Dobbel heldekkende servant, med ett-greps blandebatterier.

Speil over med tilhørende belysning. Dusjhjørne med glassdører. Vegghengt toalett.

Avsatt plass/opplegg til vaskemaskin. Mekanisk avtrekk, ventil på vegg.

Tilluft i dør. Innspeksjonsskap for vannrør. Plast sluk.

Toalettrom:

Gulv: Fliser, med varme.

Vegg: Malte glatte flater.

Himling: Malte glatte flater, med downlights.

Enkelt servantskap med glatt front og heldekkende servant. Ettgreps blandebatteri.

Tilhørende belysning. Vegghengt toalett.

INNVENDIGE OVERFLATER:

Innvendige overflater er i hovedsak preget av:

Gulv: Laminat. Fliser i gang.

Vegg: Malte glatte flater. Trappegangen har malt panel.

Himling: Malte glatte flater. Trappegangen har malt panel.

Bygningen har i opprinnelig del, støpt gulv på grunnen, støpt dekke i første etasje og trebjelkelag i andre etasje,

Tilbygget har støpt ringmur med etasjeskille i trekonstruksjoner.

Kjeller er hovedsakelig en grovkjeller med synlig grunnmur.

Murt ringmur med kryperom under tilbygg.

Etasjeskille er utført i trekonstruksjoner med stubbegulv.

Innvendige trapper mellom etasjer er utført i trekonstruksjoner.
Innvendige dører er tilnærmet glatte, men med ramtre av laminert tre.
En av dørene har glass.

DIVERSE UTSTYR:

Ventilasjon består av naturlig og mekanisk ventilasjon.
Varmtvannsbereder på ca. 200 liter. Bereder er plassert i kjeller.
Varmepumpe luft/ luft.
El-anlegg med automatsikringer. Åpent og skjult ledningsnett.
Sikringsskapet er plassert i bod i 2. etg.
- Røykvarsler
- Brannslukningsapparat

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.

Alle hvitevarer som er integrert i kjøkkeninnredning medfølger: oppvaskmaskin, komfyr, platetopp og avtrekkshette.
Kjøleskap/kombiskap kjøøl og frys er ikke inkludert i salget, men det er satt av plass til dette i kjøkkeninnredning.

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

Boligen er fra ca. 1960. Tilbygd ca. 1987. Modernisert i nyere tid/ 2025.
Nye utvendige VA ledninger i 2014.
Normal standard og god planløsning.

Boligen er fremstår med normal standard og vil kunne tilfredsstillende de fleste hva gjelder krav til bostandard.

Bygningen fremstår godt vedlikeholdt både utvendig og innvendig.
Det er viktig å ta hensyn til bruksmønsteret som har vært i boligen, blir bruksmønsteret endret blir også forutsetningene for konstruksjonene endret.
Ved kjøp av brukt bolig kan det være vanskelig å vite hva man skal forvente av behov for vedlikehold og oppgradering.

Alder og tilstand på for eksempel tak, kledning, vinduer og rør 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. Boligens alder tilsier at det ved en ombygging/oppussing vil kunne avdekkes feil/mangler utover det beskrevne i rapporten.

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:

Ingen punkter registrert:

PUNKTER MED TILSTANDSGRAD 2 – PUNKTER SOM KAN KREVE TILTAK:

Utvendig > Taktekking:

Det er avvik:

Taktekking har oppnådd mer enn halvparten av forventet brukstid.

Tilstandsgrad er satt ut fra synlige forhold og generelle opplysninger om alder.

Alder er et symptom på svikt i seg selv, og i tilstandsgraden er det også tatt hensyn til generell levetid på sløyfer og lekter, vindskier osv.

Det ble registrert litt fukt, samt fuktmerker i konstruksjon rundt pipe på kaldtloft.

Beslag og pipe ble kontrollert. Pipebeslag og skruer hull ble fuget.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft:

Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Det er avvik:

Det er registrert fuktmerker rundt gjennomføringer, dette kan ha oppstått ved spesielle værforhold.

Det ble registrert noe fukt på et liteområde i konstruksjonene inntil pipe.

Konstruksjonene er dårligere enn dagens krav, men ikke dårligere enn hva som var normalt på oppføringstidspunktet.

Utvendig > Vinduer - 2:

Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

Det er avvik:

Vinduer som er eldre enn ca. 1995 gis normalt TG2 på grunn av alder, uavhengig av om

det er registrert konkrete skader.

Eldre vinduer har generelt lavere isoleringsevne og kortere restlevetid sammenlignet med nyere vinduer, men kan fortsatt fungere tilfredsstillende etter dagens bruk.

Utvendig > Utvendige trapper:

Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

Innvendig > Radon:

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Det er avvik:

Det er ikke fremvist dokumentasjon på radonmåling.

Innvendig > Rom Under Terreng:

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Det er avvik:

Ved enkle fuktsøk med fuktindikator registrerte jeg verdier utover hva som forventes som normal.

Kjeller virker ikke fuktig alder tatt i betraktning, men det må påregnes fuktvandring og fuktopptrekk via kjellergulv og grunnmur.

Anses som normalt i eldre kjellere og vurderes derfor ikke som noe stort problem i forhold til dagens bruk, forutsatt god ventilering.

Innvendig > Innvendige trapper:

Det er avvik:

Trapp mellom 1. etasje og 2. etasje.

Rekkverkshøyde er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Trapp til kjeller.

Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør - 2:

Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert.

Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Eldre jernrør kan være utsatt for rust/groing og gi redusert gjennomstrømning/risiko for lekkasjer.

Alder er normalt i seg selv en vurderingskriterier hva angår slitasjegrad.

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, partikkelstoffer 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.

Uansett vil plutselige og uforutsette forhold som for eksempel fortetting og brudd være risikomomenter i ethvert anlegg. Her har alder mye å si.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon:

Det er avvik:

Ventilasjonen i boligen tilfredsstiller ikke dagens krav til klima og miljø.

Boligen fungerer med dette avviket, men det bør vurderes energibesparende tiltak.

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering:

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for dreneringen er passert.

Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter:

Grunnmuren har sprekkdannelser.

Det er avvik:

Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at det nærmer seg forventet brukstid grunnmur og fundamenter.

Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Tomteforhold > Terrengforhold:

Det er påvist områder på eiendommen med stående vann.

Det er avvik:

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

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger:

Det er avvik:

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

Spesialrom > Etasje 1 > Toalettrom > Teknisk anlegg:

Det er avvik:

Det er ikke mekanisk avtrekk fra rommet.

PUNKTER MED TILSTANDSGRAD 2 – AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE

TILTAK:

Ingen punkter registrert.

Parkering

Garasje i kjeller/under huset, med ny automatisk garasjeport.

1 biloppstillingsplass.

Forsikringsselskap

If

Polisenummer

1872771

Radonmåling

Radon aktsomhetsgrad: Høy.

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)
- Boligdrøm

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).

Det foregår byggearbeid i Rognerudvegen 16.

Det opplyses om at det blir god skjerming mellom disse to eiendommene (Rognerudvegen 16 og 18) i og med at det på Rognerudvegen 16 skal bygges uteboder og en skjermet uteplass på eiendommens Nordside. Byggeprosjektet er planlagt ferdigstilt til sommeren 2026.

Energi

Oppvarming

Oppvarming består av vedfyring og strøm.

Varmepumpe luft/luft.

Murt pipe, antatt teglstein.

Ildsted er montert.

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: 21.02.2024.

Siste utførte tiltak røykløp/ feiing: 21.02.2024.

Avvik/ anmerkninger:

Flere av trinnene er løse på takstigen.

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

D

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 4 450 000

Kommunale avgifter

Kr 25 000

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

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

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024:

Vann Forskudd 1 525,12 kr

Vann abonnementsgebyr 3 375,00 kr

Vannmålerleie 376,03 kr

Avfall 5 012,49 kr

Feiing/tilsyn 723,00 kr

Eiendomsskatt 7 744,00 kr

Avløp Forskudd 2 076,40 kr

Avløp abonnementsgebyr 3 690,00 kr

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 7 744

Eiendomsskatt år

2024

Formuesverdi primær

Kr 762 771

Formuesverdi primær år

2024

Formuesverdi sekundær

Kr 3 051 082

Formuesverdi sekundær år

2024

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: 2068195.

Målerstand: 1020 m3.

Dato: 04.12.2024.

Forbruk 2024: 99 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 162 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:

3443/12/162:

05.07.1957 - Dokumentnr: 2190 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3443 Gnr:12 Bnr:134

01.01.2020 - Dokumentnr: 1929935 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0529 Gnr:12 Bnr:162

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. 157208942 - Enebolig (111) - 1 boenhet

Det foreligger:

* Godkjenning - Ferdigattest - Fasadeendringer - Rognerudvegen 18, gbnr. 12/162, datert 24.11.2025.

* FERDIGATTEST - GNR 12/162, REHABILITERING INNSTIKKSLEDNINGER VA I ROGNERUDV. 18, RAUFOSS, datert 02.01.2015.

* Ferdigattest for tilbygg til boligbygg, datert 14.11.1988.

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.

Lovlighet:

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen. Innholdet i disse er i samsvar med dagens bruk.

Vei, vann og avløp

Det er privat stikkveg inn til eiendommen, og kjøper må beregne kostnader til brøyting og vedlikehold av veg.

Offentlig vann: Ja
Offentlig avløp: Ja
Privat septikanlegg: Nei

Regulerings- og arealplaner

Kommuneplaner:
Id: 0529kplan2012-23
Navn: Kommuneplanens arealdel 2012-2023
Platype: Kommuneplanens arealdel
Status: Endelig vedtatt arealplan
Ikraftttredelse: 27.11.2014
Arealbruk: Boligbebyggelse, Nåværende

Kommuneplaner under arbeid:
Id: 3443kplan2023-35
Navn: Kommuneplanens arealdel 2025-35
Status: Planforslag
Platype: Kommuneplanens arealdel

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

Adgang til utleie

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

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave,

tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Kjøper vil ikke ha tilgang til eiendommen i perioden mellom budaksept og overtakelse. Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold:

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven.

Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold:

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

4 450 000 (Prisantydning)

Omkostninger

111 250 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

112 600 (Omkostninger totalt)
128 500 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
131 300 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

4 562 600 (Totalpris. inkl. omkostninger)
4 578 500 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
4 581 300 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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 112 600

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

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

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en

rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende kr. 40.000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 16.900,- oppgjørshonorar kr 7.900,- og visninger kr 3.000,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 40.000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg/ vederlag i henhold til oppdragsavtale. Disse omfatter grunnbok, tinglyste avtaler, elektronisk signering, foto, kommunal info, markedsføring og sikring. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 2.500,- per time for utført arbeid, oppad begrenset til kr 30.000,-, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

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

Ansvarlig megler bistås 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

17.12.2025



Velkommen til Rognerudvegen 18!



Lekker kjøkken med innredning i vinkel.



Koselig spiseplass ved vinduet.



Glatte fronter.



Plass til frittstående kjøleskap.



Nyte dagens måltider.



Lyst og delikat fargevalg.



Stemningsfull peisovn.



Godt med dagslys inn.



Lun og god atmosfære.



Utgang til veranda.



Avslappende og fin sofakrok.



Lyst og luftig.



Store vindusflater.



Soverom I



Soverommet har skråhimling.



Soverom II



Soverom III



Soverom IV



Innbydende bad.



Bad med dusjhjørne.



Mørk innredning på badet.



Separat toalettrom.



Trappegang.



Gang.



Velkommen inn!



Kjellerrom.



Utgang kjeller.



Garasjeport i kjeller.



Parkering på gårdsplassen eller i kjeller.



Tomt med plen og beplantning.



