

Dragerlia 45A



Velkommen til

Dragerlia 45A



Salgsoppgaven produsert 3. august 2025

RAUFOSS

Attraktiv og barnevennlig tomannsbolig fra 2016 | Hage og to terrasser | 3 sov og 2 stuer | Balansert ventilasjon

Prisantydning	3 800 000,-
Totalpris	3 800 000,-
BRA-i	106 kvm
Totalt BRA	114 kvm
Soverom	3
Etasje	2
Boligtype	Tomannsbolig
Eieform	Eierseksjon

Byggeår	2016

Megler	Ole Kristian Isdahl
Telefon	468 88 686
E-post	o.isdahl@nordvikbolig.no
Megler 2	Ragnvald Håland Svendsen
Telefon	904 08 988
E-post	r.svendsen@nordvikbolig.no







Kort fortalt

Velkommen til Dragerlia 45A - en barnevennlig og attraktiv halvpart av tomannsbolig!
Boligen ligger på en solrik tomt med grønn og hyggelig privat hagedel. Videre byr boligen på en sydvendt terrasse i 2. etasje samt en vestvendt terrasse tilknyttet hagen.

Høydepunkter:

- Flott hage
- To terrasser, en sydvendt og en vestvendt
- Attraktiv og barnevennlig beliggenhet
- 3 gode soverom samt to stuer
- Baderom og vaskerom
- Carport og lader
- Balansert ventilasjon
- Kjøkken fra Sigdal, med marmor sprutplate

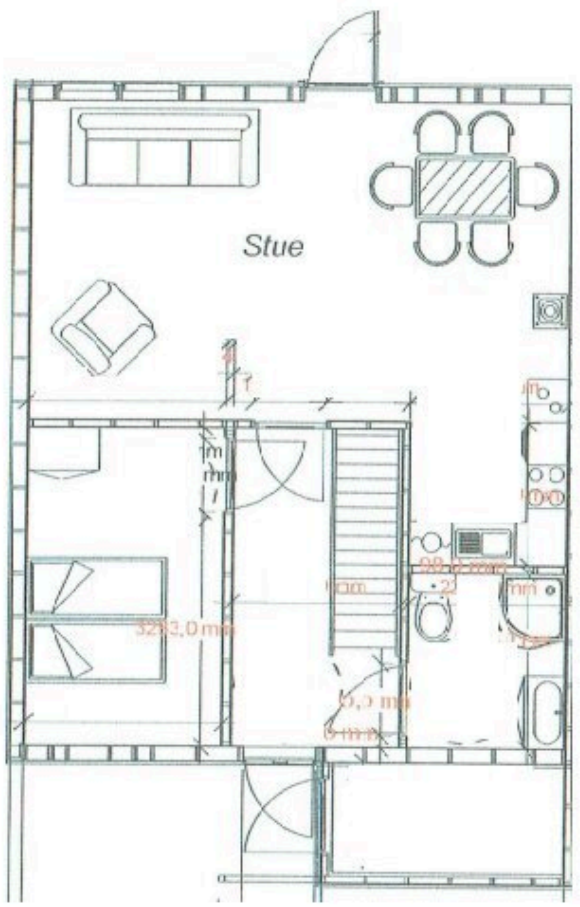
Arealer og innhold

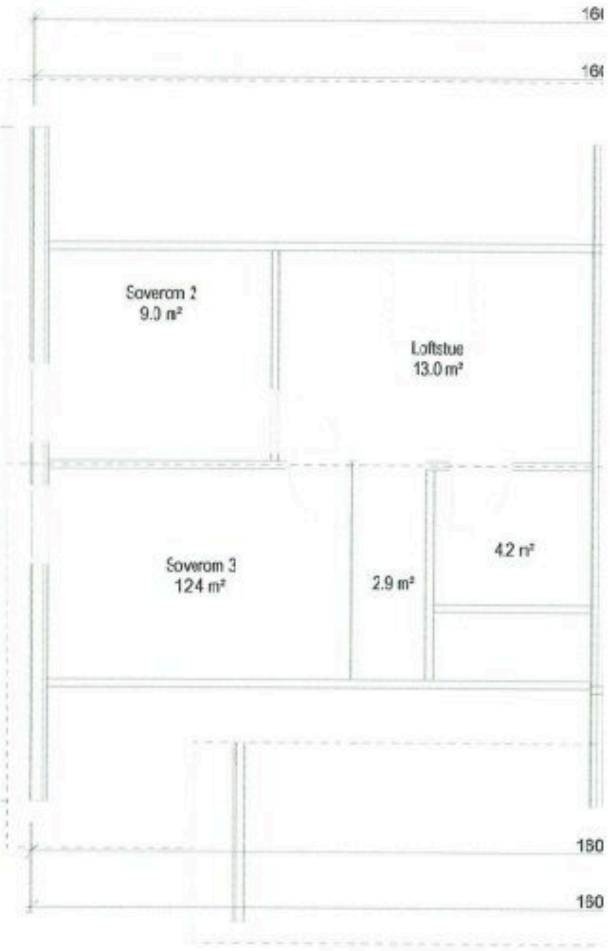
BRA-i:	106 kvm
BRA-e:	8 kvm
Totalt BRA:	114 kvm
TBA:	53 kvm

Beskrivelse

Tomannsbolig
1. etasje:
BRA-i: 69 kvm. Hall m/trapp, stue/kjøkken, soverom og bad
BRA-e: 8 kvm. To boder
Total BRA: 77 kvm.
TBA: 24 kvm. Terrasseplatting (mot vest med adkomst fra stue/kjøkken)
TBA: 7 kvm. Terrasseplatting (mot øst foran inngangspartiet)

2. etasje:
BRA-i: 37 kvm. Loftstue, toalettrom og to soverom
Total BRA: 37 kvm.
TBA: 22 kvm. Terrasse (mot sør med adkomst fra soverom loftetasje)





Forklaring av bilde/rommet

Informasjon

Dragerlia 45A

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
23-0129/25

Boligtype
Tomannsbolig

Adresse og betegnelse
Dragerlia 45A, 2835 RAUFOSS
Gnr 37, bnr 338, snr 1 / Gnr 37, bnr 372 (ideell andel 1/84) i Vestre Toten kommune

Selger
Rocky Lekaj

Kjøpesum og omkostninger
3 800 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
95 000,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 200,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
96 350,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
115 550,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
3 896 350,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
3 915 550,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
2016

Etasje
2

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 106 kvm
BRA-e: 8 kvm
Totalt BRA: 114 kvm
TBA: 24 kvm

Beskrivelse:
Tomannsbolig
1. etasje:
BRA-i: 69 kvm. Hall m/trapp, stue/kjøkken, soverom og bad
BRA-e: 8 kvm. To boder
Total BRA: 77 kvm.
TBA: 24 kvm. Terrasseplatting (mot vest med adkomst fra stue/kjøkken)

TBA: 7 kvm. Terrasseplatting (mot øst foran inngangspartiet)

2. etasje:
BRA-i: 37 kvm. Loftstue, toalettrom og to soverom
Total BRA: 37 kvm.
TBA: 22 kvm. Terrasse (mot sør med adkomst fra soverom loftetasje)

Ikke målbare arealer:
Målt takhøyde loftsetasje: Varierende, men målt 236 cm og skråhimling. Deler av loftsetasjen er ikke medtatt som målbare arealer pga. lav takhøyde.
Målt takhøyde i 1. etasje: Varierende, men målt 239 cm.

Innhold

Boligen går over 2 etasjer og fordeler seg slik:
1. etasje: Entré, baderom, stue i åpen løsning mot kjøkken
2. etasje: 3 soverom (1 med utgang til terrasse), loftstue og vaskerom m/ toalett

Standard

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann.

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Nedløp og beslag, grunnet frostsprengt takrennenedløp og at takvannet ikke ledes vekk fra bygningen.
- Utvendige dører, grunnet at balkongdør loftetasje og 1. etasje tar i karm.
- Balkonger, terrasser og rom under balkonger, grunnet for lavt rekkverk i forhold til dagens krav.
- Andre innvendige forhold, grunnet begrenset oppvarmingsmulighet ved strømbrudd.
- Overflater gulv (Bad, 1. etasje), grunnet ikke tilstrekkelig sikring og hindring knyttet til lekkasjevann.

Bygningsdeler som har fått TG3:
- Ingen

Øvrige punkter har fått TG1.

Se vedlagt tilstandsrapport for utfyllende informasjon.

Parkering

Carport og biloppstillingsplass på eiendommen

Sammendrag selgers egenerklæring

Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Samsvarserklæring:
Det fremgår av selgers egenerklæringsskjema / tilstandsrapporten at det mangler/ikke er fremlagt samsvarserklæring for det elektriske anlegget.

Bygningssakkyndig

Ole Anders Sørum Brænden

Byggemåte

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Fundamentert på støpt ringmur med plate på mark av støpt betong. Etasjeskiller med trebjelkelag. Yttervegg i trekonstruksjon. Liggende utvendig trekledning. Mønet skråtak i trekonstruksjon. Taktekking med betongtakstein. Takrenner og utvendige beslag i metall. Vindskier i tre.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

Vaskemaskin medfølger ikke.
Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Energi og oppvarming

Energimerking

C - rød
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha en strømkostnad på ca 3.000,- i 2024 med lading av bil. Strømforbruk vil variere fra husholdning til hushodning.

Økonomi

Kommunale avgifter

Kr 36 657,-pr. 2025

Kommunale avgifter estimert for 2025 inkluderer:
- Vann forskudd kr 3 909,38
- Vann forskudd kr 3 596,62
- Vann abonnementsgebyr kr 3 237,50
- Vann abonnementsgebyr kr 2 978,50
- Avløp forskudd kr 5 768,50
- Avløp forskudd kr 5 307,02
- Avløp abonnementsgebyr kr 3 410,-
- Avløp abonnementsgebyr kr 3 137,20
- Avfall kr 5 312,50

Totalt kr 36 657,22
Hittil i år er det fakturert totalt kr 10 770,29
Se vedlegget "Kommunale gebyrer 2025" fra Vestre Toten kommune for komplett

oversikt.

Oppgitt beløp er et estimat for hele året - endelig fakturert beløp kan avvike. Fakturering skjer månedlig/kvartalsvis.

Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Årlig bygningsforsikring kr xx,- pr år.
- Alarm fra xx kr xx,- pr mnd.
- Kabel-tv/internett fra xx kr xx,- pr mnd.

Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Eiendomsskatt

Kr 10 137,- pr. 01.01.2025
Informasjon om eiendomsskatt er innhentet fra eiendomsskattelistene til Vestre Toten kommune.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 905 130,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 3 620 518,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 1 040 kvm (Eiertomt)
Eiet tomt på 1 040 m^2 som er flat, opparbeidet med plen og beplantning. Gruset gårdsplass.

Adkomst

Det vil bli skiltet med Nordvik visningsskilt ved fellesvisning.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Halvpart av to-mannsbolig beliggende i nyere boligområde på Raufoss med gode sol- og utsiktsforhold mot vest. Rolig og barnevennlig område.

Skoler og barnehager

Fra boligen er det kort vei til skoler, barnehage og bussforbindelser.
Ca. 6 minutter til Raufoss sentrum med et utvalg av dagligvare, apotek, cafér, restauranter, treningssenter, Raufoss stadion, Raufoss badebang og Amfi med et større utvalg av klesbutikker. Togstasjon med forbindelse mellom Gjøvik-Oslo.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 12.02.2016.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At

ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler sameieteierborettslagetboligaksjeselskapet. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til boligformål. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Legalpant

Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover

Generelle bestemmelser
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. 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, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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 nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Boligkjøperforsikring

I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Hus inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring, innboforsikring Super og husforsikring Super fra Storebrand.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra overtakelsen.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Husforsikring Super dekker alt fra brann og vannskader til naturskader og bekjempelse av rotter og mus. I tillegg inkluderer Super-dekningen vannskader fra våtrom, sopp- og råteskader, og følgeskader på bygningen som skyldes håndverkerfeil. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Hus+ får du i tillegg renteforsikring:
Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering

og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av hus og innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler 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, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

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 avgis.

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. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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.