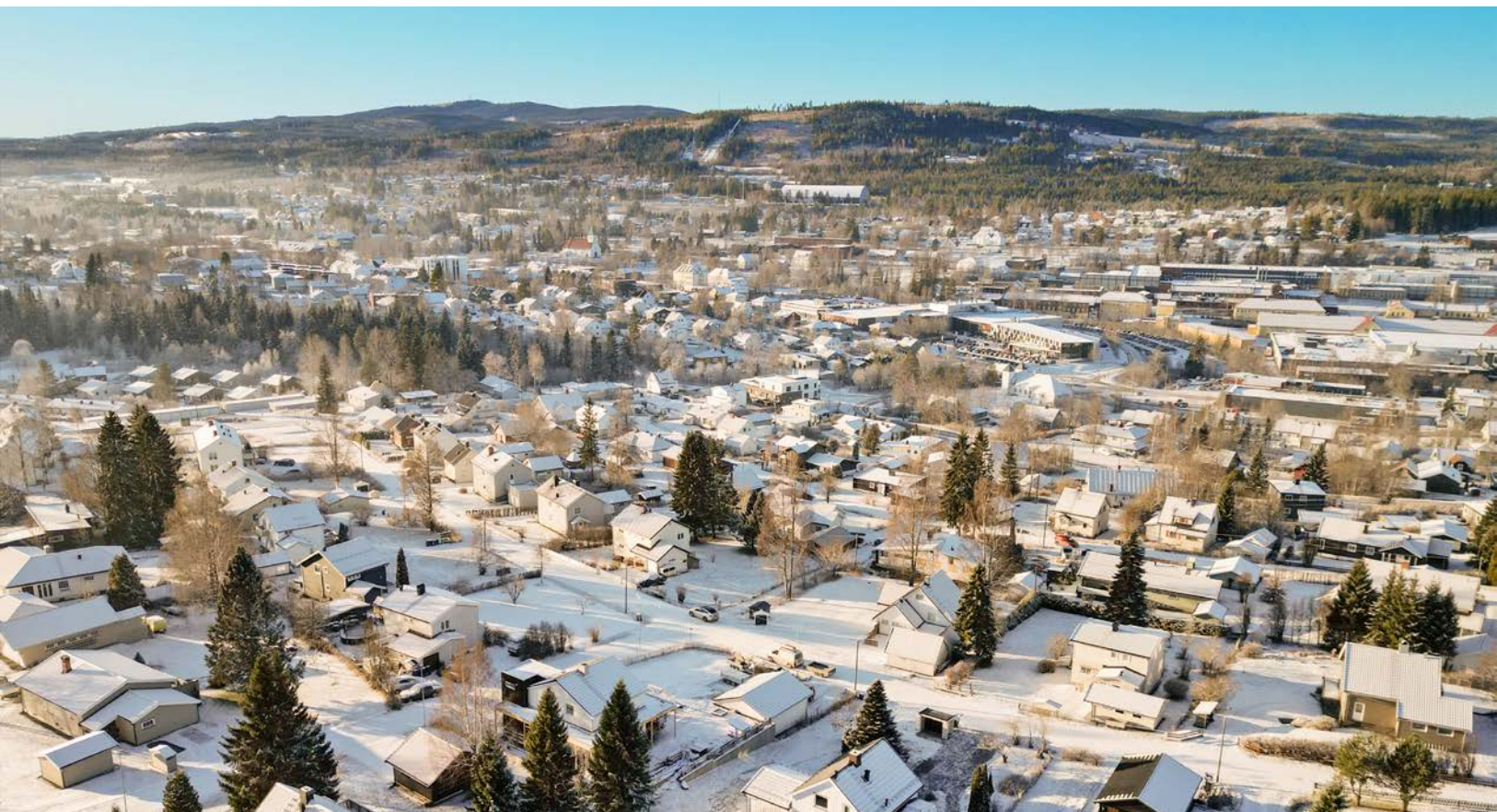
Området består i hovedsak av boligbebyggelse.



Tomtearealer.

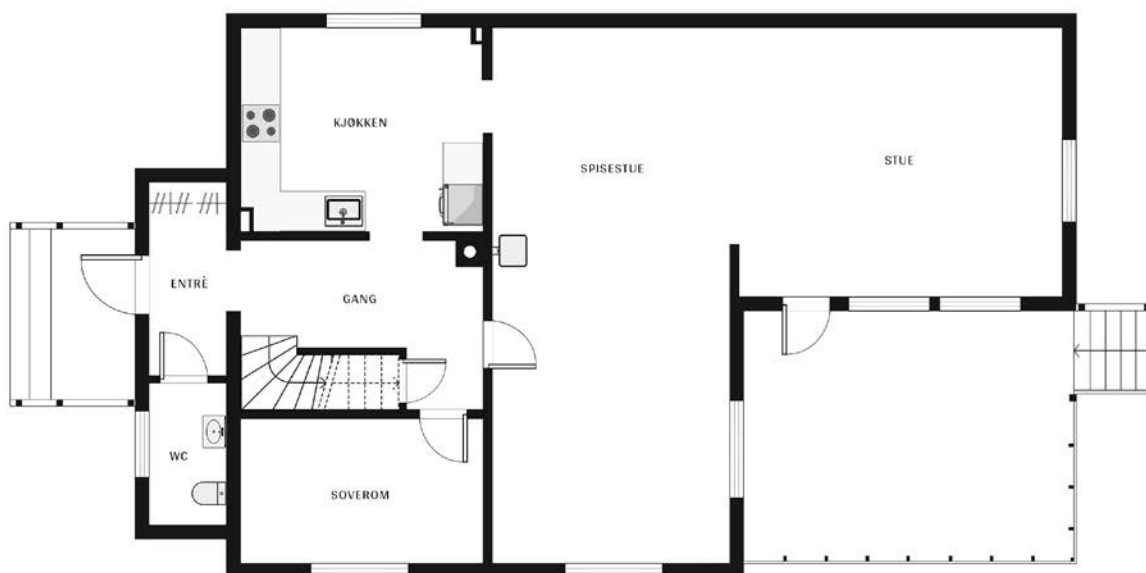


Barnevennlig område.



Nærhet til store markaområder og turmuligheter.

Vedlegg



Plantegningen er kun en skisse som ikke er målbar - Avvik kan forekomme



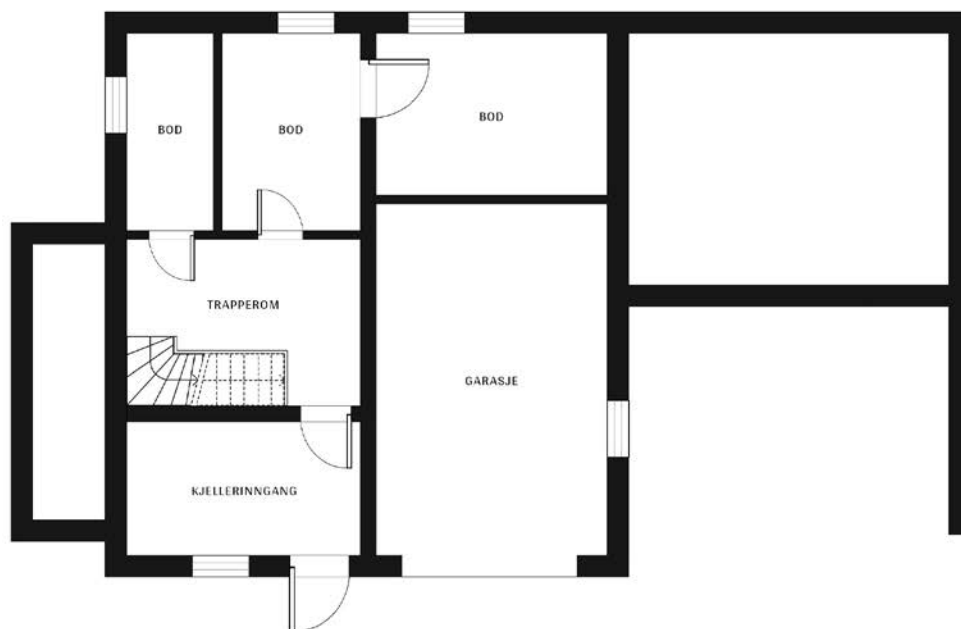
Plantegningen er ikke i målestokk og avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.



Plantegningen er kun en skisse som ikke er målbar - Avvik kan forekomme



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



Plantegningen er kun en skisse som ikke er målbar - Avvik kan forekomme



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

Tilstandsrapport



Enebolig



Rognerudvegen 18, 2834 RAUFOSS



VESTRE TOTEN kommune



gnr. 12, bnr. 162

Sum areal alle bygg: BRA: 176 m² BRA-i: 160 m²



Befaringsdato: 03.12.2025

Rapportdato: 15.12.2025

Oppdragsnr.: 22537-1091

Referansenummer: HA8546

Foretak: MEGLERPARTNER AS

Takstingeniør: Ola Kjeldsberg



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.

Meglerpartner AS

MeglerPartner – din trygghet i bolighandelen

En grundig og nøyaktig tilstandsrapport fra en erfaren takstmann gir potensielle kjøpere viktig informasjon om kvaliteten og tilstanden til eiendommen din. Dette skaper trygghet og tillit i markedet, og kan bidra til både økt interesse og raskere salg.

Hos MeglerPartner har vi lang erfaring og høy fagkompetanse innen boligtaksering og tilstandsrapporter. Vårt dedikerte team leverer alltid nøyaktige og pålitelige vurderinger som kan brukes ved salg, eiendomstransaksjoner, refinansiering, samlivsbrudd eller dødsbo.

Tilstandsrapporten gir også boligeiere en bedre forståelse av eiendommens tilstand, og gjør dem i stand til å ta informerte beslutninger før de velger megler. Ved å ha rapporten på plass på forhånd, unngår man overraskelser senere i prosessen og kan forhandle med megleren på et mer realistisk grunnlag. Ikke minst får megleren et solid fundament for verdifastsettelsen, noe som igjen forenkler hele salgsprosessen.

Rapportansvarlig



Ola Kjeldsberg

ola@meglerpartner.no

455 04 110



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak 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

BEBYGGELSE:

Bolig med primær-areal på 119 m² over 1,5 etasje og kjeller.
Veranda med utgang fra stue.
Garasje i kjeller/under huset, med en biloppstillingsplass..

STANDARD:

Boligen er fra 1960. Tilbygd ca 1990. Modernisert i nyere tid/2025.
Normal standard og god planløsning.
Oppvarming består av vedfyring og strøm. Varmepumpe luft/luft. Se boligens energiattest.
Ventilasjon består av naturlig og mekanisk ventilasjon.
El-anlegg med automatsikringer. Åpent og skjult ledningsnett.

OM TOMTEN:

Eiet tomt som er flat og skrånende. Opparbeidet med plen og beplantning. Gruset gårds plass.

Enebolig - Byggeår: 1960

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med metallplater i imitert takstein.
Utvendige beslag, takrenner og nedløp i metall. Vindskier og toppbord i treverk.
Yttervegg i isolert bindingsverk som var normal byggeskikk på oppføringstidspunktet. Stående utvendig trekledning.
Mønet skråtak i trekonstruksjoner. Konstruksjonen er plassbygget.
Kombinert kaldt loft og skråhimling. Adkomst til loft fra luke.
Trevinduer med tre-lags isolerglass i første og andre etasje.
I kjeller er det enkle vinduer med varevindu.
Hovedytterdør i treverk med to-lags isolerglass .
Annen ytterdør i treverk.
Verandadør i treverk med tre-lags isolerglass.
Garasjeport: Leddport med motor.
Veranda med utgang fra stue: Konstruksjoner, overflater, rekkverk og håndlist i treverk.
Utvendig trapp i treverk.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater er i hovedsak preget av:
Gulv: Laminat. Fliser i gang.
Vegg: Malte glatte flater. Trappegangen har malt panel.
Himling: Malte glatte flater. Trappegangen har malt panel.
Bygningen har i opprinnelig del, støpt gulv på grunnen, støpt dekke i første etasje og trebjelkelag i andre etasje.
Tibygget har støpt ringmur med etasjeskille i trekonstruksjoner.
Murt pipe, antatt teglstein.
Ildsted er montert.
Kjeller er hovedsakelig en grovkjeller med synlig grunnmur.
Murt ringmur med kryperom under tilbygg.
Etasjeskille er utført i trekonstruksjoner med stubbegulv.
Innvendige trapper mellom etasjer er utført i trekonstruksjoner.
Innvendige dører er tilnærmet glatte, men med enkel profil/kant.
En av dørene har glass.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Vegger: Baderomsplater.
Himling: Malte glatte flater, med spottere.
Gulv: Belegg, med varme.
Plast sluk.
Baderomsinnredning med glatte fronter. Dobbel heldekkende servant, med ett-greps blandebatterier. Speil over med tilhørende belysning. Dusjhjørne med glassdører. Vegghengt toalett. Avsatt plass/opplegg til vaskemaskin. Mekanisk avtrekk, ventil på vegg. Tilluft i dør. Innspeksjonsskap for vannrør.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken med glatte fronter. Benkeplater i laminat med nedfelt oppvaskkum i rustfrittstål med ett-greps blandebatteri. Integrert koketopp, komfyr og oppvaskmaskin. Avsatt plass til kjøleskap. Kjøkkenventilator er montert over komfyr.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom

Gulv: Fliser, med varme.
Vegg: Malte glatte flater.
Himling: Malte glatte flater, med spottere.
Enkelt servantskap med glatt front og heldekkende servant. Ett-greps blandebatteri. Tilhørende belysning. Vegghengt toalett.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Synlige vannrør i: Plast, rør-i-rør. Kobber.
Avløpsrør i plast i første og andre etasje.
Ny utvendig vannledning i plast fra 2015.
Utvendig avløpsrør i stål/soilrør
Ventilasjonen består av naturlig ventilasjon. Frisk tilluft blir tilført gjennom ventil i yttervegg, ventiler i vindu eller gjennom aktiv lufting med vinduer. Brukt luft trekkes ut uten bruk av vifter.
Mekanisk ventilasjon på kjøkken og bad.
Varmtvannsbereder på ca. 200 liter. Bereder er plassert i kjeller.
Varmepumpe luft/ luft.
El-anlegg med automatsikringer. Åpent og skjult ledningsnett.
Sikringsskapet er plassert i bod i 2. etg.
- Røykvarsler
- Brannslukningsapparat

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Støpt grunnmur/plate på mark i opprinnelig/gammel del. Påbygg har støpt ringmur.
Tomten er flat og skrånet.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

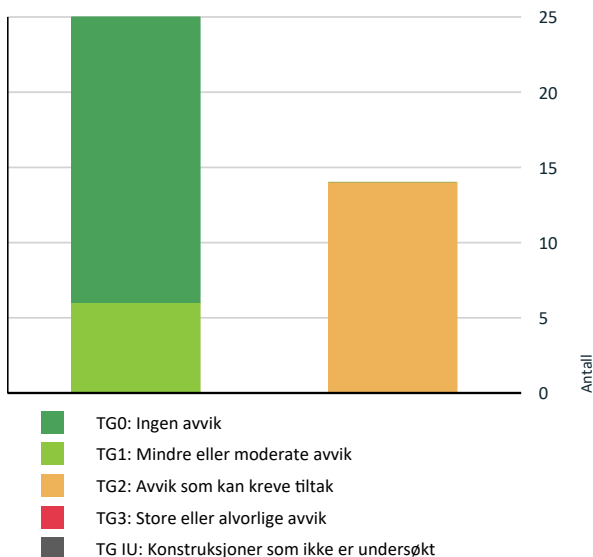
Enebolig

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

Det foreligger tegninger, disse stemmer med dagens bruk.
Målsetting og arealer og er ikke kontrollert.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Takteking

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Takteking har oppnådd mer enn halvparten av forventet brukstid. Tilstandsgrad er satt ut fra synlige forhold og generelle opplysninger om alder. Alder er et symptom på svikt i seg selv, og i tilstandsgraden er det også tatt hensyn til generell levetid på sløyfer og lekter, vindskier osv. Det ble registrert litt fukt, samt fuktmerker i konstruksjon rundt pipe på kaldtloft. Beslag blir sjekket og reparert. Opplyst av eier.



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen. Det er avvik:

Det er registrert fuktmerker rundt gjennomføringer, dette kan ha oppstått ved spesielle værforhold. Det ble registrert noe fukt på et lite område i konstruksjonene inntil pipe. Konstruksjonene er dårligere enn dagens krav, men ikke dårligere enn hva som var normalt på oppføringstidspunktet.



Utvendig > Vinduer - 2

[Gå til side](#)

Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke. Det er avvik:

Vinduer som er eldre enn ca. 1995 gis normalt TG2 på grunn av alder, uavhengig av om det er registrert konkrete skader. Eldre vinduer har generelt lavere isoleringsevne og kortere restlevetid sammenlignet med nyere vinduer, men kan fortsatt fungere tilfredsstillende etter dagens bruk.



Utvendig > Utvendige trapper

[Gå til side](#)

Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.



Innvendig > Radon

[Gå til side](#)

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Det er avvik:

Det er ikke fremvist dokumentasjon på radonmåling.



Innvendig > Rom Under Terreng

[Gå til side](#)

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur. Det er avvik:

Ved enkle fuktsøk med fuktindikator registrerte jeg verdier utover hva som forventes som normal. Kjeller virker ikke fuktig alder tatt i betraktning, men det må påregnes fuktvandring og fuktopptrekk via kjellergulv og grunnmur. Anses som normalt i eldre kjellere og vurderes derfor ikke som noe stort problem i forhold til dagens bruk, forutsatt god ventilering.



Innvendig > Innvendige trapper

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Trapp mellom 1. etasje og 2. etasje. Rekkverkshøyde er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Trapp til kjeller. Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav

Sammendrag av boligens tilstand

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

! Tekniske installasjoner > Avløpsrør - 2 [Gå til side](#)

Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Eldre jernrør kan være utsatt for rust/groing og gi redusert gjennomstrømning/risiko for lekkasjer. Alder er normalt i seg selv en vurderingskriterier hva angår slitasjegrad. 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, partikkelstoffer 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. Uansett vil plutselige og uforutsette forhold som for eksempel fortetting og brudd være risikomomenter i ethvert anlegg. Her har alder mye å si.

! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

Det er avvik:

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

! Spesialrom > Etasje 1 > Toalettrom > Teknisk anlegg [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er ikke mekanisk avtrekk fra rommet.

! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)

Det er avvik:

Ventilasjonen i boligen tilfredsstiller ikke dagens krav til klima og miljø. Boligen fungerer med dette avviket, men det bør vurderes energibesparende tiltak.

! Tomteforhold > Fuksikring og drenering [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for dreneringen er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

Grunnmuren har sprekkeformasjoner.

Det er avvik:

Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at det nærmer seg forventet brukstid grunnmur og fundamenter. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

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

Det er påvist områder på eiendommen med stående vann.

Det er avvik:

Boligens energimerking



ENERGIMERKE

Beskrivelse

Bygningskroppen er etterisolert og det er skiftet vinduer etter opprinnelig byggeår. Energimerkingen som er gjort tar hensyn til de utførte tiltakene i noe begrenset omfang. Det betyr at karakteren sannsynligvis er noe bedre enn angitt. For å få en korrekt energimerking av bygget må det gjøres en "avansert" beregning. Det kan likevel være potensial for ytterligere energiøkonomiske tiltak på bygningen.

Energimerke



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

Energikarakteren A–G:

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

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

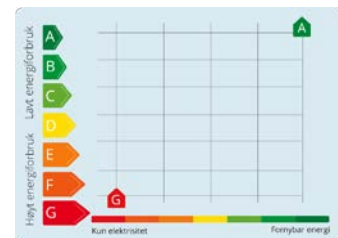
• **C** er bygninger som i hovedsak tilfredsstiller de nyeste byggeforskriftene, og bygninger etter noe eldre forskriftskrav med effektivt varmesystem.

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

Oppvarmingskarakter:

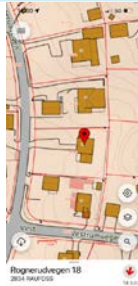
Oppvarmingskarakteren blir angitt ut fra hvor stor andel av energien som kommer fra ikke fornybare energikilder, slik som olje eller gass, eller fra elektrisitet. Karakteren er en fargeskala fra rød til grønn, hvor grønn er best. En grønn karakter betyr at du bruker bioenergi eller annen ny fornybar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

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



Tilstandsrapport

ENEBOLOG



Byggeår
1960

Kommentar

Opplyst på befaringsdagen. Bildet viser situasjonskart av eiendommen på befaringen

Standard

Boligen er fremstår med normal standard og vil kunne tilfredsstille de fleste hva gjelder krav til bostandard.

Vedlikehold

Bygningen fremstår godt vedlikeholdt både utvendig og innvendig.

Det er viktig å ta hensyn til bruksmønsteret som har vært i boligen, blir bruksmønsteret endret blir også forutsetningene for konstruksjonene endret. Ved kjøp av brukt bolig kan det være vanskelig å vite hva man skal forvente av behov for vedlikehold og oppgradering. Alder og tilstand på for eksempel tak, kledning, vinduer og rør 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. Boligens alder tilsier at det ved en ombygging/oppussing vil kunne avdekkes feil/mangler utover det beskrevne i rapporten.

Tilbygg / modernisering

Informasjon under er opplyst av eier:

2025	Utbedring/ vedlikehold	Utbedring/vedlikehold Bygningsmessig: Utførende: -Zyla Adam. Org.nr 933 766 101 -Gulvbelegg på bad: HBH Malerservice AS. Org.nr 992 631 597 -Varmepumpe: Kampanje fra COOP, pumpe ferdig montert. Egeninnsats: Koordinering. Riving, rydding og håndtering av søppel, pigging, maling utv. + noe maling innvendig, støping, isolering av loØ, reetablering stubbloft i kryperom, terrasse og søppelbod.
2025	Utbedring/ vedlikehold	Utvendig: -Nye snøfangere -Nye takrenner, nedløp og forbordbeslag -Eksisterende tak over hovedbygg og tilbygg. Plannja takplater, malt med «Taksitt» -Nye takplater over inngangspart: Isola Powertekk Nordic, svarte med farget strø. (Ikke behov for snøfanger) -Nye vindskier med nye isbord og tlhørende beslag -Ny lufet kledning på gavl mot Nord og mot Syd på hovedbygg. Grunnet kledning. -Malt yttervegger og grunnmur. Ny panel med to strøk, eksisterende panel 3. strøk -Utvidelse av inngangspart med 80cm for etablering av garderobe -Nye vinduer i plan 1 og plan 2 og balkongdør fra NATRE. Vinduer i klassisk Model, fastkarm og toppsving 3L Energi 2S. -Nye ytterdører. Inngangsdør type Hovedby med frosted glass. Kjellerdør type YD Moss. -Garasjeport skiftes: Leddheisport med motor. -Ny støp i ½ garasje, isolert. -Ny terrasse med spilerekkverk, trapp til hage -Ny trapp i impregneret ved inngangsparti, fundamentert på stripefundamenter. -Nedsetning av drenekum foran garasje. Utgravd og fylt med pukk. (Ikke tilknyttet kommunens overvannsledning) -Grusing av veier og plasser og adkomst til hus. -Bygd nytt søppelhus som samtidig er postkassestai for nabolaget

Tilstandsrapport

2025	Utbedring/ vedlikehold	Innvendig. -Ny Varmepumpe type Wilfa Svalbard Extreme 7,2 KW -Nye dører til alle rom i plan 1 og 2, Dører fra Bygg1 Ramtredører i laminert furu belagt med 4mm MDF,- speil av 10mm trefiberplate belagt med folie. Glassdør har 4mm herdet sikkerhetsglass. -Nytt laminatgulv på alle gulv i plan 1 og 2: Type Berryalloc Laminat, Nordkapp dus Eik. -Nye gipskledninger, sparklet og malt, på alle vegger og himlinger. -Listefri uønhelse i overgang vegg og himling samt rundt vinduer. Listverk for øvrig, ferdig malt. Entre/WC: Revet gulv og vegger: Tatt ut en del sprengstein, avrettet med løs leca, isolert, og støpt plate på mark med varmekabler. Etterisolert tak og vegger. Fliser på gulv, type ERG Matera stone EN5603 60x60 Gang/Trapperom plan 1 og plan 2: Malt eksisterende panel og brannmurer. Nytt gulv av laminat. Trapp males. Laminat på inntrinn i trapp. Himling i plan 2 trapperom er gipset og malt. Kjøkken: Nytt kjøkken og benkeplater type Nettoline. AEG hvitevarer (Komfyrtopp, komfyr og oppvaskmaskin) Avtrekk fra kjøkken type Røros ventilator. Vindu på yttervegg mot Nord er tettet. Stue: Stor skjevhet i stue på gulv og himling. Dette er rettet opp. Vegger i stue er foret ut med 5cm, etterisolert og trettelagt for skjult installasjon. Bad: Bad og toalett strippet ned. Eksisterende toalett (var eget rom) reetablert sammen med bad. Bygd opp med Ekstra gulvspon som undergulv, yttervegg og vegg mot bod foret ut og tleggsisolert 5 cm, gulvstøp med Robust baderomsstøp og avretting med sparkel. Gulvvinyl Type Tarkett Granit 188 18mm rupanel på vegger og 10mm Baderomsplate type Denver White fra Fibo Kjeller. Trapperom og kjellerinngang: Himling, gulv og vegger males. Alle eksisterende dører i kjeller males. Loft. Ny loftsluke. Etterisolert med Glava PROFF 34 plate med papir, 150mm. Etablert gangbane på loft. Kryprom under stue. Etablert inspeksjonsluke. Etterskrudd alle ribord på bjelkelag. Reetablert deler av stubbloft. Rørleggerarbeider. Utførende: AS Staff & Sønner Org.nr. 916 176 333 Alle innvendige vann og avløpsrør er revet fra og med kjeller. Nytt avløp av plast fra alt utstyr, nytt rør i rørsystem med eget fordelingskap plassert på bad. Nye lufinger over tak med plastrør. Ny utekran. Avgrening i Bod 2 for senere mulighet for tilknytning. Etablert vann og avløp fra WC/Gjestetoalett i gang. Vegghengte toaletter med innebygd sisterner og sealingbag. Nika skål og sete. Servantmøbel 120cm med dobbel servant type: Norø. Dusjhjørne type: Vikingbad Mats 90x90. Servantarmaturer og kjøkkenarmatur type Oras VVB 200 ltr. type Oras.
2025	Elektroarbeide	Elektroarbeider. Utførende: Elektropartner: Org.nr 976 792 718 All gammel installasjon i plan 1 og plan 2 er revet. Brytere og takarmaturer i kjeller er revet, gjenbruk av noe kabling i kjeller, og noe er nytt. Nytt inntak og nytt inntaksskap med målerplassering i hht. NEK 399 Reservetrekkerør rør fra Inntaksskap til innvendig EL-skap Noe skjult installasjon, noe åpen installasjon Nytt sikringskap med 13 jordfeilarmaturer Varmekabler i WC og gang plan 1 og bad plan 2. Downlights med dimmere i Entre, WC, Kjøkken, Spisestue/stue, stue og bad. Nye taklamper i alle øvrige rom. SG Orion 10W. EN armatur i garasje led 120 3 stk røykvarslere med radiobase 230V 3 stk utelamper SG Artes med opp/nedlys. Utelys styres med astrour. 3 stk panelovner i kjeller Gjenbruk av panelovner på kjøkken og soverom. (Nye i 2023)

UTVENDIG

Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med metallplater i imitert takstein.

Taktekkingen er besiktiget fra bakkenivå og innvendig i bolig da det ikke var godkjent sikringsutstyr for arbeid på tak på befaringen. Undertak er ikke vurdert da dette ikke var tilgjengelig for inspeksjon på befaringsdagen. Pipebeslag og andre gjennomføringer i takteking er ikke kontrollert, dette anbefales på generell basis undersøkt. Gjennomføringer i takteking er svake punkt og risikoen for skader er høy.

Tilstandsrapport

Årstall: 1988

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Taktekking har oppnådd mer enn halvparten av forventet brukstid. Tilstandsgrad er satt ut fra synlige forhold og generelle opplysninger om alder. Alder er et symptom på svikt i seg selv, og i tilstandsgraden er det også tatt hensyn til generell levetid på sløyfer og lekter, vindskier osv. Det ble registrert litt fukt, samt fuktmerker i konstruksjon rundt pipe på kaldtloft. Beslag blir sjekket og reparert. Opplyst av eier.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for strakstiltak, men ut ifra alder kan skader oppstå på eldre taktekking. Oppgraderinger bør etter hvert påregnes.