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 fremmes gjennom fullmektig.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering

Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad - og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

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 anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 1,10% av salgssum – estimert til kr. 41 800,-
Grunnpakke Hus kr. 13 900,-
Markedspakke inkl. digital salgsoppgave kr. 22 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:

Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 12 500,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 15 000,-

Samlet skal selger betale kr. 134 890,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 4. august 2025

Megler

Ole Kristian Isdahl, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 46888686

Megler 2

Ragnvald Håland Svendsen, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 90408988

Meglerforetaket

Nordvik Ullevål
Sognsveien 70B
0855 Oslo
Juridisk navn: BVB Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 917 427 925

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, brebånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, og enkelte av meglerkontorene i Nordvik-kjeden eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

Vedlegg

Dragerlia 45A

Dragerlia 45A

Nabolaget Grimåsfeltet/Dragerskogen - vurdert av 39 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Korta skole (1-7 kl.) 298 elever, 21 klasser	18 min 1.6 km
Vestre Toten ungdomsskole (8-1... 448 elever, 27 klasser	15 min 1.4 km
Raufoss videregående skole 450 elever	19 min 1.7 km
Gjøvik videregående skole 1050 elever	21 min 13.7 km

Offentlig transport

Prøven Totalt 7 ulike linjer	14 min 1.3 km
Raufoss stasjon Linje RE30	18 min 1.7 km
Oslo Gardermoen	1 t 20 min

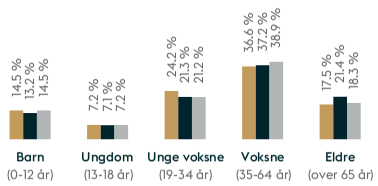
Barnehager

Espira Dragerskogen barnehage ... 82 barn	5 min 0.5 km
Grimåsskogen barnehage (0-5 år... 49 barn	11 min 0.9 km
Veltmanåa barnehage (1-5 år) 58 barn	6 min 2.3 km

Dagligvare

Rema 1000 Raufoss	15 min
Bunnpris Raufoss	19 min

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 76/100

Naboskapet

Godt vennskap 73/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Gående

Sport

Raufosshallen 1	16 min
Korta skole gymnastikksal	22 min
MOVA Raufoss Amfi	6 min
Amfi Treningssenter Eina	12 min

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

— Sitat fra en lokalkjent

Støynivået

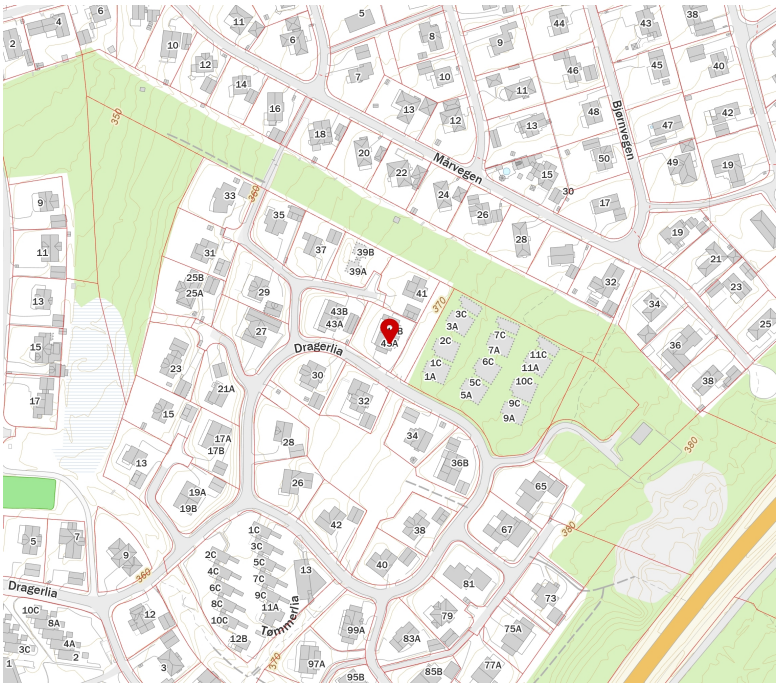
Lite støynivå 89/100

Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 87/100

Trafikk

Lite trafikk 87/100



FINN

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

Tilstandsrapport

TAKSTCON

Tomannsbolig

Dragerlia 45 A, 2835 RAUFOSS

VESTRE TOTEN kommune

gnr. 37, bnr. 338, snr. 1

Sum areal alle bygg: BRA: 114 m² BRA-i: 106 m²



Befaringsdato: 07.07.2025 **Rapportdato:** 02.08.2025 **Oppdragsnr.:** 21008-1651 **Referansenummer:** KI1170

Foretak: Takstcon AS **Takstingeniør:** Ole Anders Brænden **Vår ref:**

TAKSTCON

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

Takstcon AS

Takstcon AS er en sammenslutning av selvstendige takstforetak/ takstingeniører med bred fagkompetanse og lang erfaring innenfor bygg-, anlegg-, og eiendomssektoren.
Vi har siden innføringen av ny Forskrift til "avhendigslova" i 2022 levert flere tusen tilstandsrapporter i forbindelse med boligomsetning i hele Østlandsområdet.

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

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



Rapportansvarlig

Ansvarlig foretak

Takst & Byggrådgivning AS – 929671996

Ole Anders Brænden

Uavhengig Takstingeniør

oleanders@takstcon.no

974 88 130

NITO Miljøfyrtårn

TAKSTCON

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dragerlia 45 A, 2835 RAUFOSS
Gnr 37 - Bnr 338
3443 VESTRE TOTEN

Takstcon AS
Ringvegen 7
2816 GJØVIK

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

- Ingen umiddelbare kostnader
- $ Tiltak under kr 10 000
- $$ Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- $$$ Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- $$$$ Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- $$$$$ Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

BELIGGENHET:
Fra boligen er det kort vei til skoler, barnehage og bussforbindelser.
Ca. 6 minutter til Raufoss sentrum med et utvalg av dagligvare, apotek, cafér, restauranter, treningssenter, Raufoss stadion, Raufoss badebang og Amfi med et større utvalg av klesbutikker. Togstasjon med forbindelse mellom Gjøvik-Oslo.

ENKEL BYGNINGSBESKRIVELSE:
Fundamentert på støpt ringmur med plate på mark av støpt betong. Etasjeskiller med trebjelkelag. Yttervegg i trekonstruksjon. Liggende utvendig trekledning. Mønet skråtak i trekonstruksjon. Taktekking med betongtakstein. Takrenner og utvendige beslag i metall. Vindskier i tre.

BEBYGGELSEN:
Bolig med internt bruksareal på 106 m² over 1,5 etasje.
Terrasse på ca. 22 m² mot sør med adkomst fra soverom loftetasje. Terrasseplatting på ca. 24 m² mot vest med adkomst fra stue/kjøkken. Terrasseplatting på ca. 7 m² mot øst foran inngangspartiet.
Biloppstillingsplass under terrasse utenfor loftetasje.

STANDARD:
Boligen er fra 2016.
Normal standard og planløsning.
Oppvarming består av strøm. Se boligens energiattest.
Ventilasjon består av balansert ventilasjon.
El-anlegg med automatsikringer. I hovedsak skjult ledningsnett.

OM TOMTEN:
Eiet tomt på 1 040 m² som er flat, opparbeidet med plen og beplantning. Gruset gårdsplass.

Tomannsbolig - Byggeår: 2016

UTVENDIG Gå til side

Trevinduer med 3-lags isolerglass. Velux takvindu på loftetasje med 3 lags isolerglass.
Terrasse på ca. 22 m² mot sør med adkomst fra soverom loftetasje. Konstruksjoner, overflater, rekkverk og håndlist i treverk.

Terrasseplatting på ca. 24 m² mot vest med adkomst fra stue/kjøkken. Fundamentering er ikke synlig. Konstruksjoner og overflater i treverk. Rekkverk i glass og metall.

Terrasseplatting på ca. 7 m² mot øst foran inngangspartiet. Konstruksjoner og overflater i treverk.
Biloppstillingsplass under terrasse loftetasje, med sportsbod innenfor. Konstruksjoner og overflater i treverk. Tak/terrassegulv har ukjent tekking.

INNVENDIG Gå til side

Innvendige overflater på himlinger er i hovedsak preget av: Himlingsplater.
Innvendige overflater på vegger er hovedsakelig preget av: Panelplater.
Innvendige overflater på gulv er hovedsakelig preget av: Parkett. Laminat. Fliser.

Fundamentert med ringmur og støpt gulv på grunn. Etasjeskiller i trekonstruksjoner.

RADON:
Basert på byggeåret skal bygget være utført med forskriftsmessig radonsperre, jeg forutsetter at det foreligger dokumentasjon så lenge det foreligger ferdigattest på bygningen. Ferdigattest er fremvist.

Pipe/ildsted er ikke montert.

Trapper av treverk mellom etasjene.

Formpressede lette innerdører.

Oppvarming består av: Strøm. I hovedsak ved hjelp av: Panelovner.
Selgers opplysning: Varme i gulv på bad, stue/kjøkken og hall/entré.

VÅTROM Gå til side

Fliser på gulv og vegger. Himlingsplater. Sluk av plast. Servant med underskap. Speil med tilhørende belysning. Dusjnisje med skyvedører. Gulvmontert wc. Mekanisk avtrekk. Tilluft dør.

Ved vurdering av våtrommet legges det til grunn krav fra Teknisk forskrift (TEK17). Sjekkpunkter vurderes visuelt slik de fremstår ved befaring, uten demontering/ flytting av deksler/ innredning ol. Det er ikke fremvist dokumentasjon på utførelse av våtrommet. Boligens byggeår tilsier at prosjektering, utførelse og kontroll er regulert av erklæring om ansvarsrett, og at krav i teknisk forskrift på denne bakgrunn er ivaretatt. Det foreligger midlertidig brukstillatelse/ferdigattest på boligen og iht. DIBK anses dette som tilstrekkelig dokumentasjon.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med laminerte skrog, glatte fronter Flislagt og belysning over benkeplate. Integrert stekeovn, koketopp, oppvaskmaskin og kombiskap kjøl/frys. Komfyrvakt.
Kjøkkenventilator er montert over komfyr tilknyttet balansert ventilasjon.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom med gulvbelegg, panelplater på vegger og himlingsplater. Servant med underskap. Speil. Gulvmontert toalett. Opplegg og plass til vaskemaskin.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Synlige innvendige vannrør i: Plast, rør-i-rør. Besiktiget i samleskap for vannledninger. Innvendig hovedstoppekran og vannmåler er plassert på toalettrom loftetasje.

Synlige innvendige avløpsrør i: Plast.

Dragerlia 45 A, 2835 RAUFOSS
Gnr 37 - Bnr 338
3443 VESTRE TOTEN

Takstcon AS
Ringvegen 7
2816 GJØVIK
TAKSTCON

Beskrivelse av eiendommen

Ventilasjonen består av balansert ventilasjon. Vifter sørger for både tilførsel og avtrekk av ventilasjonsluften.

Varmtvannsbereder på ca. 200 liter fra byggeår er plassert på toalettrom.

Elektrisk anlegg utført med hovedsakelig skjult anlegg.
Sikringsskap med automat sikringer.

- Røykvarsler
- Brannslukningsapparat

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er ikke kjennskap til utbedringer av fuktsikring siden byggeår.
Takvann ført ut på terreng.

Støpt ringmur og plate på grunn.

Synlig utvendig avløpsrør i: Plast.
Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp, via privat avløpsledning.

Synlige utvendig vannrør i: Plast.
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann, via privat vannledning.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Tomannsbolig

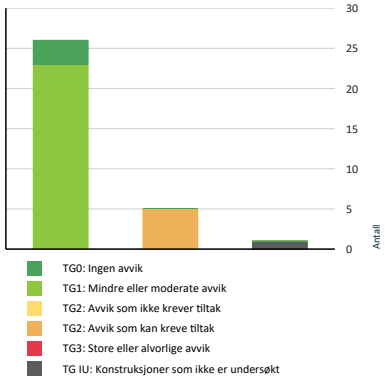
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Dragerlia 45 A, 2835 RAUFOSS
Gnr 37 - Bnr 338
3443 VESTRE TOTEN

Takstcon AS
Ringvegen 7
2816 GJØVIK

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.

Tomannsbolig

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

!	**Våtrom > 1. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom**	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

!	**Utvendig > Nedløp og beslag**	Gå til side
!	**Utvendig > Dører**	Gå til side
!	**Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger**	Gå til side
!	**Innvendig > Andre innvendige forhold**	Gå til side
!	**Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv**	Gå til side

Dragerlia 45 A, 2835 RAUFOSS
Gnr 37 - Bnr 338
3443 VESTRE TOTEN

Takstcon AS
Ringvegen 7
2816 GJØVIK

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG



Byggeår
2016

Kommentar
Byggeåret er hentet fra Eiendomsverdi.no. Bildet viser situasjonskart av eiendommen på befaringsdagen.

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt. Kostnader til jevnlig vedlikehold må påregnes.

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

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med betongtakstein.
Tak (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) er kun observert fra bakkenivå og vurderingen er begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.



TG 2 Nedløp og beslag

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

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

• Frostsprengt takrennenedløp.
• Takvannet ledes ikke vekk fra bygningen.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

• Konstruksjonen rundt nedløpet kan få følgeskader dersom det oppstår lekkasjer i forbindelse med frostsprengt nedløpsrør.
• Takvann som ikke ledes vekk fra bygning påfører konstruksjonene (ringmur, grunnmur, drenering og fuktsikring) unødvendig høy fuktbelastning og skader kan oppstå over tid. Anbefaler at man kobler et 3-4m langt overvannsrør til nedløpet. Røret legges oppå terrenget eller graves ned for å lede vannet vekk fra grunnmuren/bygningen.


Taknedløp avsluttes ved ringmur.


Frostsprengning i søm på takrenne.

TG 1 Veggkonstruksjon

Yttervegger i trekonstruksjoner. Liggende utvendig trekledning.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Mønet skråtak i trekonstruksjoner. Prefabrikkerte takstoler. Kombinert kaldt loft og skråhimling.
Lukket konstruksjon. Ikke adkomst til loft på befaringsdagen.
Kjøper oppfordres til ytterligere undersøkelser.
Etabler tilgang til loft for å sjekke eventuelle fuktmerker eller lekkasjer.
Tilstandsgrad er satt med utgangspunkt av alder og synlig innvendige forhold.


Luke til loft fra toalettrom loftetasje. Isolasjon ligger over luke, loft er derofr ikke inspisert.

TG 1 Vinduer

Trevinduer med 3-lags isolerglass.
Velux takvindu på loftetasje med 3 lags isolerglass. (Takvinduer er å betrakte som en risikokonstruksjon, det vil si en konstruksjon som erfaring viser at har høy skadefrekvens. Eksakt tilstand er ikke kontrollerbart uten bygningsmessige inngrep).