TO 0 Nedløp og beslag

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

Årstall: 2025

Kilde: Eier



TO 1 Veggkonstruksjon

Yttervegg i isolert bindingsverk som var normal byggeskikk på oppføringstidspunktet. Stående utvendig trekledning. Kledning på gavler mot nord og mot syd på hovedbygg er lagt ny i 2025. Opplyst av eier.



Tilstandsrapport

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Mønet skråtak i trekonstruksjoner. Konstruksjonen er plassbygget. Kombinert kaldt loft og skråhimling. Adkomst til loft fra luke. Ny loftsluke. Etterisolert med Glava PROFF 34 plate med papir, 150mm. Etablert gangbane på loft.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
- Det er avvik:

Det er registrert fuktmerker rundt gjennomføringer, dette kan ha oppstått ved spesielle værforhold. Det ble registrert noe fukt på et liteområde i konstruksjonene inntil pipe. Konstruksjonene er dårligere enn dagens krav, men ikke dårligere enn hva som var normalt på oppføringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å følge med videre utvikling. Gjennomføring rundt pipe er kontrollert i 2025. Skruehull og pipebeslag ble fuget. Opplyst av eier.



TG 0 Vinduer

Trevinduer med tre-lags isolerglass, fra 2025, i både første og andre etasje. Opplyst av eier.

Besiktiget fra bakkenivå og innvendige rom. Det ble ikke observert eller opplyst om punkterte isolerglass. Pga. temperatur og lysforhold kan dette være vanskelig å oppdage.

Årstall: 2025

Kilde: Eier

Tilstandsrapport



! TG 2 Vinduer - 2

I kjeller er det enkle vinduer med varevindu. Fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er avvik:

Vinduer som er eldre enn ca. 1995 gis normalt TG2 på grunn av alder, uavhengig av om det er registrert konkrete skader. Eldre vinduer har generelt lavere isoleringsevne og kortere restlevetid sammenlignet med nyere vinduer, men kan fortsatt fungere tilfredsstillende etter dagens bruk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for strakstiltak siden vinduene fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader eller punkteringer oppstå på eldre vinduer. Utskiftning/fornyng av eldre vinduer i kjeller bør etter hvert påregnes som følge av alder/slitasje.



! TG 0 Dører

Hovedytterdør i treverk med to-lags isolerglass .

Annen ytterdør i treverk.

Verandadør i treverk med tre-lags isolerglass.

Garasjeport: Leddport med motor.

Årstall: 2025

Kilde: Eier

Tilstandsrapport



TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Veranda med utgang fra stue: Oppført 2025. Opplyst av eier. Konstruksjoner, overflater, rekkverk og håndlist i treverk.
Terrasser/verandaer som står under åpen himmel vil alltid ha vedlikeholdsbehov, dette må påregnes.

Årstall: 2025

Kilde: Eier



TG 2 Utvendige trapper

Utvendig trapp i treverk.
Trapper som står under åpen himmel vil alltid ha vedlikeholdsbehov, dette må påregnes.

Tilstandsrapport

Årstall: 2025

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

Konsekvens/tiltak

- Åpninger i rekkverk må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.



INNENDIG

TG 0 Overflater

Innendige overflater i 1. Etasje og 2. Etasje, er i hovedsak preget av:

Gulv: Laminat. Fliser i gang.

Vegg: Malte glatte flater. Trappegangen har malt panel.

Himling: Malte glatte flater. Trappegangen har malt panel.

Årstall: 2025

Kilde: Eier



TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Bygningen har i opprinnelig del, støpt gulv på grunnen, støpt dekke i første etasje og trebjelkelag i andre etasje,

Tibygget har støpt ringmur med etasjeskille i trekonstruksjoner. Skjevheter og høydeforskjeller i etasjeskillere er kontrollert med krysslaser. Det er ikke funnet nevneverdige avvik, kun mindre høydeforskjeller på ca. 5-7 mm. er registrert ved stikkprøvekontroll. Lokale større avvik kan likevel påregnes. Dette er ikke unormalt i denne type boliger.

Tilstandsrapport

TG 2 Radon

Radon er en edelgass som oppstår i grunnen og konsentrasjoner avtar normalt med høyden i bygninger. Eiendommen ligger innenfor område med høye verdier i følge aktsomhetskart kart til NGI. Bygningssakkyndig har ikke kjennskap til radonmåling av boligen. Statens strålevern anbefaler radonmåling i bolig. Mer info angående radon kan hentes hos kommunen og Statens strålevern, www.nrpa.no/radon. Utføring av radonmåling anbefales.

Vurdering av avvik:

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

Det er ikke fremvist dokumentasjon på radonmåling.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Statens strålevern anbefaler radonmåling i bolig, dette er påkrevet ved utleie. Mer info angående radon kan hentes hos kommunen og Statens strålevern, www.nrpa.no/radon.



TG 1 Pipe og ildsted

Murt pipe, antatt teglstein.

Ildsted er montert.

Det anbefales på generell basis alltid en kontroll av piper og ildsteder ved omsetning av boliger. Det gjøres oppmerksom på at 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.



TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Kjeller er hovedsakelig en grovkjeller med synlig grunnmur. Hulltaking er derfor ikke aktuelt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Ved enkle fuktsøk med fuktindikator registrerte jeg verdier utover hva som forventes som normal. Kjeller virker ikke fuktig alder tatt i betraktning, men det må påregnes fuktvandring og fuktopptrekk via kjellergulv og grunnmur. Anses som normalt i eldre kjellere og vurderes derfor ikke som noe stort problem i forhold til dagens bruk, forutsatt god ventilering.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Da drenering ikke er oppgradert siden byggeåret er det viktig å følge med på konstruksjonene. Det kan være påregnelig med tiltak utvendig i form av drenering/isolering av grunnmur. Ved dagens bruk er ikke dette problematisk.



TG 1 Kryp kjeller

Murt ringmur med kryperom under tilbygg.

Etasjeskille er utført i trekonstruksjoner med stubbegulv.



TG 2 Innvendige trapper

Innvendige trapper mellom etasjer er utført i trekonstruksjoner.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Trapp mellom 1. etasje og 2. etasje.
Rekkverkshøyde er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Trapp til kjeller.
Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må avvik utbedres.



TG 0 Innvendige dører

Innvendige dører:
Ramtredører i laminert furu belagt med 4mm MDF,- speil av 10mm trefiberplate belagt med folie. Glassdør har 4mm herdet sikkerhetsglass.



VÅTROM

ETASJE 2 > BAD

Generell

Vegger: Baderomsplater.
Himling: Malte glatte flater, med spottere.
Gulv: Belegg, med varme.
Plastsluk.
Baderomsinnredning med glatte fronter. Dobbel heldekkende servant, med ett-greps blandebatterier. Speil over med tilhørende belysning. Dusjhjørne med glassdører. Vegghengt toalett. Avsatt plass/opplegg til vaskemaskin. Mekanisk avtrekk, ventil på vegg. Tilluft i dør. Innspeksjonsskap for vannrør.

Årstall: 2025

Kilde: Eier

ETASJE 2 > BAD

TG 0 Overflater vegger og himling

Vegger: Baderomsplater.

Tilstandsrapport

Himling: Malte glatte flater, med spottere.

Det dusjes direkte på gulv/vegg, noe som gir økt belastning på konstruksjonene. Ved enkle fuktsøk ble det ikke registrert verdier utover hva som forventes som normalt.

Årstall: 2025

Kilde: Eier



ETASJE 2 > BAD

TG 0 Overflater Gulv

Gulv: Belegg, med varme.

Fallforhold på gulvet er målt og funnet tilfredsstillende. Ved enkle fuktsøk ble det ikke registrert unormale verdier.

Årstall: 2025

Kilde: Eier



ETASJE 2 > BAD

TG 0 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk.

Årstall: 2025

Kilde: Eier



ETASJE 2 > BAD

Tilstandsrapport

Sanitærutstyr og innredning

Baderomsinnredning med glatte fronter. Dobbel heldekkende servant, med ett-greps blandebatterier. Speil over med tilhørende belysning. Dusjhjørne med glassdører. Vegghengt toalett. Avsatt plass/opplegg til vaskemaskin.

Årstall: 2025

Kilde: Eier



ETASJE 2 > BAD

Ventilasjon

Mekanisk avtrekk, ventil på vegg. Tilluft i dør.

Årstall: 2025

Kilde: Eier



ETASJE 2 > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Badet er nytt i 2025, og fagmessig utført. Hulltaking er derfor ikke utført.

Årstall: 2025

Kilde: Eier

KJØKKEN

Tilstandsrapport

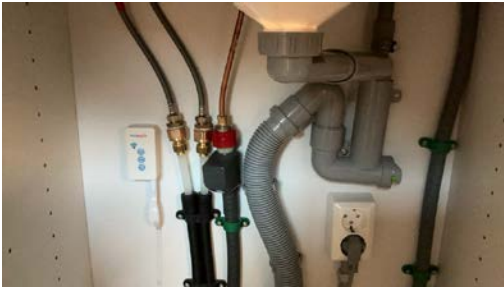
ETASJE 1 > KJØKKEN

Overflater og innredning

Kjøkken med glatte fronter. Benkeplater i laminat med nedfelt oppvaskkum i rustfrittstål med ett-greps blande batteri. integrert koketopp, komfyr og oppvaskmaskin. Avsatt plass til kjøleskap.

Årstall: 2025

Kilde: Eier



ETASJE 1 > KJØKKEN

Avtrekk

Kjøkkenventilator er montert over komfyr.

Årstall: 2025

Kilde: Eier



SPESIALROM

ETASJE 1 > TOALETTROM

Overflater og konstruksjon

Toalettrom
Gulv: Fliser, med varme.
Vegg: Malte glatte flater.
Himling: Malte glatte flater, med spottere.

Årstall: 2025

Kilde: Eier

ETASJE 1 > TOALETTROM

Teknisk anlegg

Enkelt servantskap med glatt front og heldekkende servant. Ett-greps blande batteri. Tilhørende belysning. Vegghengt toalett.

Årstall: 2025

Kilde: Eier

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

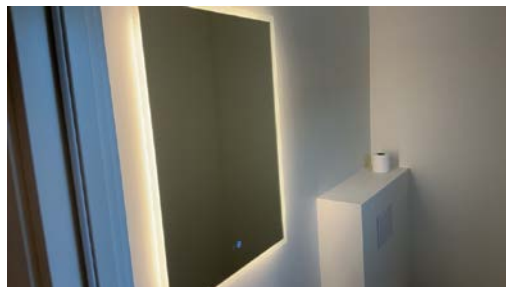
- Det er avvik:

Det er ikke mekanisk avtrekk fra rommet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Mekanisk avtrekk anbefales etablert.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Synlige vannrør i: Plast, rør-i-rør. Kobber.
Plast rør i rør fra 2025. Opplyst av eier.
Vannledning i garasje har innvendig varmekabel, og er kasset inn med XPS plater.

Årstall: 2025

Kilde: Eier



TG 0 Avløpsrør

Avløpsrør i plast i første og andre etasje. Fra 2025, opplyst av eier.

Årstall: 2025

Kilde: Eier

Tilstandsrapport



TG 2 Avløpsrør - 2

Avløpsrør i støpejern fra kjeller og ut fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Eldre jernrør kan være utsatt for rust/groing og gi redusert gjennomstrømning/risiko for lekkasjer. Alder er normalt i seg selv en vurderingskriterier hva angår slitasjegrad. 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, partikkelstoffer 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. Uansett vil plutselige og uforutsette forhold som for eksempel fortetting og brudd være risikomomenter i ethvert anlegg. Her har alder mye å si.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. 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.

TG 2 Ventilasjon

Ventilasjonen består av naturlig ventilasjon. Frisk tilluft blir tilført gjennom ventil i yttervegg, ventiler i vindu eller gjennom aktiv lufting med vinduer. Brukt luft trekkes ut uten bruk av vifter. Mekanisk ventilasjon på kjøkken og bad.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ventilasjonen i boligen tilfredsstiller ikke dagens krav til klima og miljø. Boligen fungerer med dette avviket, men det bør vurderes energibesparende tiltak.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ventileringen er ikke i henhold til dagens krav. Tiltak må vurderes ut fra bruk/behov.



TG 0 Varmtvannstank

Varmtvannsbereider på ca. 200 liter. Bereider er plassert i kjeller.

Årstall: 2025

Kilde: Eier

Tilstandsrapport



! TG 0 Andre installasjoner

Varmpumpe luft/ luft.

Årstall: 2025

Kilde: Eier



! TG 0 Elektrisk anlegg

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

Tilstandsgraden 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.

El-anlegg med automatsikringer. Det meste er nytt i 2025. Opplyst av eier. Åpent og skjult ledningsnett. Sikringsskapet er plassert i bod i 2. etg. Det lokale eltilsyn 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 elkontroll ved eiendomsoverdragelser

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

Spørsmål til eier

2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja

Inntak og sikringsskap

3. 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?
Nei

Tilstandsrapport

Generell kommentar

Kapasitet på kurser bør vurderes av kjøpere, da man vil ha individuelle behov og dette påvirkes av bruksmønsteret i boligen. Punkt nummer 1-7 er besvart av eier og er ikke takstingeniørens vurdering. Jeg er ikke el. fagmann og det er ikke foretatt kontroll av det elektriske anlegget. Kontroll utført av sertifisert EL-kontrollør/takstmann anbefales derfor på generelt grunnlag. Det vil alltid kunne finnes avvik ved nøye gjennomgang av anlegget av fagperson selv om jeg ikke har sett dette eller kommentert det her. Kostnader til retting vil kunne påregnes.



TG 0 Utstyr for varsling og slukking av brann

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

- Røykvarsler
- Brannslukningsapparat

Røykvarslere og brannslukningsapparat krever årlig ettersyn. Eier av ethvert brannobjekt skal sørge for at dette er bygget, utstyrt og vedlikeholdt i samsvar med gjeldende lover og forskrifter om forebygging av brann. Pga. lukket konstruksjon er ikke forhold rundt brann/lyd mot evt. tilstøtende bruksenheter vurdert.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei



TOMTEFORHOLD

Tilstandsrapport

Byggegrunn

Byggegrunn er nedgravd, og det er ikke foretatt grunnundersøkelser i forbindelse med denne rapporten. Grunnforholdene er derfor ikke kjent. Det foreligger ingen opplysninger om grunnens beskaffenhet, bæreevne eller drenerende evne. Byggegrunn vurderes ikke visuelt tilgjengelig, og tilstandsgrad er derfor ikke angitt. Eventuelle setninger eller bevegelser i konstruksjonen bør følges opp dersom det observeres endringer over tid.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Fuktsikringens utførelse og materiale er ikke kjent under terreng. Det er ikke kjennskap til utbedringer av fuktsikring siden byggeår.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for dreneringen er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Støpt grunnmur/plate på mark i opprinnelig/gammel del. Påbygg har støpt ringmur. Deler av grunnmur er innvendig kledd med isolerende plater innvendig, begrenset inspeksjonsmulighet.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekke-dannelser.
- Det er avvik:

Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at det nærmer seg forventet brukstid grunnmur og fundamenter. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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



TG 2 Terrengforhold

Tomten er flat og skrånet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist områder på eiendommen med stående vann.
- Det er avvik:

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

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Ytterligere undersøkelser anbefales.

Viktig å lede vann bort fra fundamentene. Dette for å unngå belastning på mur/betong, hindre vanninntrenging og bevare lang brukstid på bygningsdelene under bakken. Fukt inn i konstruksjoner vil potensielt kunne føre til kapilærsug/fuktopptrekk i konstruksjoner rundt og kunne påføre store skader og kostnader.



TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Ny vannledning i plast fra 2015. Vannledning har innvendig varmekabel, og er kasset inn med XPS plater i garasje. Vannledning gis TG1.

Avløpsledning gis TG2 på grunn av alder.

Anlegget er ikke teknisk vurdert. Bygningssakkyndig er ikke VVS fagmann, kontakt rørlegger for evt. nærmere kontroll av anlegget. Bunnledningene og utvendige ledninger er nedgravd og ikke tilgjengelig for inspeksjon. For mer info ang. levetider og brukstider se byggforsklad 700.330 Levetider for sanitærinstallasjoner i boliger.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ut fra alder på avløpsrør kan det være behov for oppgraderingsbehov.

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

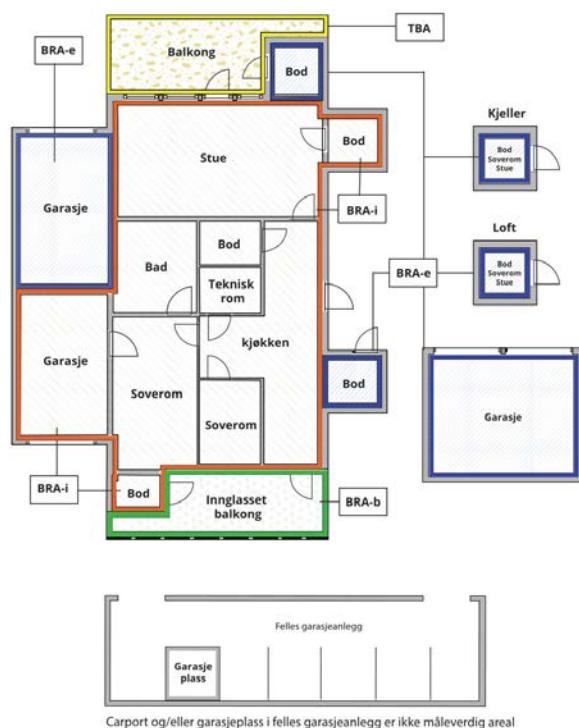
Hva er måleverdig areal?

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.



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige 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 bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

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)				
Etasje 1	80			80	17		80
Etasje 2	47			47		7	54
Kjeller	33	16		49			49
SUM	160	16			17	7	183
SUM BRA	176						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje 1	Entré, toalettrom, trapperom, kjøkken, soverom, spisestue, stue		
Etasje 2	Trapperom, gang, bad, soverom, soverom 2, soverom 3, bod		
Kjeller	Gang, trapperom, bod, bod 2, bod 3	Garasje	

Kommentar

Oppmålt med lasermåler.

Målt takhøyde loftsetasje: Varierende, men målt 2,30 m og skråhimling.

Målt takhøyde 1. etasje: Varierende, men målt 2,37m.

Målt takhøyde kjeller/underetasje: Varierende, men målt 2,11 m.

Arealer er beregnet ut fra innvendig oppmåling på stedet iht. NS3424. Arealene er beregnet iht. rommenes faktiske bruk, selv om rommene kan være i strid med byggeforskrifter.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger tegninger, disse stemmer med dagens bruk. Målsetting og arealer og er ikke kontrollert.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	120	40

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
03.12.2025	Ola Kjeldsberg	Takstingenør
	Lars Juan Valvatne Kveseth	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3443 VESTRE TOTEN	12	162		0	989.7 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Rognerudvegen 18

Hjemmelshaver

Kveseth Lars Juan Valvatne

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i Vestrumenga, med ca 15 min gange til Raufoss sentrum med alle de fasiliteter som finnes der. Gangavstand til barnehage og skole.

Adkomstvei

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

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp.

Regulering

Kommuneplanens arealdel 2023-2035.

Om tomten

Tomten er flat og skrånende. Pent opparbeidet med plen og beplantning. Det er gruset asfaltert gårdsplass.

Tinglyste/andre forhold

Kartgrunnlag for regulering, areal og kommuneplan: ©GEOVEKST (Statens kartverk) og Norsk institutt for skog og landskap. Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Egenerklæringen er fremlagt og det er ikke registrert avvik i forhold til observasjoner på befaringsdagen.	Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring		Utførte arbeider på det elektriske anlegget etter 1999, skal dokumenteres med samsvarserklæring der ansvarlig for jobben bekrefter hva som er gjort og at alt er utført i tråd med forskriftene.	Gjennomgått		Nei
Statens kartverk		Diverse eiendomsopplysninger fra Norsk Eiendomsinformasjon.	Gjennomgått		Nei
Situasjonskart		Kart over eiendommen på befaringsdagen, tatt ut fra kommunens kartverk.	Gjennomgått		Nei
Ferdigattest		Det har vært stilt krav om ferdigattest i byggesaker siden bygningsloven fra 1924 trådte i kraft. I perioden mellom 1987 og 1997 var det imidlertid ikke obligatorisk med bygningskontroll i kommunene.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	15.12.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke

foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

• det blir ikke utført 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.

• Skadegjører: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

•Fuktmåling: måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerlektrode 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 brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

•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. er mer enn halvparten av forventet brukstid oppnådd og materialer er kjente vil en bygningsdel vil kunne få TG 2 selv om det ikke er registrert negative avvik ut over normal bruksslitasje. Takstmann er ikke gjort kjent med andre forhold som kan ha innvirkning på verdien enn det som er nevnt i dokumentet.

Andre bygninger som garasje, uthus o.l. er ikke teknisk vurdert kun beskrevet.

Arealer er vurdert iht. Takstbransjens retningslinjer for arealmålinger. Avvik av denne forskriften kommenteres under gjeldende bygning på tomt.

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 er ikke gjort kjent med andre forhold som kan ha innvirkning på verdien enn det som er nevnt i dokumentet. Takstmannen tar forbehold om skjulte feil og mangler og forutsetter at bygget er godkjent slik det fremsto på befaringsdagen, byggesøknader og godkjenninger er ikke undersøkt. Grunnbokutskrift er ikke innhentet, det er derfor ikke kjent om denne inneholder opplysninger om forhold som har betydning for taksten. Andre bygninger som garasje, uthus o.l. er ikke teknisk vurdert på linje med bolighuset. Det gjøres oppmerksom på at rapporten må leses i sin helhet da de fleste bygningskonstruksjoner har en sammenheng med hverandre. Bygningen er oppført etter den byggeskikk som var vanlig på oppføringstidspunktet, og det vil alltid kunne registreres enkelte symptomer på avvik fra normal tilstand. Det meste som følge av normal slitasje og alder på bygningsdelene. Rapporten er utarbeidet bla. ved hjelp av fraseverktøy (automatisk tekst). Dette er forklaringen på at det blir en del stikkord og ikke hele setninger enkelte steder i rapporten.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Gjøvik Land Toten	
Oppdragsnr.	
1209250194	
Selger 1 navn	
Lars Kveseth	
Gateadresse	
Rognerudvegen 18	
Poststed	Postnr
RAUFOSS	2834
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2017
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	8
Antall måneder	0
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☒ Nei ☐ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	if
Polise/avtalnr.	1872771

Document reference: 1209250194

Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
- ☒ Nei ☐ Ja

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Bad og toalettrom "strippet" helt ned og alt bygd opp pånytt.
Arbeid utført av	Bygningsmessig: Adam Zyla, Rørlegger: AS Staff & Sønner. Elektrikker: Elektropartner AS, Gulvbelegg: HBH Malerservice

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Membran på gulv type Tarkett Granitt 188. 10mm Baderomsplate på vegger, type Denver White fra fibo. Nytt sluk i dusj fra Purus Joti. ELEktroinstallasjon i våtsone ved vask fuget mot våtromsplate. Ikke søknadspliktig.
-------------	--

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Alt av vann og avløpsledninger i bolig er byttet ut, første og 2 etasje og ned til kjeller. Koblet inn på det gamle i kjeller.
Arbeid utført av	AS Staff & Sønner

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Noen fuktmerker på kjellervegg mot nord og østi bodrom.
-------------	---

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Det har vært noe lekkasje ved pipe. Kontroll og fugging av beslag i forbindelse med opp-pussing.
-------------	--

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Tilbygg fra 1987/1988 hadde skjevheter når boligen ble overtatt i 2017. Gulv og himling har blitt rettet opp i forbindelse med oppussing i 2025. Sprekk på grunnmur ved inngangsparti.
-------------	--

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☒ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Nytt inntak, nytt EI-skap, alle EI-installasjoner i bolig er nye. Nye varmekabler på bad, entre' og gjestetoalett. Noe gjenbruk av panelovner som var nye i 2023. Noe gjenbruk av kabling i kjeller. Nytt mekanisk avtrekk fra bad og kjøkken.
Arbeid utført av	ELEktropartner AS

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☒ Ja

Document reference: 1209250194

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

All elektrisk installasjon er ny, Egenkontroll fra Elektropartner AS med samsvarserklæring.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Utført av faglært: Snøfangere, takrenner og nedløp er nytt. Nye vindskier med is-bord. Nye takplater over inngangsparti. Inngangsparti utvidet noe for etablering av garderobenisje. Ny luftet kledning på hovedbyggets øst og vestfasade. Alle vinduer, balkongdør og ytterdører er nye. Garasjeport med motor er ny. Ny trapp hovedinngang. Ny trapp til terrasse. Egeninnsats: Maling av stålplatetak, maling av bolig. Ny grunnet panel to strøk, gammel panel 3 strøk. Terrasse med spilerekkverk. Ny søppelbod/postkassestativ. Utskifting av alle vinduer er søknadspiktig. Dette er søkt av Lars Kveseth som "Søknad uten ansvarsrett" etter avklaring med Vestre Toten kommune. Ferdigattest på arbeidene er gitt 24.11.2025

Arbeid utført av

Adam Zyla

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☒ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☒ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☒ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Byggesak for Rognerudvegen 18. Her er gitt tillatelse til oppføring av støttemur ved grense. (Ferdigstilt). Byggesaken omhandler også bygging av overbygd terrasse med boder 1,0 m fra grense. Tiltaket vil gi en god skjerming mellom eiendommene.

Document reference: 1209250194

Tilleggs kommentar

Boligen er også totalrenovert innvendig, med nye overflater på gulv, vegger og himlinger. Alle innvendige dører er nye, kjøkken er nytt, ny varmepumpe. Etablert nytt gjestetoalett og garderobenisje i inngangsparti. Deler av boligen er etterisolert. Loft er etterisolert, ny lofts-luke til loft er montert. Foran garasje, som er en del av kjeller/underetasje, er satt ned drenskum i pukkbasseng med godt fall fra garasje.

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).



Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.



Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.



Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1209250194

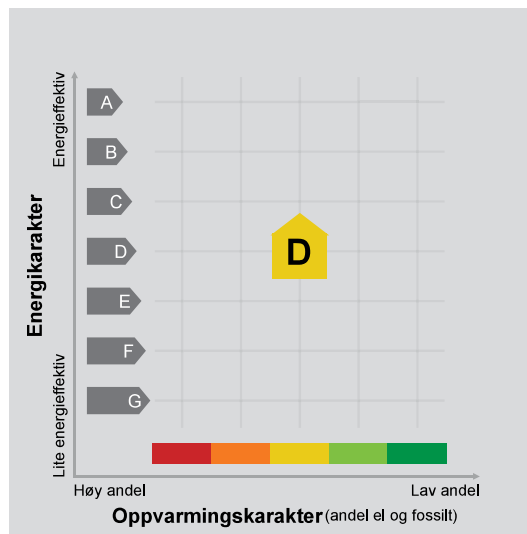
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Lars Kveseth	f8cd8ba876bfc6f2d2987c bbf900b593cf64af35	08.12.2025 23:57:47 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1209250194

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://doc.ingroupe.com/developer>

ENERGIATTEST

Adresse	Rognerudvegen 18
Postnummer	2834
Sted	RAUFOSS
Kommunenavn	Vestre Toten
Gårdsnummer	12
Bruksnummer	162
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	157208942
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-208412
Dato	11.12.2025



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

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. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Eiendom	3443 12/162		
Utskriftsdato	30.10.2025	Antall datasett	99

VIKTIG: Fravær av treff på et datasett betyr ikke nødvendigvis at området er fritatt for risiko, men at det ikke er gjort observasjoner av det aktuelle temaet i området, eller at området ikke er kartlagt. Treff på et datasett indikerer normalt at ytterligere undersøkelser er nødvendige.

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.

7 Berørte datasett

- ❶ FKB-AR5
- ❶ Mulighet for marin leire
- ❶ Radon
- ❶ Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd
- ❶ Løsmasser N50/N250
- ❶ Naturtyper i Norge - landskap
- ❶ Tettsteder

92 Sjekkede, ikke berørte datasett

- ❶ 100-meter belte kyst
- ❶ Aktsomhetskart for kvikkleireskred
- ❶ Aktsomhetskart for steinsprang
- ❶ Ankringsområder
- ❶ Bergrettigheter
- ❶ Dybdedata
- ❶ Faresonekart for flom
- ❶ Fiskeplasser redskap
- ❶ FKB-arealbruk
- ❶ Flom - aktsomhetsområder
- ❶ Forsvarets skyte- og øvingsfelt i sjø
- ❶ Forurenset grunn
- ❶ Grus og pukk
- ❶ Hoved- og biled
- ❶ Inngrepsfrie naturområder
- ❶ Kartlagte og verdsatte friluftslivsområder
- ❶ Kulturlandskap - utvalgte
- ❶ Kulturminner - Brannsmiteområder
- ❶ Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner
- ❶ Kulturminner - Verneverdig tette trehusmiljøer
- ❶ Kvikkleire
- ❶ Lufthavn - Restriksjonsplaner for Avinors lufthavner
- ❶ Marine Naturtyper - DN håndbok 19
- ❶ Mineralressurser - industrimineral, naturstein og metaller
- ❶ Naturtyper - verdsatte
- ❶ Naturtyper på land og i ferskvann (HB13)
- ❶ Reindrift beitehage
- ❶ Reindrift flyttlei
- ❶ Reindrift høst vinterbeite årstidbeite
- ❶ Reindrift oppsamlingsområde
- ❶ Reindrift reinbeitedistrikt
- ❶ Reindrift reindriftsanlegg
- ❶ Reindrift reinrestriksjonsområde
- ❶ Reindrift sommerbeite årstidsbeite
- ❶ Reindrift vårbeite årstidbeite
- ❶ Skredhendelser
- ❶ Statens vegvesens kvikkleiredata
- ❶ Store fjellskred
- ❶ Støykartlegging veg etter T-1442
- ❶ Støysoner for BaneNORs jernbanenett
- ❶ Støysoner for Forsvarets skyte- og øvingsfelt etter T-1442
- ❶ Tilgjengelighet
- ❶ Trafikkulykker
- ❶ Vannforekomster
- ❶ Verneplan for vassdrag
- ❶ Villreinområder
- ❶ Aktsomhetskart for jord- og flomskred
- ❶ Aktsomhetskart for snøskred
- ❶ Akvakulturlokaliteter
- ❶ Arter av nasjonal forvaltningsinteresse
- ❶ Byggeforbudssoner kraftledninger
- ❶ Dyrkbar jord
- ❶ Faresonekart for skred i bratt terreng
- ❶ FKB Tiltak
- ❶ FKB-bane
- ❶ Foreslåtte naturvernområder
- ❶ Forsvarets skyte- og øvingsfelt land
- ❶ Grunnvannsborehull
- ❶ Gyteområder
- ❶ Hoved- og biled, arealavgrensning
- ❶ Jordkvalitet
- ❶ Korallrev
- ❶ Kulturlandskap - verdifulle
- ❶ Kulturminner - Kulturmiljøer
- ❶ Kulturminner - SEFRAK
- ❶ Kulturminner - Fredete bygninger
- ❶ Låssettingsplasser
- ❶ Marin grense
- ❶ Markagrensa
- ❶ Naturtyper - Utvalgte
- ❶ Naturtyper på land (NiN)
- ❶ Naturvernområder
- ❶ Reindrift ekspropriasjon reinkonspropriasjonsområde
- ❶ Reindrift høstbeite årstidbeite
- ❶ Reindrift konvensjonsområde reinkonsjonsomrade
- ❶ Reindrift Reinavtaleområde
- ❶ Reindrift reinbeiteområde
- ❶ Reindrift reinkonsesjonsområde
- ❶ Reindrift siidaområde
- ❶ Reindrift trekklei
- ❶ Reindrift vinterbeite årstidbeite
- ❶ SR16 - Skogressurskart 16x16 meter
- ❶ Statlig sikra friluftslivsområder
- ❶ Stormflo
- ❶ Støysoner Avinors lufthavner
- ❶ Støysoner for Forsvarets flyplasser
- ❶ Strategisk støykartlegging veg
- ❶ Trafikkmengde
- ❶ Turrutebasen
- ❶ Veg senterlinje Elveg 2.0
- ❶ Vernskog
- ❶ Vindkraft

FKB-AR5

Kilde	Geovekst	Versjon	28.10.2025
-------	----------	---------	------------



Om datasettet

FKB-AR5 beskriver Norges arealressurser i målestokk 1:5 000. AR5 vil danne grunnlag for videre ajourhold av detaljert arealressursinformasjon. AR5 er et flatedekkende datasett som er velegnet for analyseformål og kartframstillinger.

Tegnforklaring

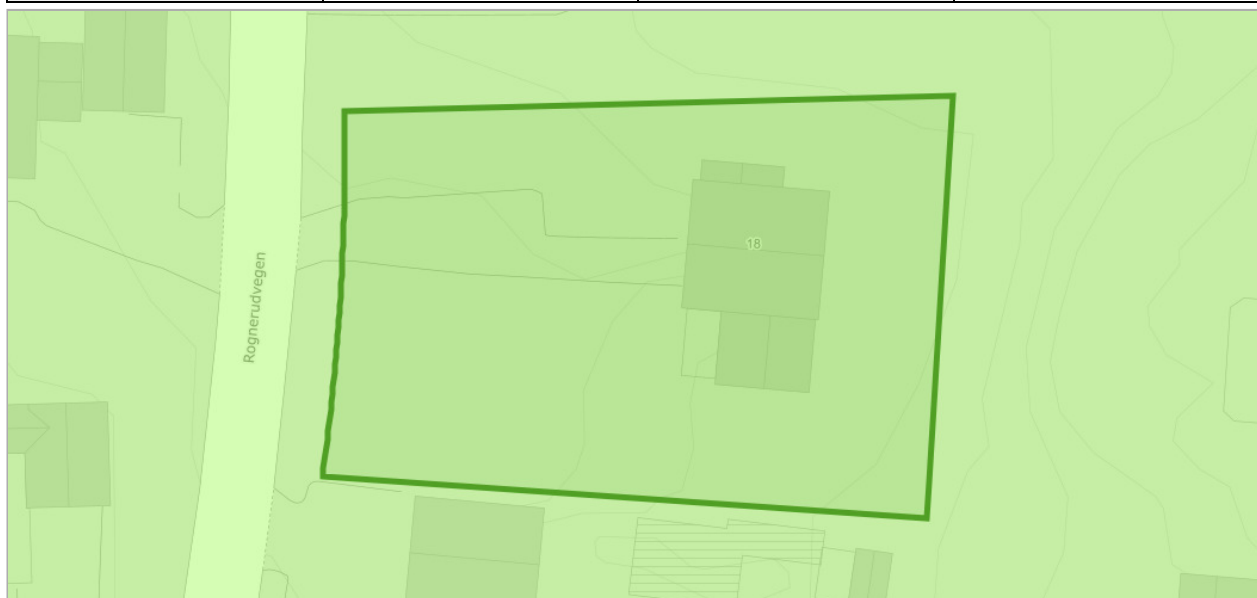
Bebyggelse
Samferdsel

Objekter

Arealtype	Grunnforhold	Skogbonitet	Treslag
Bebyggd	Ikke relevant	Ikke relevant	Ikke relevant

Løsmasser N50/N250

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	15.05.2025
-------	--------------------------------	---------	------------



Om datasettet

Datagrunnlaget for tema jordarter er basert på innholdet i kvartærgeologiske kart (løsmassekart), som foreligger analogt i flere målestokker (hovedsaklig M 1:50.000). Kartene er konvertert til digital form ved hjelp av skanning og vektorisering. I første omgang er kun flatene og formelementer (linjer) etablert som digitale datasett. Senere vil også punktinformasjonen bli tilgjengelig. Temakoder og egenskaper følger i hovedsak SOSI-standarden, versjon 4.0. I egenskapstabellen til kartet er det gitt opplysninger om jordartstype, og med utgangspunkt i jordartenes egenskaper er det utviklet avledede tema. Dette kan være infiltrasjonsegenskaper og grunnvannspotensiale. Forholdene ligger også til rette for senere å utvikle tema av interesse for avfallsdeponering, grunnforhold og telefare. De avleda temaene må ikke oppfattes som absolutte, men er kun retningsgivende. Lokale forhold og variasjoner vil kunne medvirke til at avledningen burde være annerledes enn oppgitt. Lokale undersøkelser anbefales derfor før tiltak basert på avledningen settes i verk.

Tegnforklaring

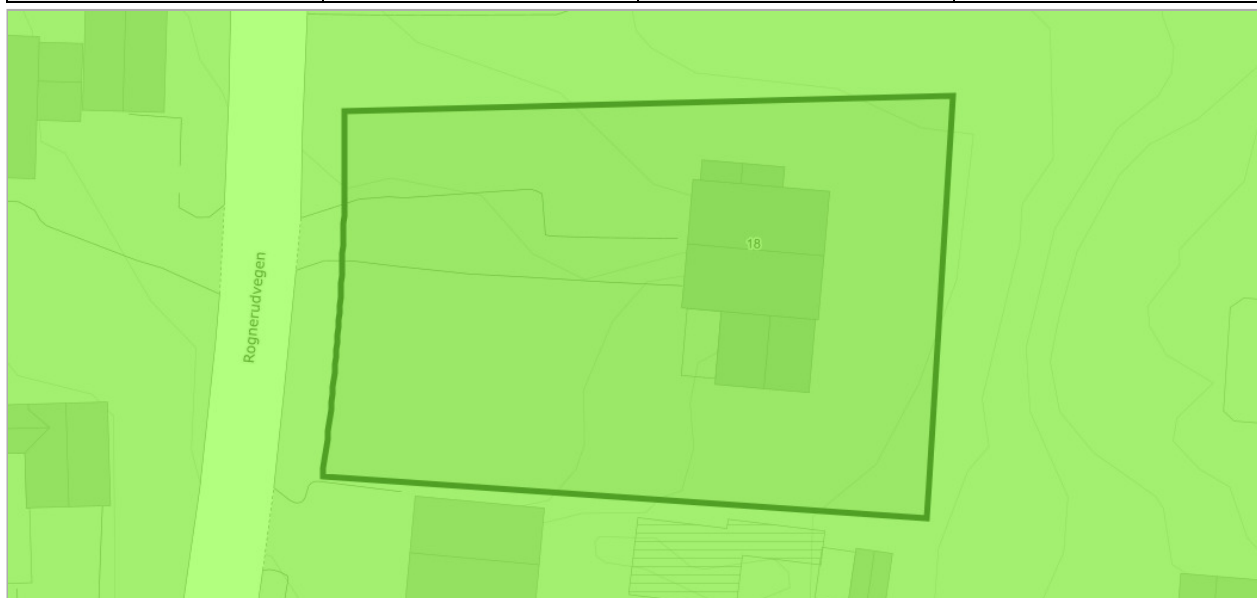
Løsmasser N50/N250
Tykk morene

Objekter

Løsmasstype	Infiltrasjonsegenskap	Grunnvann
Morenemateriale, sammenhengende dekke, stedvis med stor mektighet	Middels egnet	Begrenset grunnvannspotensial

Mulighet for marin leire

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	29.10.2025
-------	--------------------------------	---------	------------



Om datasettet

Mulighet for marin leire er basert på løsmassekart i ulik målestokk og datasett for marin grense. Løsmassetyper under marin grense er klassifisert etter muligheten for å finne marin leire og kan grovt sett inndeles i seks klasser. Karttjenesten 'Mulighet for marin leire' er opprettet som en hjelp til å lese et kvartærgeologisk kart. Datasettet kan brukes til overordnet "screening" av store områder mht mulig forekomst av marin leire. Andre type data kan bidra til å verifisere om hvorvidt marin leire er tilstede eller ikke, for eksempel grunnboringsdata.