Dragerlia 45 A, 2835 RAUFOSS
Gnr 37 - Bnr 338
3443 VESTRE TOTEN

Takstcon AS
Ringvegen 7
2816 GJØVIK

Tilstandsrapport



TG 2 Dører

Ytterdør i treverk med 2-lags isolerglass. Balkongdører i treverk med 3-lags isolerglass.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Balkongdør loftetasje og 1. etasje: dører tar i karm.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Justering av dører må påregnes.


Subbemerker i terskel

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse på ca. 22 m² mot sør med adkomst fra soverom loftetasje. Konstruksjoner, overflater, rekkverk og håndlist i treverk. Fundamentert med tresøyler, over garasje. Rekkverkhøyde på ca. 90 cm.

Terrasseplatting på ca. 24 m² mot vest med adkomst fra stue/kjøkken. Fundamentering er ikke synlig. Konstruksjoner og overflater i treverk. Rekkverk i glass og metall.

Terrasseplatting på ca. 7 m² mot øst foran inngangspartiet. Konstruksjoner og overflater i treverk.

Vurdering av avvik:
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Konstruksjoner som er værutsatt og uten tak, vil alltid ha ekstra vedlikeholdsbehov.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.





TG 1 Andre utvendige forhold

Biloppstillingsplass under terrasse utenfor loftetasje, med sportsbod innenfor. Konstruksjoner og overflater i treverk. Tak/terrassegulv har ukjent tekking. Tekkingens utførelse er ikke kjent under terrasseplatting. Konstruksjonen er vurdert basert på dens alder.







INNVENDIG

TG 1 Overflater

Innvendige overflater på himlinger er i hovedsak preget av: Himlingsplater.
Innvendige overflater på vegger er hovedsakelig preget av: Panelplater.
Innvendige overflater på gulv er hovedsakelig preget av: Parkett. Laminat. Fliser.

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

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Fundamentert med ringmur og støpt gulv på grunn. Etasjeskiller i trekonstruksjoner. Det er målt ca. 8 mm høydeforskjell på gulv i 1. etasje. Det er målt ca. 5 mm høydeforskjell på gulv i loftetasjen.

Avvikene som er målt er innenfor kravene i NS3600. Skjevheter er målt i to tilfeldige rom i hver etasje, noe som er kravet i avhendingsloven. Mer

Dragerlia 45 A, 2835 RAUFOSS
Gnr 37 - Bnr 338
3443 VESTRE TOTEN

Takstcon AS
Ringvegen 7
2816 GJØVIK

Tilstandsrapport

skjevheter kan ikke utelukkes i rom som ikke er målt.

TG 0 Radon

Basert på byggeåret skal bygget være utført med forskriftsmessig radonsperre, jeg forutsetter at det foreligger dokumentasjon så lenge det foreligger ferdigattest på bygningen. Ferdigattest er fremvist. Ved ferdigattest skal de ansvarlige firmaene ha gitt sine samsvarserklæringer og kontrollerklæringer på at deres arbeid er utført i henhold til lov, forskrift og tillatelser. Firmaene som erklærer ansvar i en byggesak skal ha tilstrekkelige kvalifikasjoner, blant annet utdanning og praksis, til de oppgavene de erklærer ansvar for. Ferdigattesten skal være en bekreftelse på at arbeidene er utført i henhold til regelverket, og i utgangspunktet vil ferdigattesten være dokumentasjon på faglig god utførelse.
Jeg har ikke kontrollert noe utover at ferdigattest er fremvist.

Pipe og ildsted

Pipe/ildsted er ikke montert.

TG 1 Innvendige trapper

Trapper av treverk mellom etasjene.

TG 1 Innvendige dører

Formpressede lette innerdører.

TG 2 Andre innvendige forhold

Oppvarming består av: Strøm. I hovedsak ved hjelp av: Panelovner. Selgers opplysning: Varme i gulv på bad, stue/kjøkken og hall/entré.

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

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Begrenset oppvarmingsmulighet ved strømbrudd.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

For å få tilstandsgrad 1 så må det etableres annen oppvarmingsmulighet. Dette er en anbefaling, men ikke et krav.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Fliser på gulv og vegger. Himlingsplater. Sluk av plast. Servant med underskap. Speil med tilhørende belysning. Dusjnisje med skyvedører. Gulvmontert wc. Mekanisk avtrekk. Tilluft dør.

Ved vurdering av våtrommet legges det til grunn krav fra Teknisk forskrift (TEK17). Sjekkpunkter vurderes visuelt slik de fremstår ved befaring, uten demontering/ flytting av deksler/
innredning ol. Det er ikke fremvist dokumentasjon på utførelse av våtrommet. Boligens byggeår tilsier at prosjektering, utførelse og kontroll er regulert av erklæring om ansvarsrett, og at krav i teknisk forskrift på denne bakgrunn er ivaretatt. Det foreligger midlertidig brukstillatelse/ferdigattest på boligen og iht. DIBK anses dette som tilstrekkelig dokumentasjon.

1. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 1 **Overflater vegger og himling**

Fliser på vegg. Himlingsplater. Downlights i himling.

1. ETASJE > BAD

TG 2 **Overflater Gulv**

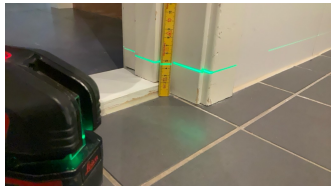
Fliser på gulv. Gulvvarme.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

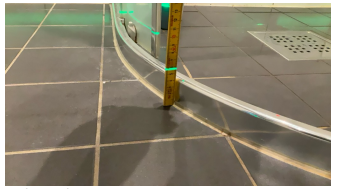
• Det er ikke tilstrekkelig sikring av lekkasjevann ved dørterskel.
• Gulvet har hindring for lekkasjevann til sluk.
• List/profil på gulvet mot dusjen, hindrer eventuelt lekkasjevann å renne til sluket.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

• Ved eventuell lekkasje er det fare for at vann ikke føres til sluk. Fuktskader på konstruksjon kan oppstå. Gulvet skal avgrenses av en oppkant med vanntett sjikt på minst 25 mm på alle sider, unntatt mot døråpning der oppkanten må være minst 15 mm over ferdig gulv. Oppkant ved døråpning er under 15mm over ferdig gulv.
• Ved lekkasje fra installasjon i rommet vil det være stor sannsynlighet for at lekkasjevann vil trenge inn i tilstøtende konstruksjoner. Det anbefales å gjøre tiltak for å sikre at lekkasjevann går til sluk.



Ukjent om det er membran oppkant mot terskel. Det kan ikke kontrolleres om membranen har oppkant da membran ikke er synlig.



Høyde på list på dusjnisje er høyere enn terskel, drenshull i list må etableres.

1. ETASJE > BAD

TG 1 **Sluk, membran og tettesjikt**

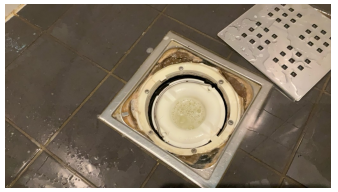
Plastsluk. Ukjent tettesjikt/membran.

Basert på byggeåret skal det være utført forskriftsmessig uavhengig kontroll på våtrom, jeg forutsetter at det foreligger dokumentasjon så lenge det foreligger ferdigattest på bygningen. Ferdigattest er fremvist. Ved ferdigattest skal de ansvarlige firmaene ha gitt sine samsvarserklæringer og kontrollerklæringer på at deres arbeid er utført i henhold til lov, forskrift og tillatelser. Firmaene som erklærer ansvar i en byggesak skal ha tilstrekkelige kvalifikasjoner, blant annet utdanning og praksis, til de oppgavene de erklærer ansvar for. Ferdigattesten skal være en bekreftelse på at arbeidene er utført i henhold til regelverket, og i utgangspunktet vil ferdigattesten være dokumentasjon på faglig god utførelse. Jeg har ikke kontrollert noe utover at ferdigattest er fremvist.

Dragerlia 45 A, 2835 RAUFOSS
Gnr 37 - Bnr 338
3443 VESTRE TOTEN

Takstcon AS
Ringvegen 7
2816 GJØVIK
TAKSTCON

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Servant med underskap. Speil. Dusjnisje. Gulvmontert wc.







1. ETASJE > BAD

TG 1 **Ventilasjon**

Ventilasjonen består av balansert ventilasjon. Vifter sørger for både tilførsel og avtrekk av ventilasjonsluften.

1. ETASJE > BAD

TG IU **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Hulltaking for fuktmåling i tilstøtende konstruksjon er ikke gjennomført da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.
Fuktsøk på overflater er foretatt. Dusjsonen ligger mot annen branncelle, og mot kjøkkeninnredning, hulltaking lar seg derfor ikke gjøre.

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

Tilstandsrapport





KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 **Overflater og innredning**

Kjøkkeninnredning med laminerte skrog, glatte fronter Flislagt og belysning over benkeplate. Integrert stekeovn, koketopp, oppvaskmaskin og kombiskap kjøl/frys. Komfyrvakt.

Jeg har ikke funksjonstestet eller vurdert hvitevarer og det gis ingen garanti på innbygningsprodukter som følger med boligen. Skade eller funksjonssvikt kan oppstå på hvitevarer eldre enn fem år.





Fuktsvelling i nedkant på front under kjøkkenkum.





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

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 **Avtrekk**

Kjøkkenventilator er montert over komfyr tilknyttet balansert ventilasjon.

Dragerlia 45 A, 2835 RAUFOSS
Gnr 37 - Bnr 338
3443 VESTRE TOTEN

Takstcon AS
Ringvegen 7
2816 GJØVIK
TAKSTCON

Tilstandsrapport



SPESIALROM

LOFTETASJE > TOALETTROM

TG 1 **Overflater og konstruksjon**

Toalettrom med gulvbelegg, panelplater på vegger og himlingsplater. Servant med underskap. Speil. Gulvmontert toalett. Opplegg og plass til vaskemaskin.



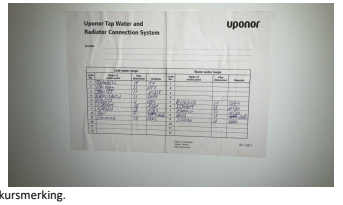
TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 **Vannledninger**

Synlige innvendige vannrør i: Plast, rør-i-rør. Besiktiget i samleskap for vannledninger. Innvendig hovedstoppekran og vannmåler er plassert på toalettrom loftetasje.



Samleskap



Rørkursmerking.

TG 1 **Avløpsrør**

Synlige innvendige avløpsrør i: Plast.

Anlegget er kun visuelt undersøkt, for undersøkelse av anleggets tekniske og funksjonelle forhold anbefales det undersøkelse av fagmann på denne type anlegg.

Tilstandsrapport

TG 1 Ventilasjon

Ventilasjonen består av balansert ventilasjon. Vifter sørger for både tilførsel og avtrekk av ventilasjonsluften.







Filter bør skiftes.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på ca. 200 liter fra byggeår er plassert på toalettrom.



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

Elektrisk anlegg utført med hovedsakelig skjult anlegg.
Sikringsskap med automat sikringer.

Dragerlia 45 A, 2835 RAUFOSS
Gnr 37 - Bnr 338
3443 VESTRE TOTEN

Takstcon AS
Ringvegen 7
2816 GJØVIK
TAKSTCON

Tilstandsrapport

Eier har fremvist samsvarserklæringer for arbeid utført på det elektriske anlegget fra nyanlegg
Det kan ikke verifiseres at samsvarserklæringer dekker alt arbeid som er utført på elektrisk anlegg.
Manglende samsvarserklæring kan være en indikasjon på at arbeider på det elektrisk anlegget er utført av ikke autorisert fagperson.

Det er opplyst fra eier:
At det elektriske anlegget har grunninnstallasjon fra byggeår, det er gjort utbedringer og moderniseringer av anlegget i deres eiertid.
Sikringer løser ikke ut uten grunn.
Det har ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget.

Det er fra takstmannens sin side kun gjort en forenklet visuell undersøkelse av det elektriske anlegget, en slik undersøkelse vil ikke avdekke feil/ mangler på anlegget der det er behov for utstyr og fagkompetanse som innehas av autorisert el. installatør eller elektro takstmann.
Dette i kombinasjon med anleggets alder gjør at det anbefales å gjennomføre en utvidet kontroll/ el. takst av det elektriske anlegget for å vurdere tilstanden på en fullstendig måte.
Resultatet fra denne undersøkelsen vil være grunnlag for eventuelle utbedringer av anlegget.

Det settes ikke tilstandsgrad på elektrisk anlegg da takstmann ikke innehar autorisasjon/ fagkompetanse for undersøkelse av elektrisk anlegg.



TG 0 Branntekniske forhold

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 brannteknisk 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 brannteknisk forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

- Røykvarsler
- Brannslukningsapparat

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

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
2. Er det skader på brannslokkingsutstyr 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 Det er ikke synlige skader på røykvarsler. Røykvarsler er ikke demontert.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn av dreneremde masser.

Tilstandsrapport

TG 1 Fuktsikring og drenering

Det er ikke kjennskap til utbedringer av fuktsikring siden byggeår. Takvann ført ut på terreng.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Støpt ringmur og plate på grunn.



TG 0 Terrengforhold

Flat tomt.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Synlig utvendig avløpsrør i: Plast.
Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp, via privat avløpsledning.

Synlige utvendig vannrør i: Plast.
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann, via privat vannledning.

Dragerlia 45 A, 2835 RAUFOSS
Gnr 37 - Bnr 338
3443 VESTRE TOTEN

Takstcon AS
Ringvegen 7
2816 GJØVIK

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

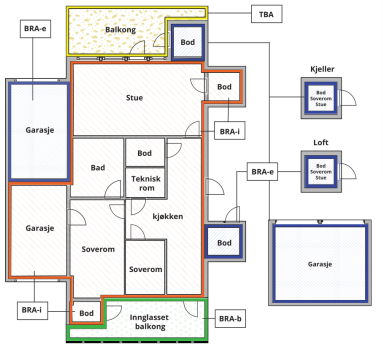
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

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



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Tomannsbolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje	69	8		77	
Loftetasje	37			37	
SUM	**106**	**8**			
SUM BRA	**114**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1. Etasje	Stue/kjøkken, Hall m/trapp, Soverom, Bad	Bod, Bod 2	
Loftetasje	Soverom, Soverom 2, Toalettrom, Loftstue		

Kommentar

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

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

Arealer er oppmålt ved bruk av håndholdt lasermåler. Denne type lasermåler kan ha måleavvik ved bruk som bidrar til avvik i oppmålt areal for boligen. Areal oppmåles med to desimaler, men oppgis i rapporten i hele kvadratmeter uten desimaler, vanlige avrundingsregler benyttes for desimaler. En kjøper bør derfor være oppmerksom på at arealavvik som følge av vanlige avrundingsregler kan forekomme. En kjøper må på bakgrunn av at oppmålingen er foretatt med utstyr og målemetode som kan ha måleavvik, i kombinasjon med avrundingsregler for oppmålingen være klar over at det oppmålte arealet som det er gitt informasjon om i denne rapporten kan ha avvik i areal ut over det som er kravet i Avhendingslova. Dersom boligens areal er et vesentlig forhold for kjøper ved kjøp av boligen, oppfordres kjøperen til å sørge for å få gjennomført digital scanning av boligen for å avklare boligens areal med en usikkerhet som ligger innenfor Avhendigslova sine krav til arealsvikt. Dersom en kjøper velger å ikke sørge for slik måling må kjøperen være klar over at det er en risiko for at det oppgitte arealet i denne rapporten kan ha avvik utover kravet om arealsvikt i Avhendingslova. Dersom en kjøper velger å se bort fra dette vil arealsvikt ikke være å betrakte som reklamasjonsberettiget.

Målt takhøyde loftsetasje: Varierende, men målt 236 cm og skråhimling. Deler av loftsetasjen er ikke medtatt som målbare arealer pga. lav takhøyde.
Målt takhøyde 1. etasje: Varierende, men målt 239 cm.

I åpent areal (TBA) for denne boenheten inngår:
Terrasse på ca. 22 m² mot sør med adkomst fra soverom loftetasje.
Terrasseplatting på ca. 24 m² mot vest med adkomst fra stue/kjøkken.
Terrasseplatting på ca. 7 m² mot øst foran inngangspartiet.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Takstmannens sin kontroll når det gjelder lovlig bruk av eiendommen/ boenheten er veldig avgrenset. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at boligen har åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlige bruksendringer, skal det

Dragerlia 45 A, 2835 RAUFOSS
Gnr 37 - Bnr 338
3443 VESTRE TOTEN

Takstcon AS
Ringvegen 7
2816 GJØVIK
TAKSTCON

opplyses om dette.

Det samme gjelder hvis den bygningssakkyndige ser at boligen mangler rømningsvei.

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

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

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

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	**S-ROM(m2)**
Tomannsbolig	106	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	**Til stede**	**Rolle**
07.7.2025	Ole Anders Brænden	Takstingeniør
	Rocky Lekaj	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	**gnr.**	**bnr.**	**fnr.**	**snr.**	**Areal**	**Kilde**	**Eieforhold**
3443 VESTRE TOTEN	37	338		1	1040 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

Adresse
Dragerlia 45 A

Hjemmelshaver
1/1 Rocky Lekaj

Kommentar
Arealet gjelder for sameiet. Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

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

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp.

Regulering

Vedtatt kommuneplan: Kommuneplanens arealdel 2012-2023
Boligbebyggelse - Fremtidig

Vedtatt reguleringsplan: Dragerskogen nord
Arealformål: Bolig
Feltnavn: B13

Tinglyste/andre forhold

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

Energieffektivitet

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

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

- Bytt ut lite energieffektive oppvarmingsprodukter. Går du fra elektrisk oppvarming til luft/luft-varmepumpe, vil du kunne halvere kostnadene ved romoppvarming.
- Endre dusjvanene dine. Et standard dusjhode bruker cirka 16 liter vann i minuttet. I en familie på fem, der alle kutter tiden i dusjen fra 10 til 5 minutter, er det nesten 8000 kroner å spare med en strømpris på 1 krone (ink. nettleie og avgifter). En sparedusj er et alternativ dersom det er vanskelig å kutte på tiden.

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

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

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
2 490 000	2016

Dragerlia 45 A, 2835 RAUFOSS
Gnr 37 - Bnr 338
3443 VESTRE TOTEN

Takstcon AS
Ringvegen 7
2816 GJØVIK
TAKSTCON

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Eiers egenerklæring er gjennomlest, se vurderinger i rapporten for utfyllende informasjon.	Ikke gjennomgått		Nei
Energirapport	15.07.2025		Gjennomgått		Nei
Situasjonskart	15.07.2025	Kart over eiendommen på befaringsdagen, tatt ut fra kommunens kartverk.	Gjennomgått		Nei
Kvitt. off. avgifter			Ikke gjennomgått		Nei
Rekvirent	07.07.2025	Ga opplysninger og fremviste eiendommen.	Ikke gjennomgått		Nei
Ferdigattest	12.02.2016	TOMANNSBOLIG DRAGERLIA 45A og B, RAUFOSS	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	15.07.2025	Diverse eiendomsopplysninger fra Eiendomsverdi.	Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring		Etter 1999 skal du ha fått en samsvarserklæring der den ansvarlige for jobben bekrefter hva som er gjort og bekrefter at alt er utført i tråd med forskriftene.	Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger	29.06.2015	Byggetegninger.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	02.08.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.

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

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

•Vurdering mot byggeår

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

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, uthus, anneks el. er ikke teknisk vurdert.

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

•Tilstand: byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle

Dragerlia 45 A, 2835 RAUFOSS
Gnr 37 - Bnr 338
3443 VESTRE TOTEN

Takstcon AS
Ringvegen 7
2816 GJØVIK
TAKSTCON

Forutsetninger

eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

•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 godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

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

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

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

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

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

For reguleringsmessige forhold av eiendommen er det henvist til gjeldende plan. Der eiendommen er regulert til flere formål er det kun omtalt formål på hoveddelen av eiendommen. En kjøper av eiendommen oppfordres derfor til å sjekke bestemmelser i planer som gjelder eiendommen, for å skaffe informasjon om disse inneholder bestemmelser av betydning for kjøpers bruk/ utvikling av eiendommen.

Andre bygninger og installasjoner som garasje, uthus ol. er bare

Dragerlia 45 A, 2835 RAUFOSS
Gnr 37 - Bnr 338
3443 VESTRE TOTEN

Takstcon AS
Ringvegen 7
2816 GJØVIK

Forutsetninger

enkelt beskrevet og ikke undersøkt og er ikke teknisk vurdert .

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

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

Bilder som benyttes i rapporten i sammenheng med avvik er å anse som eksempler på avvik, og vil ikke være fullstendig utfyllende når
det gjelder å vise alle typer avvik.

Gyldigheten på tilstandsrapporten varer i ett år fra rapportdato. Rapporten kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader eller lignende på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Lekaj, Rocky	9578-5999-4-3741115	2025-07-15 18:21:01

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
15. jul. 2025

Oppdragsnummer
23-0129/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Dragerlia 45A, 2835 RAUFOSS

Meglerfirma
Nordvik Ullevål

Selgere
Rocky Lekaj

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
6. april 2016

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Nei

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Nei

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Nei

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
Nei

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?
Nei

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
Nei

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Nei

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Nei

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?
Nei

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)
Nei

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
Nei

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
Nei

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Nei

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
Nei

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
Nei

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?
Nei

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?
Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Nei

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Nei

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Nei

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?
Nei

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?
Nei

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

Nei

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

Nei

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Boligen selges uten boligselgerforsikring

Oppdragsnummer: 23-0129/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn

Lekaj, Rocky

Dato

2025-07-15

Identifikasjon

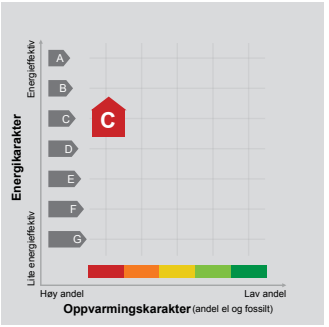
bankID Lekaj, Rocky

Signicat

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

ENERGIATTEST

Adresse	Dragerlia 45A
Postnummer	2835
Sted	RAUFOSS
Kommunenavn	Vestre Toten
Gårdsnummer	37
Bruksnummer	338
Seksjonsnummer	1
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300512717
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-146321
Dato	15.07.2025



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.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Velg hvitevarer med lavt forbruk
- Redusér innetemperaturen
- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg
- Tidsstyring av panelovner

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Tomannsbolig vertikal delt
Byggeår	2016
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	106
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
Ventilasjon	Balansert ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Pliktene ved energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 2: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 3: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 4: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 5: Tiltak utendørs

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

Tiltak 6: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 7: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 8: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 9: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 10: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 12: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 13: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 14: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 15: Tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 16: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Utskriftsdato: 23.06.2025

Vestre Toten kommune
Adresse: Postboks 84, 2831 Raufoss
Telefon: 61 15 33 00

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Vestre Toten kommune

Kommunenr.	3443	**Gårdsnr.**	37	**Bruksnr.**	338	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	1
Adresse	Dragerlia 45A, 2835 RAUFOSS								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2024
30044483	1111	02.12.2024	Årsavlesning - Ekstern kilde	140

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

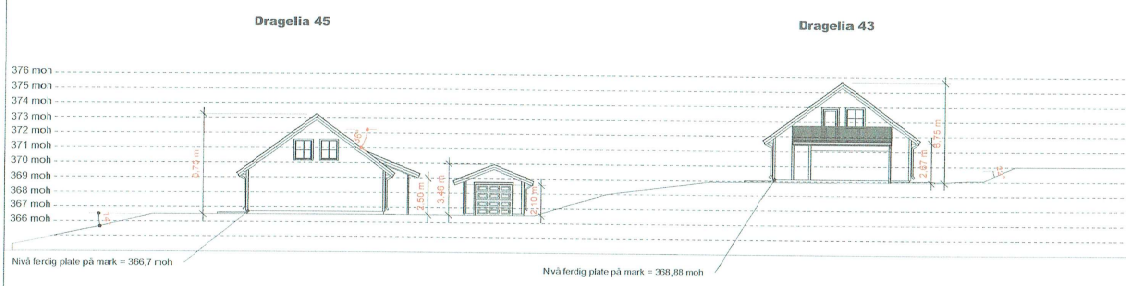
For seksjonerte eiendommer kan det mangle vannmålerinfo og andre opplysninger tilknyttet vann/avløp, da disse opplysningene er knyttet til en fellesavtale for sameiet.

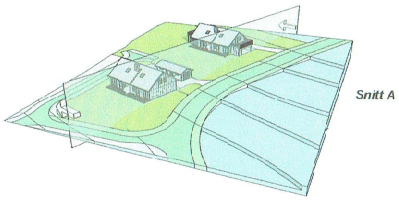
FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

A-3

Snitt A Dragerlia 45 og 43





Snitt A

Målestokk 1:100

TOTEN EIENDOM AS

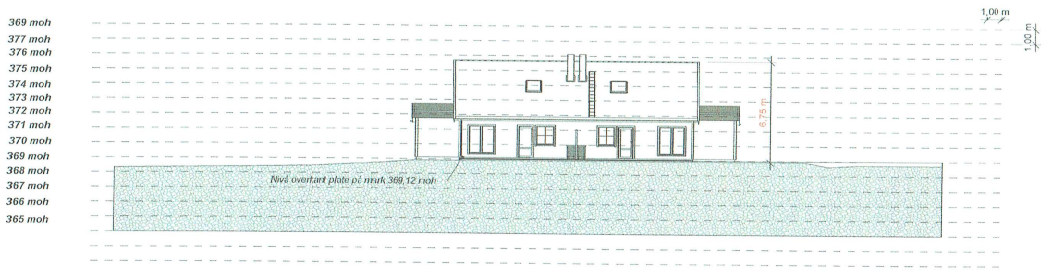
Snitt situasjonsplan DL 45/43

REVISIONS		
	MM/DD/YY	REMARKS
1	27.09.21	Tegnet av: Knut Tidemann
2	/ /	
3	/ /	
4	/ /	
5	/ /	

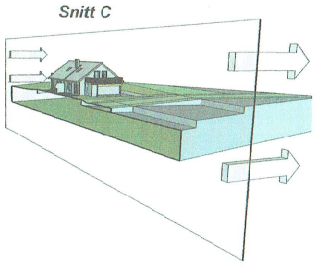
A 16

D-2

Snitt C Dragelia 45 og 43



Snitt C



Målestokk 1:200

TOTEN EIENDOM AS

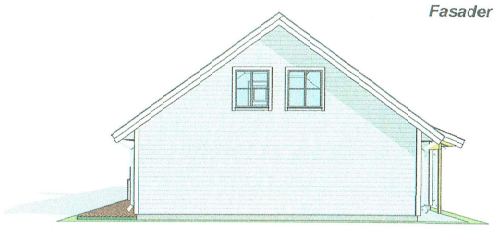
Snitt situasjonsplan DL 45/43

REVISIONS		
	MM/DD/YY	REMARKS
1	27.09.21	Tegnet av: Knut Tidemann
2	/ /	
3	/ /	
4	/ /	
5	/ /	

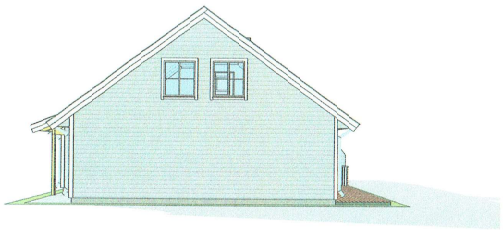
A 16

E-1

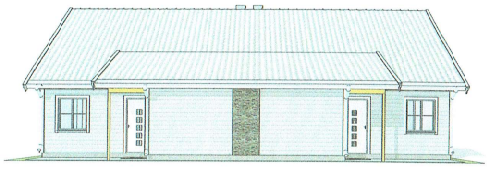
Fasader



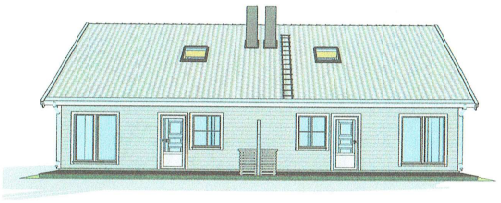
Fasade venstre



Fasade høyre



Fasade front



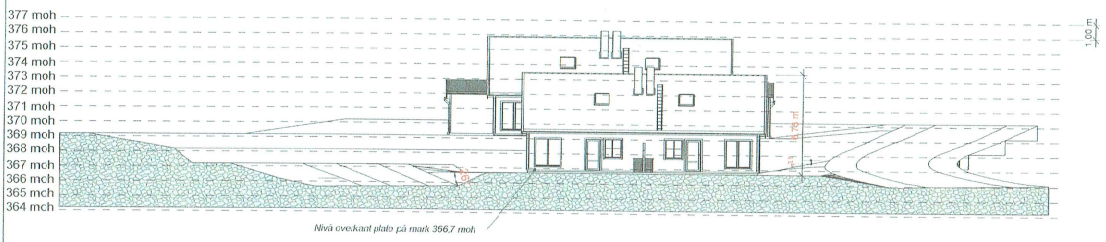
Fasade bak

	Fasader modell Bror 2 mannsbolig	A 01A

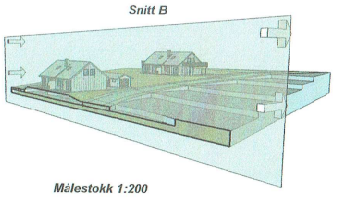
D-4

Snitt A Drageriia 45 og 43

Snitt B



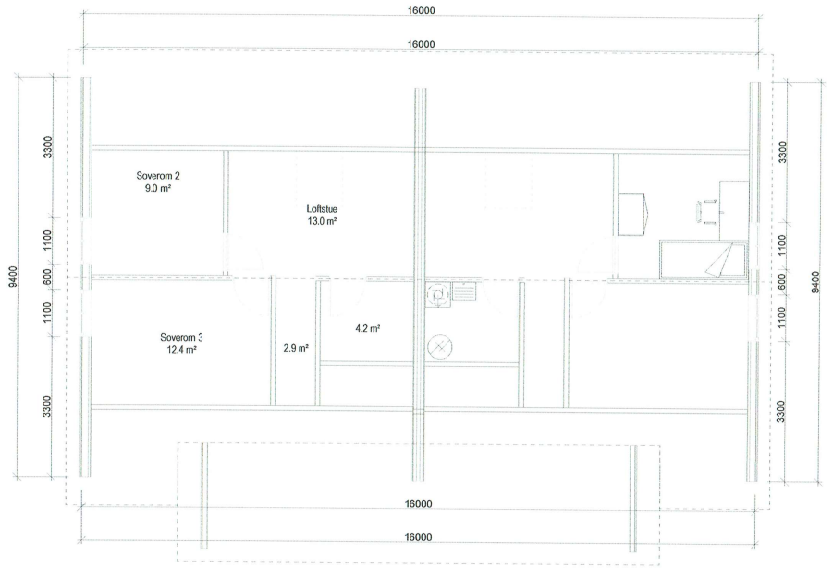
Snitt B



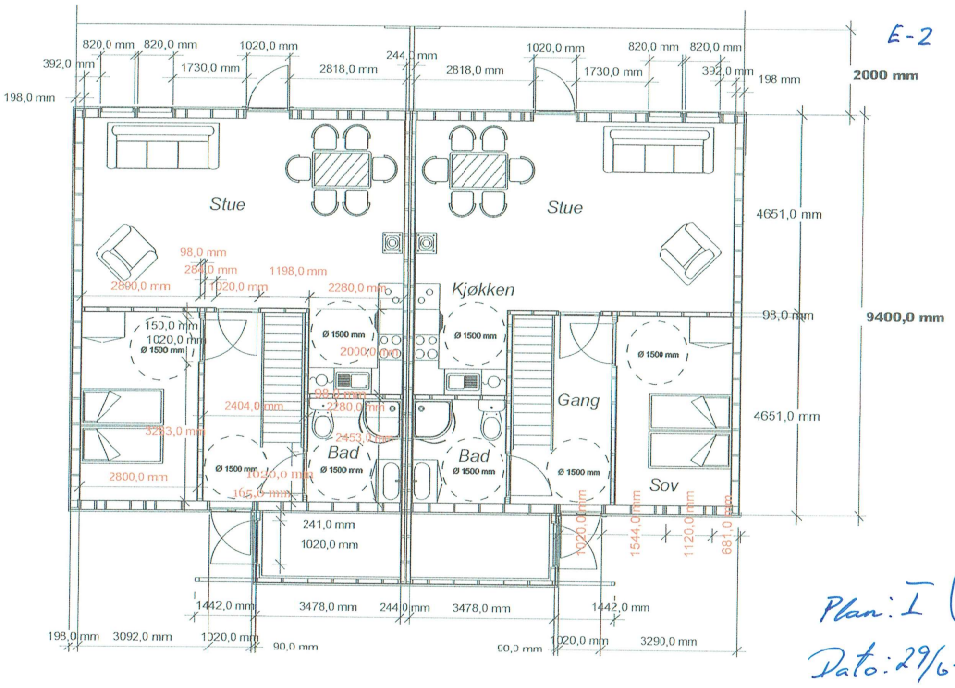
Målestokk 1:200

	Snitt situasjonsplan DL 45/43	A 16

E - 3



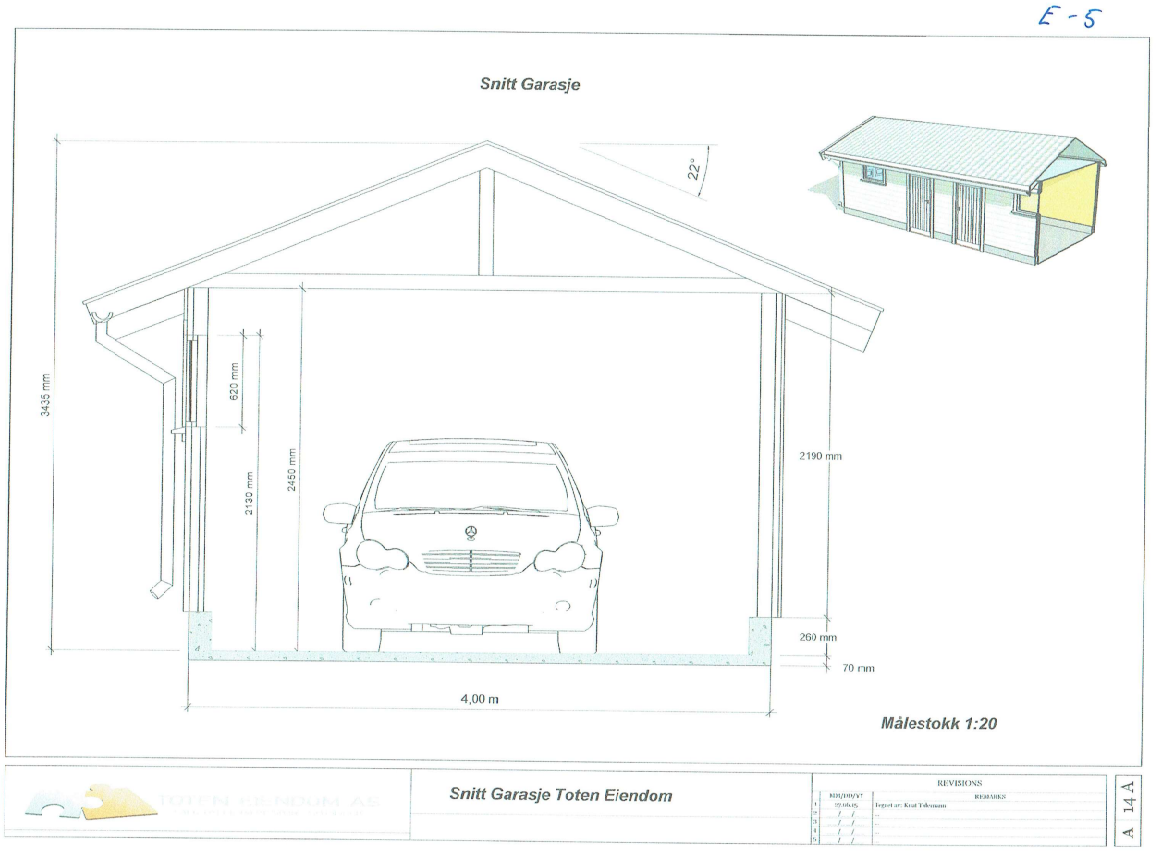
Plan 2 Torram Bror
Målestokk: 1:100
Dato: 2013.02.10
Amurd Forset



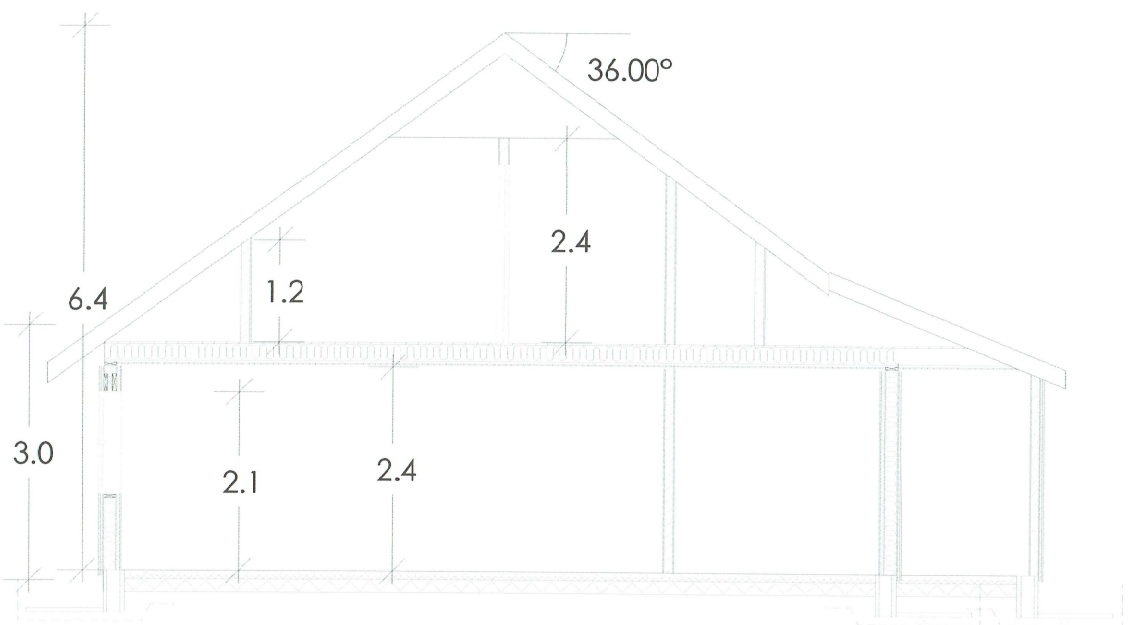
Plan: I (Bror)
Dato: 29/6-15
Målestokk: 1:100

~~Målestokk 1:1~~

E - 5



E - 5

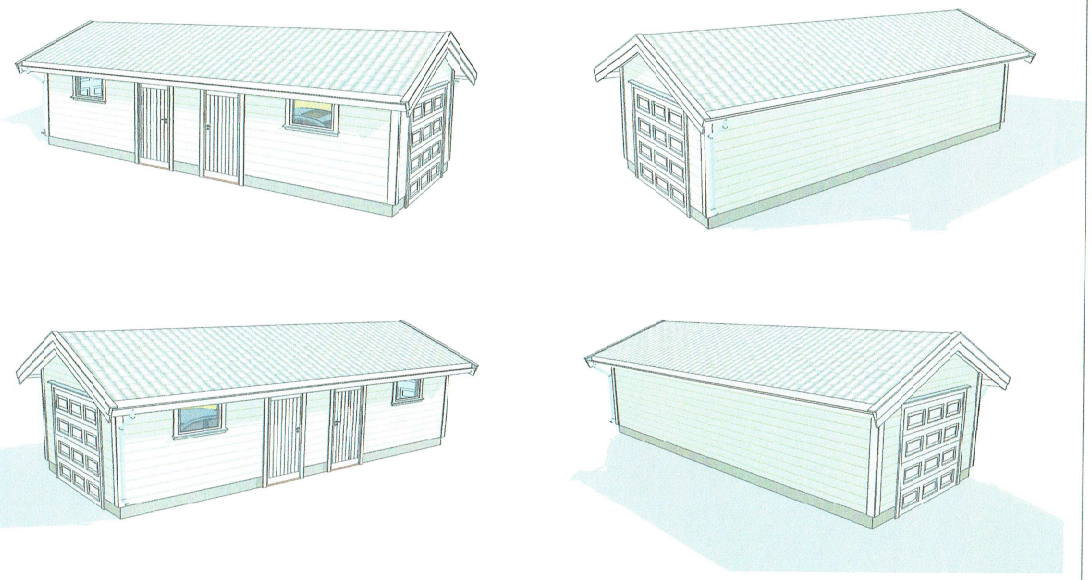


Enkelt snitt Tomann Bror
Målestokk: 1:50
Dato: 2013.02.10
Amund Forset

E-7

E-7

Fasader Garasje skrå



Garasje Toten Eiendom

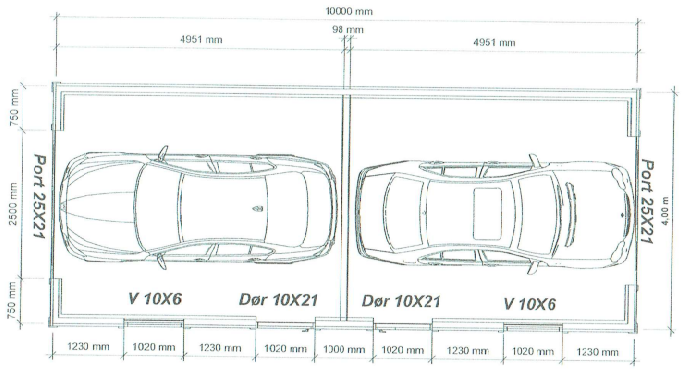
REVISIONS		
	MM/DD/YY	REMARKS
1	25.06.25	Tegnet av: Knut Tilemann
2	/ /	
3	/ /	
4	/ /	
5	/ /	

A 14

E-6

E-6

Plan Garasje



Målestokk 1:50

Garasje Toten Eiendom

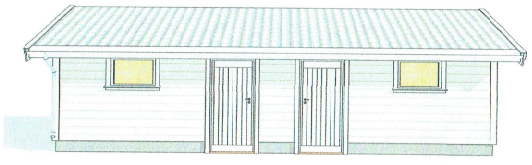
REVISIONS		
	MM/DD/YY	REMARKS
1	25.06.25	Tegnet av: Knut Tilemann
2	/ /	
3	/ /	
4	/ /	
5	/ /	

A 14

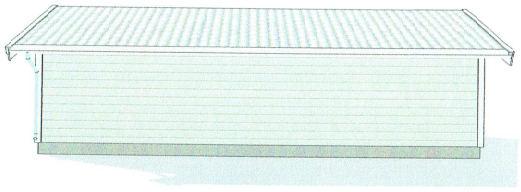
E-8

E-8

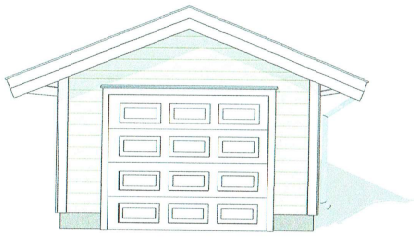
Fasader Garasje



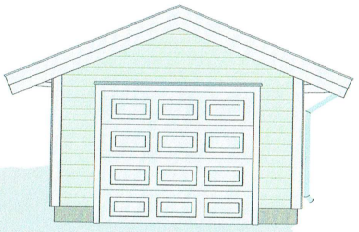
Fasade front



Fasade bak



Fasade venstre



Fasade høyre

TOTEN EIENDOM AS	Garasje Toten Eiendom	REVISJONS NR. DD/MM/YY REMARKS A 19.06.25 Tegnet av: Knut Tilemann	A 13

Vestre Toten kommune
Plan

Toten Eiendom
Storgata 37

2830 RAUFOSS

Deres ref.:
Vår ref.: 15/1351-11
Saksbehandler: TEONE
Direkte innvalgtlf:: 61 15 34 26
Arkivkode: GNR 37/338

Dato: 12.02.2016

FERDIGATTEST - GNR 37/338, TOMANNSBOLIG DRAGERLIA 45A og B, RAUFOSS

Saksnummer 59/16.

Vi viser til søknad om ferdigattest for ovennevnte tiltak, mottatt 11.02.2016.

Kommunen gir herved ferdigattest for tiltaket, jf plan- og bygningsloven § 21-10. Ferdigattest gjelder for begge seksjoner

Ferdigattesten gis etter søknad når det foreligger nødvendig sluttdokumentasjon og erklæring om ferdigstillelse, jf byggesaksforskriften § 8-1.

Manglende utomhusarbeider utføres innen 01.08.2016.

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

- Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det som er fastsatt i de tillatelser som er gitt.

Klageadgang
Dette vedtaket kan påklages. Klagefristen er 3 uker fra De mottar melding om vedtaket. Klagen skal sendes til den avdelingen som har fattet vedtaket. Der vil De også få nærmere opplysninger om klageretten og behandlingsmåten for klager.

Dersom du har noen spørsmål, ta kontakt med undertegnede.

Med hilsen

Ona Ekeløf
byggesaksbehandler

Adresse: P.B. 84, 2831 RAUFOSS
Telefon 61153300, Telefaks 61153555
E-post: post@vestre-toten.kommune.no Internett: www.vestre-toten.kommune.no
Giro: 1503 34 50335

Vestre Toten kommune

Adresse: Postboks 84, 2831 Raufoss

Telefon: 61 15 33 00

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

Utskriftsdato: 12.06.2025

Midlertidig brukstillatelse og ferdigattest

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kommunenr.	3443	**Gårdsnr.**	37	**Bruksnr.**	338	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	1
Adresse:	Dragerlia 45A, 2835 RAUFOSS								

Informasjon om ferdigattest og midlertidig brukstillatelse

	Ja	Nei
Foreligger ferdigattest?	☒	☐
Foreligger midlertidig brukstillatelse?	☐	☐
Foreligger det en søknad?	☐	☐

Det blir vedlagt kopi av:

- ☒ Ferdigattest
- ☐ Midlertidig brukstillatelse
- ☐ Pålegg
- ☐ Søknad

Kommentar: Se side 2.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

FAQ

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

DEFINISJONER:

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

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

For mer utdypende informasjon se her:

Vestre Toten kommune - Byggesak (vestre-toten.kommune.no)

Utskriftsdato: 10.06.2025

Vestre Toten kommune
Adresse: Postboks 84, 2831 Raufoss
Telefon: 61 15 33 00

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Vestre Toten kommune

Kommunenr.	3443	**Gårdsnr.**	37	**Bruksnr.**	338	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	1

Det er ikke registrert bruksenheter med fyringsanlegg på eiendommen.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Utskriftsdato: 10.06.2025

Vestre Toten kommune
Adresse: Postboks 84, 2831 Raufoss
Telefon: 61 15 33 00

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Vestre Toten kommune

Kommunenr.	3443	**Gårdsnr.**	37	**Bruksnr.**	338	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	1
Adresse	Dragerlia 45A, 2835 RAUFOSS								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2024
30044483	1111	02.12.2024	Årsavlesning - Ekstern kilde	140

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

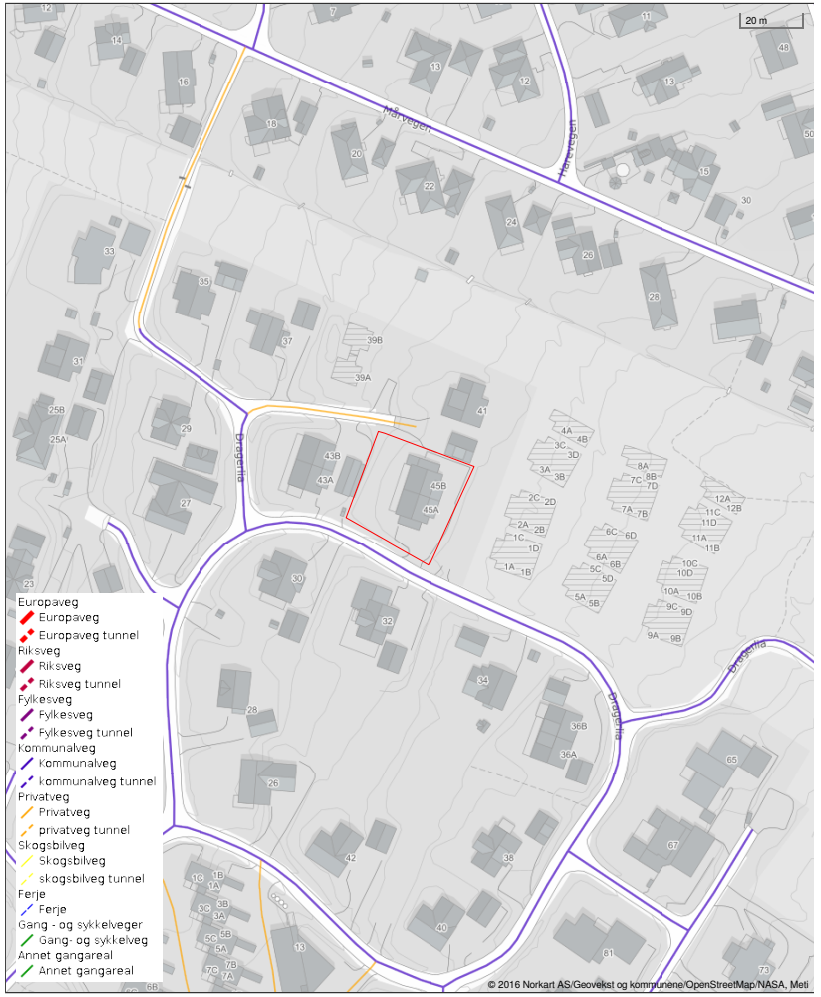
For seksjonerte eiendommer kan det mangle vannmålerinfo og andre opplysninger tilknyttet vann/avløp, da disse opplysningene er knyttet til en fellesavtale for sameiet.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Utskriftsdato: 10.06.2025

Vegstatuskart for eiendom 3443 - 37/338//



Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Vestre Toten kommune
Adresse: Postboks 84, 2831 Raufoss
Telefon: 61 15 33 00

Utskriftsdato: 10.06.2025

Kommunale gebyrer 2025

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Vestre Toten kommune

Kommunenr.	3443	**Gårdsnr.**	37	**Bruksnr.**	338	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	1
Adresse	Dragerlia 45A, 2835 RAUFOSS								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2024
Avløp	9 761,35 kr
Renovasjon	5 012,52 kr
Vann	8 210,18 kr
Sum	**22 984,05 kr**

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Vann Forskudd	139 m3	28.13	1/1	0 %	3 909,38 kr	1 935,03 kr
Vann forskudd	139 m3	25.87	1/1	0 %	3 596,62 kr	0,00 kr
Vann abonnementsgebyr	1 stk	3237.50	1/1	0 %	3 237,50 kr	1 618,72 kr
Vann abonnementsgebyr	1 stk	2978.50	1/1	0 %	2 978,50 kr	0,00 kr
Avløp Forskudd	139 m3	41.50	1/1	0 %	5 768,50 kr	2 855,29 kr
Avløp Forskudd	139 m3	38.18	1/1	0 %	5 307,02 kr	0,00 kr
Avløp abonnementsgebyr	1 stk	3410.00	1/1	0 %	3 410,00 kr	1 704,97 kr
Avløp abonnementsgebyr	1 stk	3137.20	1/1	0 %	3 137,20 kr	0,00 kr
Avfall	1 stk	5312.50	1/1	0 %	5 312,50 kr	2 656,28 kr
				Sum	**36 657,22 kr**	**10 770,29 kr**

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

Beløp for vann, avløp og slam er inkludert 25% merverdiavgift. Satsen blir redusert til 15% merverdiavgift fra 1. juli 2025.

Eiendomsskatt og feiing/tilsyn er unntatt mva. Andre beløp er inkl. mva.

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Vestre Toten kommune

Adresse: Postboks 84, 2831 Raufoss

Telefon: 61 15 33 00

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

Utskriftsdato: 11.06.2025

Eiendomsskatt

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Vestre Toten kommune

Kommunenr.	3443	**Gårdsnr.**	37	**Bruksnr.**	338	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	1
Adresse:	Dragerlia 45A, 2835 RAUFOSS								

Takst	kr 3 620 518
Skatt	kr 10 137
Promillesats	4 ‰

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Skatteetaten

Dato
10.06.2025

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

AMBITA AS
Postboks 2923 Solli
0230 OSLO

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 3443 VESTRE TOTEN

Gnr 37 Bnr 338 Fnr 0 Snr 1

Eiendommens adresse:

Dragerlia 45A, 2835 RAUFOSS

Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig:	kr 905 130
Som sekundærbolig:	kr 3 620 518

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Vestre Toten kommune

Adresse: Postboks 84, 2831 Raufoss

Telefon: 61 15 33 00

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

Utskriftsdato: 10.06.2025

Ubetalte gebyrer

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Vestre Toten kommune

Kommunenr.	3443	**Gårdsnr.**	37	**Bruksnr.**	338	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	1
Adresse:	Dragerlia 45A, 2835 RAUFOSS								

Ubetalte gebyrer og eiendomsskatt

Finnes det ubetalte gebyrer eller skyldig eiendomsskatt?	Ja ☐	Nei ☒
	Beløp	**Forfall**
Kommunale avgifter og eiendomskatt	kr .....,-	DD.MM.ÅÅÅÅ

Inkasso/legalpant

Finnes det inkassokrav/legalpant på eiendommen?	Ja ☐	Nei ☒	Ekstern leverandør ☐
	Grunnlag	**Rente/kostnader**	**Total**
Kommunale avgifter og eiendomsskatt	kr .....,-	kr .....,-	kr .....,

Kommentar:

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 10.06.2025

Vestre Toten kommune

Adresse: Postboks 84, 2831 Raufoss
Telefon: 61 15 33 00

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Vestre Toten kommune

Kommunenr.	3443	**Gårdsnr.**	37	**Bruksnr.**	338	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	1
Adresse	Dragerlia 45A, 2835 RAUFOSS								

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

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

- Kommuneplaner under arbeid
- Kommunedelplaner under arbeid
- Reguleringsplaner over bakken
- Reguleringsplaner bunn
- Bebyggelsesplaner
- Bebyggelsesplaner under bakken
- Kommunedelplaner
- Reguleringsplaner under bakken
- Reguleringsplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- Bebyggelsesplaner over bakken
- Midlertidige forbud

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	0529kplan2012-23
Navn	Kommuneplanens arealdel 2012-2023
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	27.11.2014
Delarealer	**Delareal** 1 031 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Framtidig
	Delareal 9 m^2 **Arealbruk** Veg,Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	0529074
Navn	Dragerskogen nord

Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	14.09.2006
Delarealer	**Delareal** 1 039 m^2 **Formål** Boliger **Feltnavn** B13
	Delareal 1 m^2 **Formål** Kjørevei

REGULERINGSBESTEMMELSER

DRAGERSKOGEN NORD

Planid: 0529074
Vedtatt: KST 56/06 den 14.9.2006
Sist endret: UTP 55/14 den 23.6.2014

§ 1 Fellesbestemmelser

Det er ikke automatisk fredede kulturminner i planområdet. Dersom det i forbindelse med tiltak i marka blir funnet slike kulturminner som ikke er kjent, skal arbeidet straks stanses i den grad det berører kulturminner eller deres sikringssoner på 5 m., jfr. Lov om kulturminner § 8. Melding skal snarest sendes kulturminnemyndighetene i Oppland fylkeskommune, slik at vernemyndighetene kan gjennomføre befaring og avklare om tiltaket kan gjennomføres og eventuelt vilkårene for dette.

Utbygging kan ikke starte før teknisk plan og utbyggingsavtale med kommunen er godkjent. Prinsippet om universell utforming skal legges til grunn ved utbygging.

Den ubebygde del av tomtene tillates ikke benyttet til lagring.

§ 2 Reguleringsformål

Området er regulert til følgende formål (PBL § 25):

1. Byggeområder: B 1 – B21: Frittliggende ene- eller tomannsboliger
   Bg1 – Bg4: Konsentrert småhusbebyggelse
   A1: Allmennyttig barnehage

2. Offentlige trafikkområder: Kjøreveger
   Fortau
   Gang- og sykkelveg GSV
   Annet vegareal

4. Friområder: Friområder F1,F2
5. Fareområdet: Transformatorkiosk
6. Spesialområder: Friluftsområder 1 - 6
7. Fellesområder: Lek1-Lek5, Turstier Ft1 - Ft11
9. Kombinert område: Massedeponi / friluftsområde

§ 3 Fellesbestemmelser for byggeområdene (Pbl § 25.1)

3.1 Plankrav til byggeområdene
Før bygging kan godkjennes må det foreligge situasjonsplan som viser aktuell bebyggelse, garasje / uthus, biloppstillingsplasser, adkomst og terrengbehandling.

Situasjonsplaner skal innsendes sammen med byggesøknaden. Situasjonsplanene skal være i målestokk 1:500 og vise plassering av planlagte bygninger, atkomst, terrengbehandling osv. For områdene Bg skal det utarbeides en felles situasjonsplan for hver av områdene som skal godkjennes av kommunen før byggesøknad kan innsendes.

Byggesøknaden skal vise på kart og i snitt den delen av tomta som blir berørt av terrenginngrep(byggegrop, skråninger, fyllinger, veger, biloppstillingsplasser og ledningstraseer).

Det bør gjøres en vurdering av om noe av den eksisterende vegetasjonen kan bevares. I områdene B10-B21 og Bg3-Bg4 er en slik vurdering påkrevd.

3.2 Beregning av tomteutnyttelse
BYA (bebygd areal) regnes i % av netto tomteareal og omfatter all bebyggelse inkl. uthus og overbygde deler av terrasser / balkonger / baldakiner og lignende, som angitt i NS 3940. Areal og tomteutnyttelse (BYA) er oppgitt på plankartet for hvert område.

3.3 Utforming
Bygningsmyndighetene skal godkjenne bebyggelsens plassering, form, materialbruk og utvendige farger. Kommunen kan kreve dokumentasjon for ivaretagelse av visuelle kvaliteter ved f.eks. skriftlig redegjørelse eller fotomontasje.

Alle bygninger skal tilpasses eksisterende terrenget i størst mulig grad. Ved større høydeforskjeller enn 1,5 m innenfor bygningskroppen, kan sokkeletasje kreves.

Takform innenfor hver gruppe av bebyggelse skal harmonere. Takform for bolig og garasje på samme eiendom skal være lik.

Utkragede terrasser på plan 2 kan bygges ut inntil 2,0 m fra veggliv og dekke maks. 1/3 av vegglengden.

Felles garasjeanlegg innenfor de omsøkte områdene, skal ha samme utforming, og deles i flere enheter slik at disse ikke blir for dominerende.

3.4 Hekk/ gjerde
Eiendomsgrenser i boligområdene kan markeres med hekk eller gjerde.
Grense mot fri-/friluftsområder(fellesområder) skal markeres med hekk eller gjerde.
Tomteeier er selv ansvarlig for å gjennomføre tiltaket innen 12 mnd. etter at brukstillatelse for boligen er gitt.

3.5 Parkeringsdekning
For boligbebyggelsen skal hver boenhet ha minst 2 biloppstillingsplasser, hvorav en kan være i garasje. For boliger med bileilighet skal det i tillegg være minst en biloppstillingsplass. For områdene Bg1- Bg4 skal hver boenhet ha minst 1,5 biloppstillingsplasser hvorav 1 i garasje/ carport.

3.6 Byggegrenser
Byggegrensene er vist på plankartet, og er 14 m. på østsiden og 10 meter på vestsiden fra senterlinje i veg 11/ Bakkerudvegen. I veg 6/ Bakkerudvegen er byggegrensa 17 m på østsiden og 10 meter på vestsiden fra senterlinja. Langs de øvrige veger er byggegrensa 10,0 m fra senterlinja. Byggegrensa er 70,0 m fra senterlinja i ny riksveg 4 til boligbygg og 61 m til garasje/ uthus. For garasjer med innkjørsel parallelt med boliggate kan byggegrensa mot denne vegen reduseres med 2,0 m. Garasje/ uthus kan oppføres inntil 1,0 m fra nabogrense. Mot fellesområdene/ friluftsområdene er byggegrensa 2,0 m

§ 4 Byggeområder (Pbl. § 25.1)

4.1 Boligområdene B1- B9
I områdene kan oppføres eneboliger eller tomannsboliger med max. gesimshøyde 5,0 meter over planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. Dersom det skal oppføres eneboliger med sokkeletasje kan max. gesimshøyde økes til 5,5 m.

Bygningene kan oppføres med takvinkel innenfor en helningsvinkel på mellom 22 og 40 grader. Takark og oppløft kan tillates på inntil 30 % av underliggende, gjennomgående takflate. De viste byggeretningene på tomtene må overholdes.

Tomteutnyttelse inntil 25 % BYA.

I områdene B1, B7 og Bg1 skal alle boligene ha livsløpsstandard.

Garasje/ uthus kan oppføres i en etasje med maks. 2,7 m gesimshøyde og 50 m^2 bebygd areal.

4.2 Boligområdene B10- B21
Bygningers plassering og form skal tilpasses terrenget og tomta best mulig, og dype skjæringer og høye fyllinger skal unngås. Bygningskropper skal fortrinnsvis legges på langs av terrenget.

I områdene B11, B14, B15 og B18 kan oppføres eneboliger eller tomannsboliger med max. gesimshøyde 5,0 meter. Dersom det skal oppføres eneboliger med sokkeletasje kan max. gesimshøyde økes til 5,5 m. I de andre områdene kan gesimshøyden være 6,5 meter.

Tomteutnyttelse inntil 30 % BYA. Garasje/ uthus kan oppføres i en etasje med maks. 2,7 m gesimshøyde og 50 m^2 bebygd areal.

Område B10 skal ha saltak.
Områdene B12 og B13 skal ha saltak, pulttak eller valmet tak.
Områdene B11, B14-B15 og B18 skal ha saltak.
Områdene B16-B17 og B19-B21 kan ha valgfri takform.

Alle bygninger på ei tomt skal ha samme takform. Saltak kan ha takvinkel mellom 22 og 36 grader. Pulttak kan ha takvinkel mellom 10 og 22 grader, og spranget mellom takflatene skal fortrinnsvis ligge på langs av

bygningskroppen. Takvinkel under 10 grader defineres som flate tak. Tak skal ha matte og mørke farger.Takark og oppløft kan tillates på inntil 30 % av underliggende, gjennomgående takflate for hustyper med saltak.

4.3 Boligområdene Bg1- Bg2
Områdene skal nyttes til konsentrert småhusbebyggelse i form av rekkehus/ leiligheter i inntil to etasjer med tilhørende anlegg. Boliger skal oppføres med maks gesimshøyde 5,5, meter over opprinnelig gjennomsnittlig terrengnivå rundt bygningen. Alle boliger innenfor hvert boligområde søkes oppført i samme stil og med samme estetiske utforming. Takark og oppløft kan tillates på inntil 30 % av underliggende, gjennomgående takflate.

Tomteutnyttelse inntil 30 % BYA

I områdene Bg2 og Bg4 skal 50 % av boligene ha livsløpsstandard.

Garasje / uthus kan oppføres i en etasje med maks. 2,7 m gesimshøyde.

Det skal legges inn felles lekeplasser i områdene i henhold til kommuneplanens retningslinjer.

Planutvalget kan tillate at enkeltområder omdisponeres til eneboliger eller tomannsboliger hvis en totalvurdering av boligtype-behovet på Raufoss tilsier dette. Skissert deling kan da benyttes, men det skal avsettes felles lekeplass i henhold til kommuneplanens retningslinjer. Forutsetninger om utbygging gitt i punkt 4.1 blir da gjeldende.

4.4 Boligområdene Bg3 - Bg4
Bygningers plassering og form skal tilpasses terrenget og tomta best mulig, og dype skjæringer og høye fyllinger skal unngås. Bygningskropper skal fortrinnsvis legges på langs av terrenget.

Områdene skal nyttes til konsentrert småhusbebyggelse i form av rekkehus/ leiligheter med tilhørende anlegg. Boliger skal oppføres med maks gesimshøyde 6,5 meter.

Alle boliger innenfor hvert område søkes oppført i samme stil og med samme takform, materialbruk og detaljering. Takark og oppløft tillates ikke. Vegger og detaljering skal ha mørke farger.

Saltak kan ha takvinkel mellom 22 og 36 grader. Pulttak kan ha takvinkel mellom 10 og 22 grader, og spranget mellom takflatene skal fortrinnsvis ligge på langs av bygningskroppen. Takvinkel under 10 grader defineres som flate tak.

Tomteutnyttelse inntil 40 % BYA.

I områdene Bg2 og Bg4 skal 50 % av boligene være tilgengelige boenheter.

Garasje/ uthus kan oppføres i en etasje med maks. 2,7 m gesimshøyde.

Det skal legges inn felles lekeplasser i områdene i henhold til kommuneplanens retningslinjer.

Det skal framgå av situasjonsplanen hvor avfallsbeholdere skal plasseres.

Planutvalget kan tillate at enkeltområder omdisponeres til eneboliger eller tomannsboliger hvis en totalvurdering av boligtype-behovet på Raufoss tilsier dette. Skissert deling kan da benyttes, men det skal avsettes felles lekeplass i henhold til kommuneplanens retningslinjer. Forutsetninger om utbygging gitt i punkt 4.2 blir da i hovedsak gjeldende, men taktype må avklares.

4.5 Barnehage A1
Området skal nyttes til barnehage for allmennheten med tilhørende anlegg. Barnehagen skal ha takvinkel mellom 22 og 32 grader. BYA skal ikke overstige 20 %.

Situasjonskart skal innsendes sammen med byggesøknaden. Planen skal være i målestokk 1:500 og vise plassering av planlagte bygning med adkomst og trafikkmønster i forbindelse med henting/ bringing av barn.

Bygninger og uteanlegg skal bygges etter prinsippet om universell utforming.

§ 5 Offentlige trafikkområder (Pbl § 25.3)

5.1 Gang- og sykkelveger
Offentlig gang- og sykkelveg er avmerket med GSV på kartet.

5.2 Kjøreveger
Offentlig hovedveg gjennom området er regulert med 9,0 meter med 5,5 meter kjørebanebredde. Andre offentlige veger er regulert med 6,5 meter vegareal med 3,5 meter kjørebanebredde. Bakkerudvegen kan benyttes som veg for skogs- landbruksdrift.

5.3 Kjøreveger med fortau
Bakkerudvegen er regulert med ensidig fortau hvor total kjørebanebredde er 5,5 meter, og bredden på fortauet er 3,0 meter.

5.4 Frisiktsoner
Alle kryss og avkjørsler skal ha tilfredsstillende sikt i ht. vegnormalen, dvs. at arealene mellom veg og frisiktlinjer skal ikke ha sikthinder høyere enn 0,5 meter over kjørebanene. Siktlinjer er vist på plankartet.

§ 6 Friområder (Pbl. § 25.4)

Friområde F1 og F2
Områdene skal benyttes til lek.
Området F1 skal planeres og tilsås i nødvendig grad i henhold til formålet, og adkomststi ferdigstilles før 3. brukstillatelse gis i området B12. Området F2 skal likeledes ferdigstilles senest 1 år etter at første brukstillatelse er gitt i område Bg4.

§ 7 Fareområder (Pbl. § 25.5)

Områdene er avsatt til transformatorstasjon.

§ 8 Spesialområder (Pbl. § 25.6)

Friluftsområder 1- 6.
Gjennom friluftsområdene 1, 2, 4 og 5 vil det bli anlagt åpen steinsatt drensgrøft fra riksveganlegget. Grøfta vil bare unntaksvis føre vann med dybde over 0,2 meter.

§ 9 Fellesområder (Pbl. § 25.7)

Lekeplass 1-5 og turstier Ft1- Ft11
Det forutsettes at lekeplassene og turstiene i området er felles for hele planområdet.
- Lek1 – Lek 5 skal planeres og tilsås i nødvendig grad i henhold til formålet.
- Lek1 skal ferdigstilles før tredje brukstillatelse i områdene B2-B6 gis.
- Lek 2 skal ferdigstilles senest 1 år etter at første brukstillatelse i områdene B1/ B7 er gitt.
- Lek3 skal ferdigstilles før tredje brukstillatelse i områdene B8/ B9/ B19/ B20/ B21/ Bg3 gis.
- Lek4 skal ferdigstilles før 3. brukstillatelse i områdene B11/ B14/ B15/ B18 gis.
- Lek5 skal ferdigstilles før 3. brukstillatelse i områdene B16/ B17/ Bg4 gis.
- Lek 6 skal ferdigstilles senest ett år etter at første brukstillatelse i området (Bg1) er gitt. Området skal vedlikeholdes av beboerne i Bg1.

§ 10 Kombinert formålsområde

Før fylling kan starte skal kommunen godkjenne en plan for hvordan området skal fylles og etterbehandles, driftsplan for anleggsperioden og hvordan og når dette etappevis skal avsluttes. Planen skal også vurdere ulempen for tilgrensende boligområder, B3/B4 og B17/B21, og vurdere når disse kan bygges ut uten store ulemper som støy, støv og trafikk.

Områdene massedeponi / friluftsområde skal planeres tilsås og beplantes etter hvert som feltet utbygges etappevis. Det tillates kun lagret vegetasjons- og overskuddsmasser fra veger og byggegroper innen planområdene. Adkomst til massedeponi skal skje via kjøreveger / turstier og friluftsområder. Skjemmende fyllinger tillates ikke. Det bør bevares mest mulig vegetasjon mot ny riksveg 4 i øst og mot jernbane i vest.

Vedlegg til situasjonskart for bygge- og delingssaker

Tegnforklaring ihht. Miljøverndepartementets veileder for kommuneplanens arealdel og reguleringsplan

Regulerings- og bebyggelsesplan (PBL 1985)

Byggeområder (PBL1985 § 25,1.ledd nr.1)
- Område for boliger med tilhørende anlegg
- Frittliggende småhusbebyggelse
- Forretningsområde
- Område for industri
- Fritidsbebyggelse
- Offentlig bebyggelse

Landbruksområder (PBL1985 § 25,1.ledd nr.2)
- Landbruksområder

Offentlige trafikkområder (PBL1985 § 25,1.ledd nr.3)
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg

Friområder (PBL1985 § 25,1.ledd nr.4)
- Park/Turvei
- Friområde
- Badeområde

Fareområder (PBL1985 § 25,1.ledd nr.5)
- Høgspenningsanlegg/flomområde/rasfare

Spesialområder (PBL1985 § 25,1.ledd nr.6)
- Privat veg
- Parkbelte
- Friluftsområde
- Friluftsområde i sjø og vassdrag
- Kommunalteknisk anlegg
- Frisiktsone
- Restriksjonsområde rundt flyplass
- Nedslagsfelt for drikkevann
- Naturvernområde (på land)
- Klimavernsone
- Bevaringsområde
- Steinbrudd
- Andre områder for vesentlige terrenginngrep
- Særskilte anlegg

Fellesområder (PBL1985 § 25,1.ledd nr.7)
- Felles avkjørsel
- Felles gangareal
- Felles lekeareal for barn
- Annet fellesareal for flere eiendommer

Kombinerte formål (PBL1985 § 25,2.ledd)
- Bolig/Forretning
- Bolig/Offentlig/Institusjon
- Forretning/Industri
- Forretning/Offentlig

LINJER OG PUNKT
- Grense for restriksjonsområde
- Grense for bevaringsområde

Kommuneplan (PBL 2008)

Bebyggelse og anlegg (PBL2008 §11-7 NR.1)

Nåværende	Framtidig	
		Bebyggelse og anlegg
		Boligbebyggelse
		Fritidsbebyggelse
		Sentrumsformål
		Kjøpesenter
		Forretning
		Tjenesteyting
		Fritids- og turistformål
		Råstoffutvinning
		Næringsbebyggelse
		Idrettsanlegg
		Andre typer bebyggelse
		Uteoppholdsareal
		Grav og urnelund
		Kombinert bebyggelse

Samf.anlegg og teknisk infrastruktur (PBL2008 §11-7 NR.2)
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
- Veg
- Bane
- Lufthavn
- Havn
- Hovednett for sykkel
- Kollektivnett
- Kollektivknutepunkt
- Parkering
- Trase for teknisk infrastruktur
- Komb. samf.anlegg og teknisk infrastruktur

Reguleringsplan (PBL 2008)

Begyggelse og anlegg (PBL2008 §12-5 NR.1)
- Bebyggelse og anlegg
- Bolig- og blokkbebyggelse, garaseanlegg for bolig- og fritidsbebyggelse
- Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse
- Fritidsbebyggelse
- Fritidsbebyggelse - frittliggende
- Sentrumsformål
- Kjøpesenter
- Forretninger
- Offentlig eller privat tjenesteyting
- Fritid- og turistformål
- Råstoffutvinning
- Næringsbebyggelse / Annen næring
- Kontor / Hotell / Bevertning
- Industri / Lager / Bensinstasjon / Vegserviceanlegg
- Idrett / Nærmiljøanlegg
- Idrettsstadion
- Golfbane
- Andre typer bebyggelse og anlegg
- Uteoppholdsareal
- Grav- og urnelund / Krematorium
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- Bolig/forretning
- Bolig/forretning/kontor
- Bolig/tjenesteyting
- Bolig/kontor
- Forretning/kontor
- Forretning/kontor/industri
- Forretning/industri
- Forretning/kontor/tjenesteyting
- Forretning/tjenesteyting
- Næring/tjenesteyting
- Kontor/lager
- Industri/lager
- Kontor/industri
- Kontor/tjenesteyting
- Bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre formål

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL2008 §12-5 NR.2)
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
- Veg
- Fortau / Torg / Gang- og sykkelveg
- Gatetun
- Annen veggrunn - tekniske anlegg
- Annen veggrunn - grøntareal
- Bane (eks.: Stasjons-/terminalbygg)
- Annen banegrunn - grøntareal
- Lufthavn
- Havn / Kai
- Kollektivnett
- Parkering
- Trase for teknisk infrastruktur
- Kombinerte tekniske infrastrukturtraseer

Grønnstruktur (PBL2008 §12-5 NR.3)
- Grønnstruktur
- Kombinerte grønnstrukturformål
- Kombinerte grønnstrukturformål med andre hovedformål

Forsvaret (PBL2008 §12-5 NR.4)
- Forsvaret
- Kombinerte militærformål
- Angitt militært formål/andre hovedformål

LNFR (PBL2008 §12-5 NR.5)
- LNFR-areal for nødvendige tiltak for LNFR
- Landbruksformål / Skogbruk
- Seterområde / Gartneri / Pelsdyr
- Natur-/Friluft-/Reindrift
- Spredt bolig- og fritidsbebyggelse
- Spredt næringsbebyggelse
- Naturvern
- LNFR-formål kombinert med andre angitte hovedformål

Bruk og vern av sjø og vassdrag (PBL2008 §12-5 NR.6)
- Bruk, vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- Ferdsel,Farled,Skipsled,Havneområde i sjø,småbåthavn
- Fiske
- Fiskebruk
- Kaste- og låssettingplasser / oppvekstområde for yngel
- Akvakultur
- Drikkevann
- Naturområde, Friluftsområde
- Idrett/vannsport
- Badeområde
- Kombinerte formål i sjø og vassdrag
- Angitt formål i sjø og vassdrag/andre angitte hovedformål

Hensynsoner (PBL2008 §12-6)
- Faresone
- Sikringsone
- Støysone - Rød, gul og grønn sone iht. T-1442
- Infrastruktursone
- Gjennomføringsone
- Angitthensynsone
- Båndlegging
- Videreføring av reguleringsplan / Detaljeringsone

Bestemmelseområder (PBL2008 §12-7)
- Bestemmelseområde-Anlegg- og riggområde

Juridiske linjer og punkt PBL2008
- Sikringsonegrense
- Infrastrukturgrense
- Angitthensyngrense
- Gjennomføringgrense
- Båndleggingggrense nåværende
- Detaljeringgrense
- Bestemmelsegrense

Felles for PBL 1985 og 2008
- Planens begrensning
- Faresonegrense
- Formålsgrense
- Regulert tomtegrense
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Byggegrense
- Planlagt bebyggelse
- Bebyggelse som inngår i planen
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Regulert kant kjørebane
- Regulert parkeringsfelt
- Stenging av avkjørsel
- Avkjørsel
- Tunnelåpning

Grønnstruktur (PBL2008 §11-7 NR.3)

Nåværende	Framtidig	
		Grønnstruktur
		Naturområde
		Turdrag
		Friområde
		Park
		Kombinerte grønnstrukturformål

Forsvaret (PBL2008 §11-7 NR.4)
- Ulike typer militære formål
- Kombinerte militære formål

LNFR (PBL2008 §11-7 NR.5)
- LNFR-areal
- LNFR-areal ,Spredt bolig-,fritids-og næringsbebyggelse
- LNFR-areal ,Spredt boligbebyggelse
- LNFR-areal ,Spredt fritidsbebyggelse
- LNFR-areal ,Spredt næringsbebyggelse

Bruk og vern av sjø og vassdrag(PBL2008 §11-7 NR.6)
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- Ferdsel,Farleder,småbåthavn
- Fiske
- Akvakultur
- Drikkevann
- Naturområde vann / Friluftsområde
- Kombinerte formål sjø og vassdrag

Hensynsoner (PBL2008 §11-8)

Nåværende	Framtidig	
		Faresone
		Sikringsone, Støysone
		Angitthensynsone
		Infrastruktursone
		Gjennomføringsone
		Båndlegging - Generalisert Detaljeringsone

Linje- og punktsymboler(PBL2008)
- Planens begrensning
- Grense for arealformål
- Faresone,-sikringsone,-støysonegrense
- Hensynsone,-infrastruktu,-gjennomføringsgrense
- Båndlegging,-detaljeringsgrense

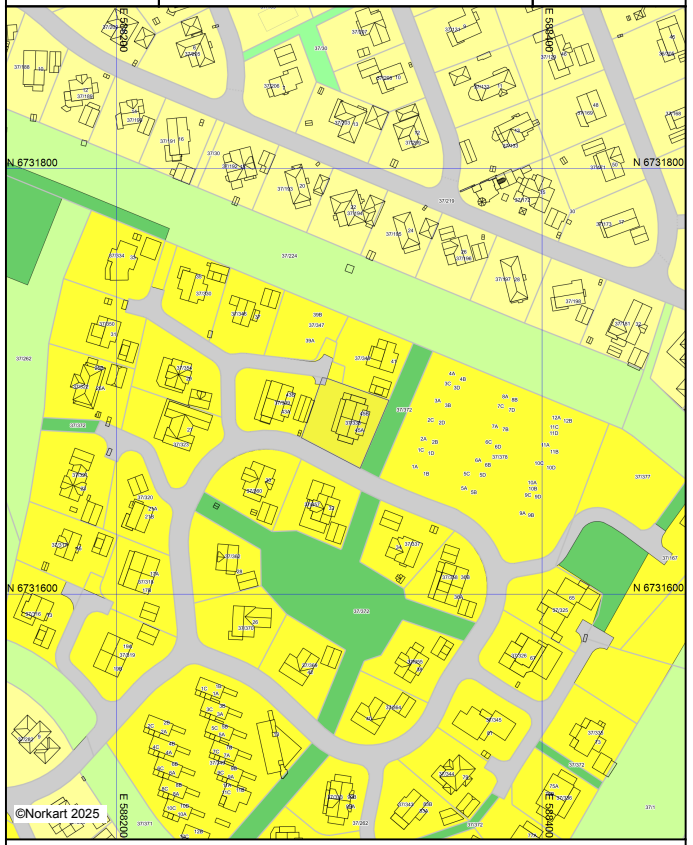
Vestre Toten kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 37/338/0/1
Adresse: Dragerlia 45A
Utskriftsdato: 10.06.2025
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

3.3. Bestemmelser til kommuneplanens arealdel

Bestemmelsene og hovedelementene i plankartet er rettslig bindende jf. PBL § 11-6.

I planbestemmelsene angis ikke bestemmelser som ivaretas av annet lovverk. Dette kan for eksempel være forhold som radon (teknisk forskrift), opprydding i forurenset grunn (forurensningsforskriften) og forhold knyttet til naturmangfoldloven.

3.3.1. Generelle bestemmelser