Tegnforklaring

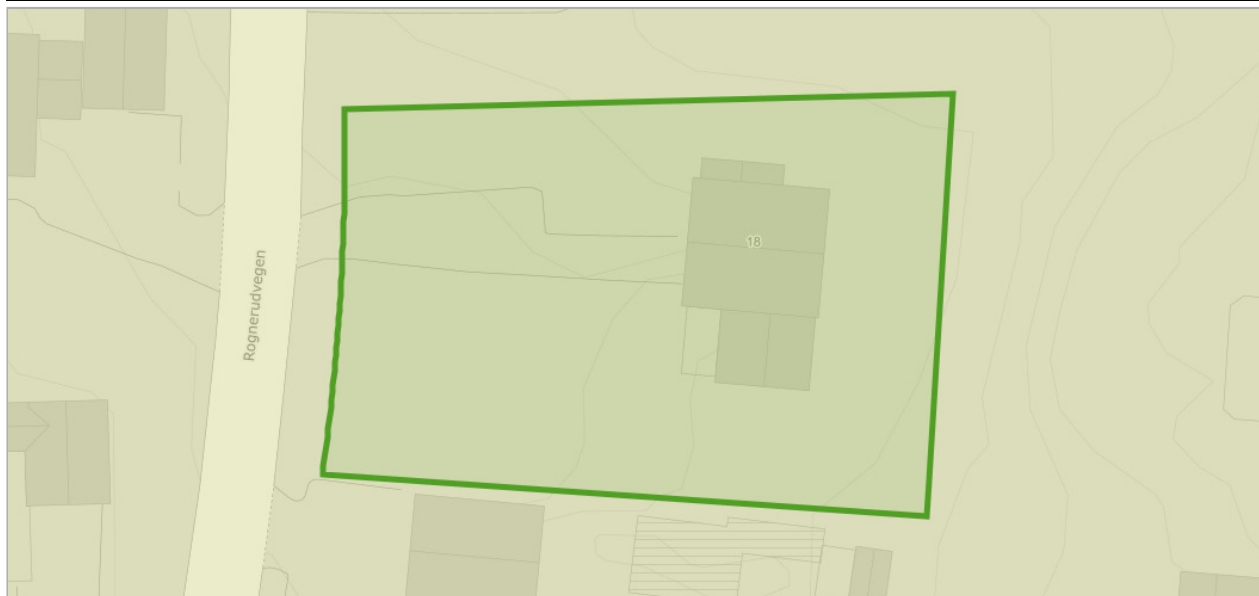
Mulighet for marin leire
■ Liten

Objekter

Mulig marin leire	Løsmasstype
liten	Morenemateriale, sammenhengende dekke, stedvis med stor mektighet

Naturtyper i Norge - landskap

Kilde	Artsdatabanken	Versjon	29.10.2025
-------	----------------	---------	------------



Om datasettet

NiN landskap er et system for beskrivelse av landskapsmessig variasjon som forholder seg til definisjonene i den europeiske landskapskonvensjonen og i naturmangfoldloven. NiN landskap er en del av Artsdatabanken sitt typesystem «Natur i Norge (NiN)». Kartleggingsmetodikken er utviklet for Nordland fylke, og standarden er utviklet etter et pilotprosjekt i Nordland fylke. Systemet inneholder standardisert metodikk for avgrensing og typeinndeling av landskap. Landskapsnivået i NiN er tilpasset kartlegging i målestokk 1:50 000. Landskapstypeinndelingen i NiN omfatter alle landskap fra naturlandskap, via jordbrukslandskap til bylandskapet. På grunnlag av digitale terrengformanalyser er det laget standardiserte kriterier for inndeling i hovedtyper og grupper av hovedtyper, som fanger opp variasjonen i landskapet på grov skala. Videre er det utarbeidet en typeinndeling for å adressere landskapsvariasjon i finere skala basert på variasjon i landskapets innhold og egenskaper. Variasjon i landskapet langs ti gradienter danner grunnlag for denne inndelingen.

Tegnforklaring

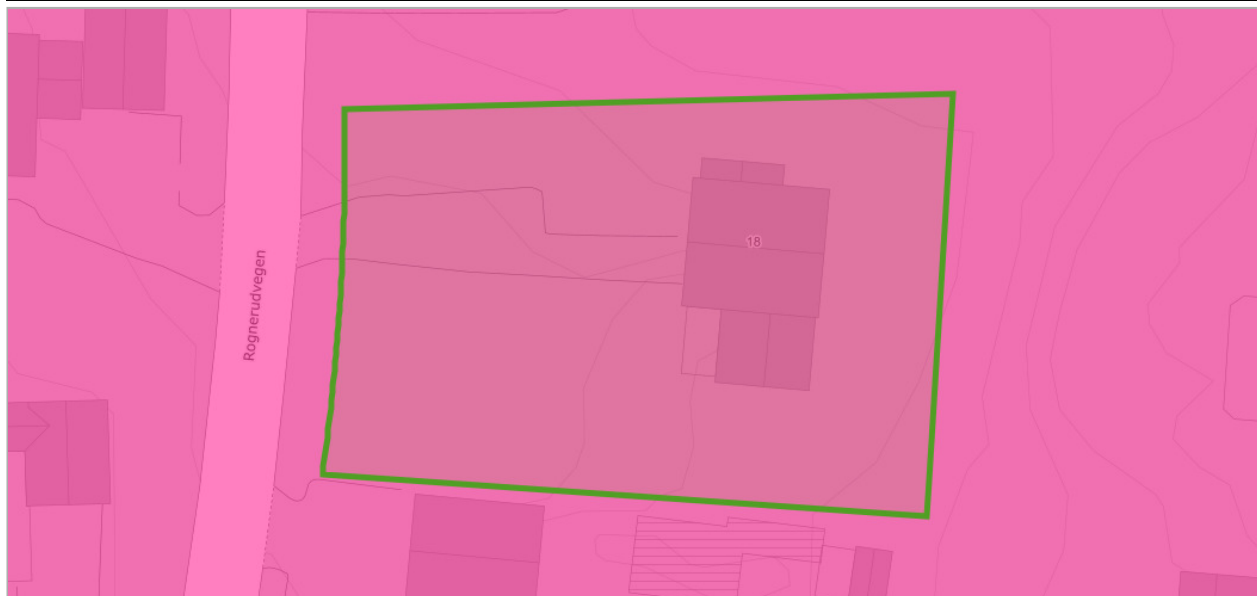
Innland - ås og fjellandskap
Innland - ås og fjellandskap

Objekter

Objekttype	Kode	Landskapstype
innland_aas_fjellandskap	LA-TI-I-A	Grunne daler i ås- og fjellandskap under skoggrensen med tett bebyggelse

Radon

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	15.06.2020
-------	--------------------------------	---------	------------



Om datasettet

Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftmålinger av radon. Inneluftmålinger er fra NRPA sin nasjonale database, og geologi er fra NGU sine berggrunns- og løsmassedatabaser. Berggrunnsdata er av målestokk 1:250.000 og løsmassedata er av varierende målestokk, fra 1:50.000 til 1:1000.000. Inneluftmålinger er brukt til å identifisere områder med forhøyd aktsomhet for radon. De er også brukt til å kjennege geologi i forhold til aktsomhet for radon, og denne kunnskapen er overført til områder hvor det finnes ingen eller få inneluftmålinger. Der hvor et område er klassifisert som «høy aktsomhet» er det beregnet at minst 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m³, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor et område er klassifisert som «middels til lav aktsomhet» er det beregnet at opp til 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m³, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor det ikke er nok data, eller hvor det ikke er nok statistisk sikkerhet for å beregne aktsomhet for radon, er områder klassifisert som «usikker aktsomhet». Alunskifer er tilknyttet forhøyde radonkonsentrasjoner. Områder hvor det finnes alunskifer er klassifisert som «særlig høy aktsomhet». Med å overføre kunnskap fra områder med inneluftmålinger til områder uten inneluftmålinger, er det antatt at radonegenskaper av en geologitype er det samme i hele landet. I praksis kan det forventes noe variasjon i radonegenskaper i polygoner av den samme geologitypen. I tillegg kan det forventes variasjon i radonegenskaper innenfor et polygon.

Tegnforklaring

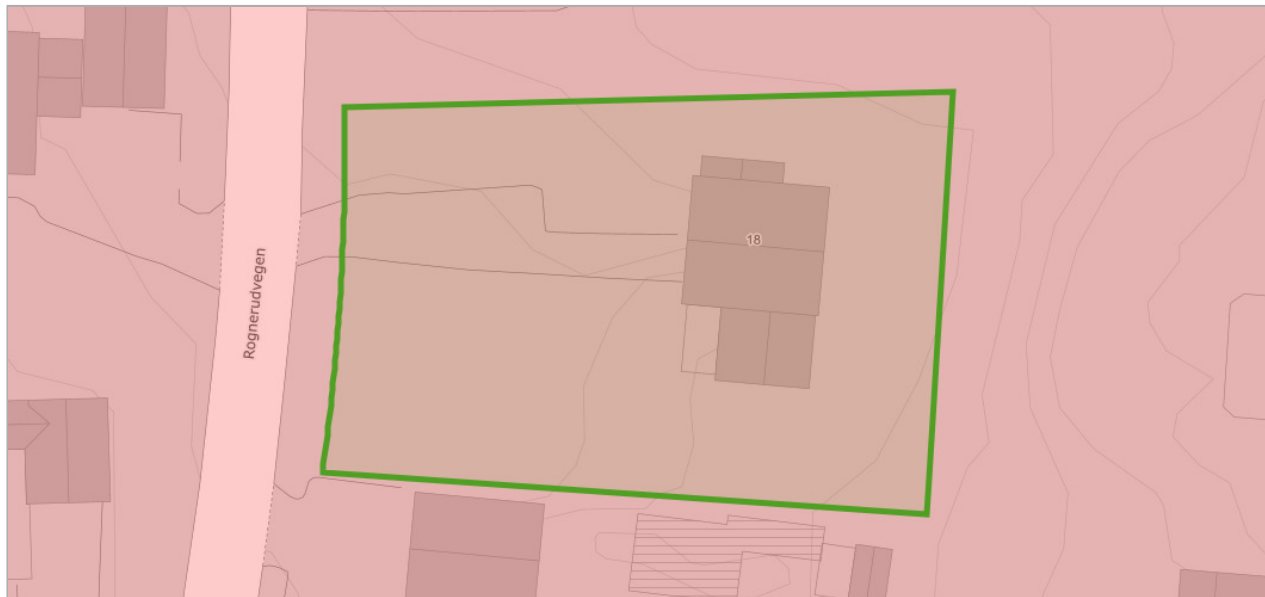
Radon aktsomhetsområde
■ Høy

Objekter

Aktsomhetsgrad
Høy

Tettsteder

Kilde	Statistisk sentralbyrå	Versjon	15.05.2025
-------	------------------------	---------	------------



Om datasettet

Tettsteder er geografiske områder som har en dynamisk avgrensing, og antall tettsteder og deres yttergrenser vil endre seg over tid avhengig av byggeaktivitet og befolkningsutvikling.

Et tettsted er en hussamling med minst 200 bosatte og der avstanden mellom husene normalt ikke skal overstige 50 meter. Les mer om tettsted og fullstendig definisjon her: <http://www.ssb.no/bef tett>.

Tegnforklaring

Tettsteder
Tettsteder

Objekter

Tettstednr	Navn	Innbyggere	Areal
1511	Gjøvik	28494	20.022590510321322

Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Versjon	28.10.2025
-------	---------------------------------------	---------	------------



Om datasettet

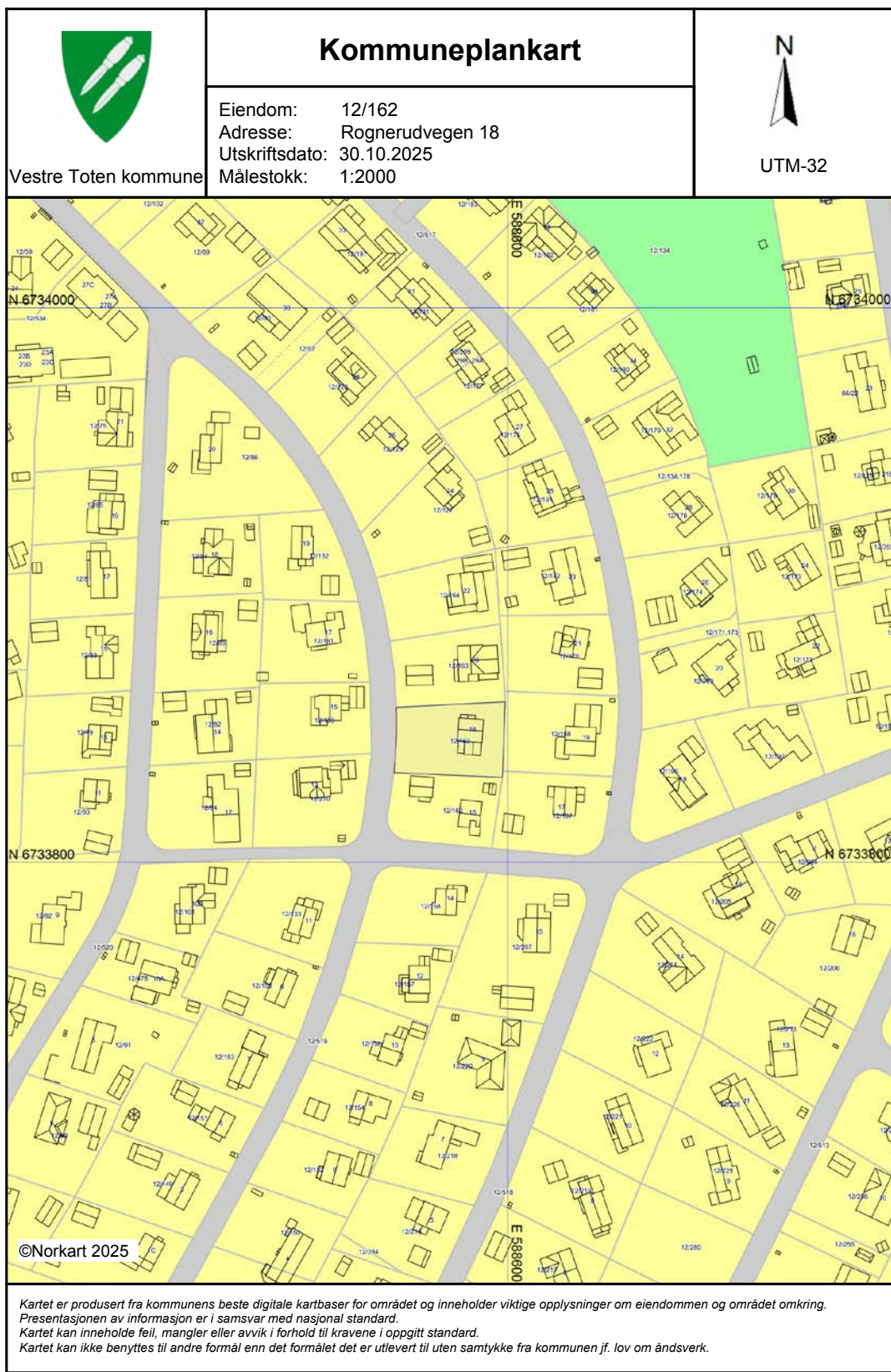
Før et vannkraftprosjekt kan søke konsesjon må det være avklart i forhold til Samlet plan. Prosjekter som tidligere har vært behandlet i Samlet plan kan søke konsesjon dersom det er plassert i kategori I. Prosjekter som er plassert i kategori II kan ikke søke konsesjon nå, men kan søke om å flytte prosjektet til kategori I på grunnlag av redusert konflikt eller at lokal motstand er opphørt. Miljøverndepartementet delegerte i 1995 ansvaret for den administrative driften av Samlet plan til Direktoratet for naturforvaltning. Avgjørelser innen Samlet plan gjøres av Miljødirektoratet i samråd med NVE. NVE har ansvar for den teknisk/økonomiske vurderingen av prosjektet og Fylkesmannen uttaler seg angående allmenne interesser.

Tegnforklaring

Delfelt
 Delfelt

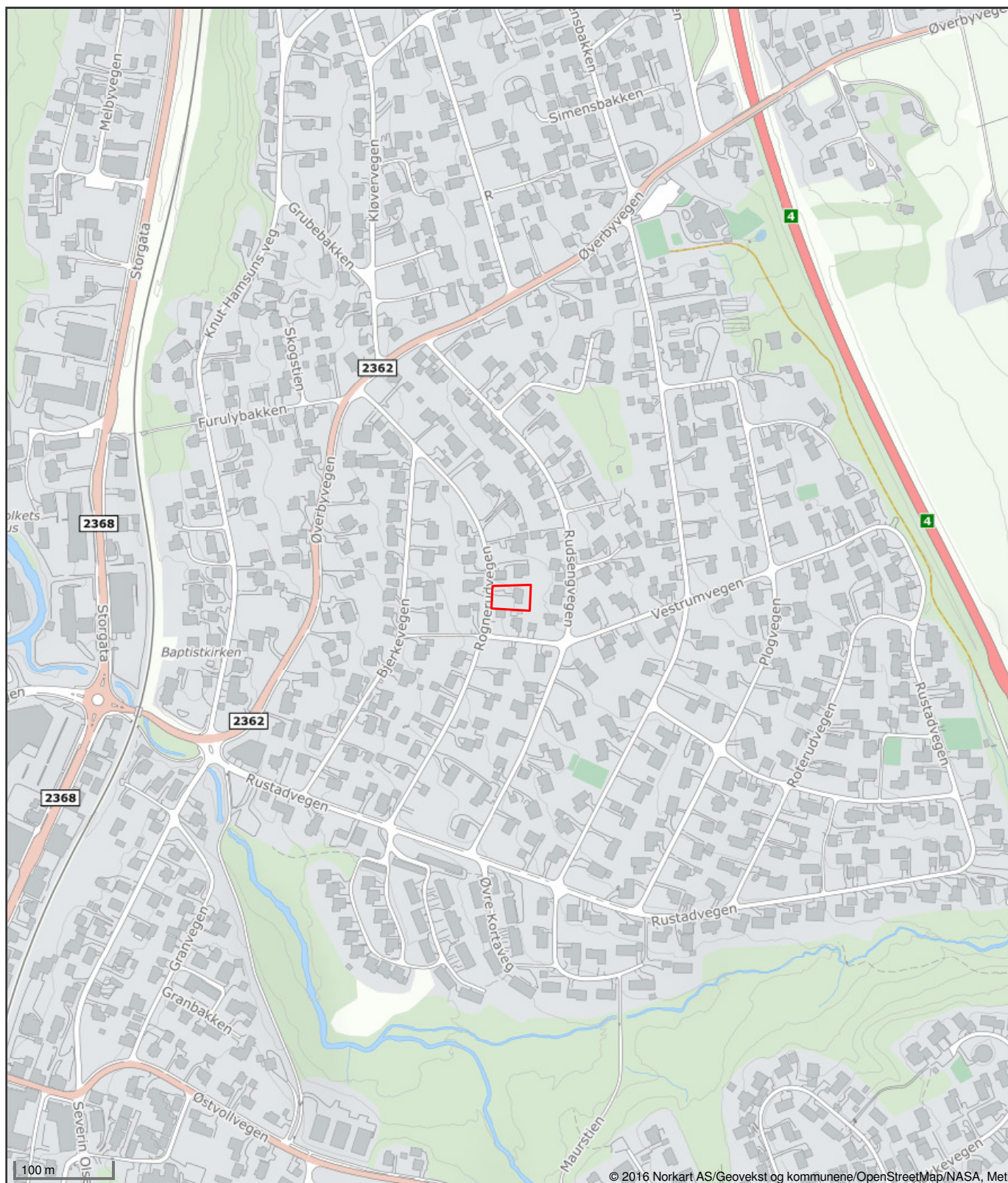
Delfelt vannkraft

Delfeltnavn	Kraftverknavn
BREISKALLEN SØR	Breiskallen





Oversiktskart for eiendom 3443 - 12/162//



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

Rognerudvegen 18 - Nabolaget Negard/Vestrumenga - vurdert av 39 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Godt voksne
- Etablerere



Offentlig transport

Furulybakken Linje 436, 440, 442	3 min 0.3 km
Raufoss stasjon Linje RE30	15 min 1.4 km
Oslo Gardermoen	1 t 20 min

Skoler

Korta skole (1-7 kl.) 298 elever, 21 klasser	19 min 1.6 km
Raufoss skole (1-7 kl.) 286 elever, 21 klasser	5 min 2.2 km
Vestre Toten ungdomsskole (8-10 kl.) 448 elever, 27 klasser	5 min 2.2 km
Raufoss videregående skole 450 elever	6 min 2.5 km
Gjøvik videregående skole 1050 elever	14 min 10.6 km

Ladepunkt for el-bil

AMFI Raufoss	8 min
Uno-X Raufoss	8 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100



Kvalitet på skolene

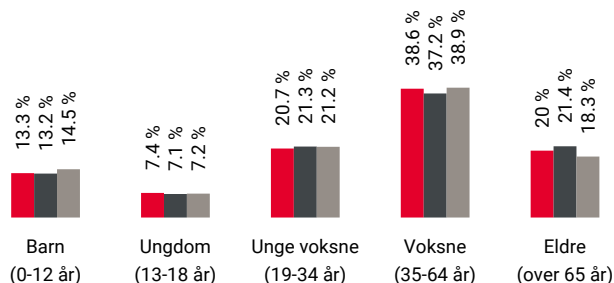
Veldig bra 81/100



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

Vestrumenga barnehage (1-5 år) 50 barn	10 min 0.7 km
Polaris Fus barnehage (1-5 år) 55 barn	17 min 1.5 km
Veltmanåa barnehage (1-5 år) 58 barn	17 min 1.5 km

Dagligvare

Rema 1000 Kjempehaugen	8 min
Kiwi Raufoss PostNord	8 min 0.7 km

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 95/100



Gateparkering

Lett 92/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 88/100

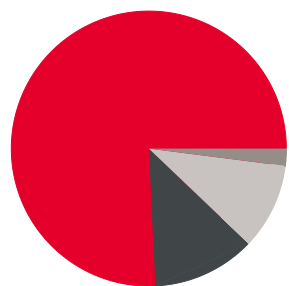
Sport

⚽ Vestrumenga balløkke kunstgress 8 min 🚶
Ballspill 0.7 km

⚽ Korterudjordet Nærmiljøanlegg 13 min 🚶
Ballspill 1.1 km

🚴 MOVA Raufoss Amfi 8 min 🚶

Boligmasse



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

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

Sitat fra en lokalkjent

“

Varer/Tjenester



AMFI Raufoss

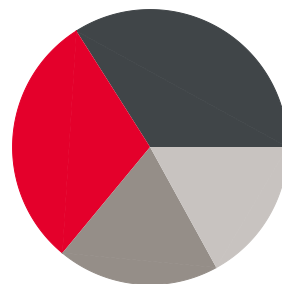
8 min 🚶



Apotek 1 Raufoss

8 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



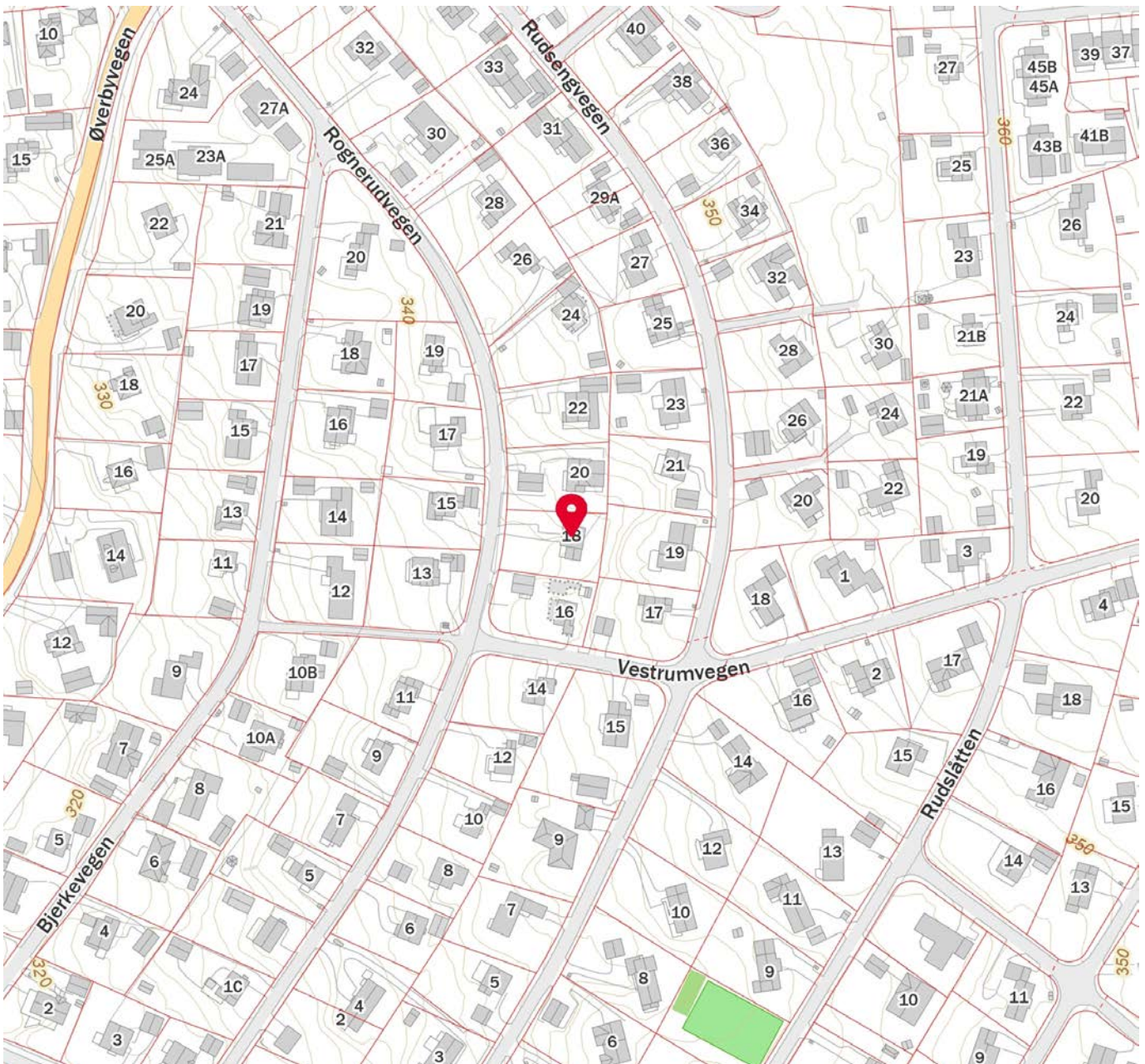
0%

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 eieendom (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 tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

9. AVTREKKSVENTILATORER 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.

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktssignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUS**dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



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**

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Rognerudvegen 18
2834 RAUF OSS

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Lene Bergum Pettersson

Telefon: 986 30 564
E-post: lene.b.pettersson@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefremidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

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)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre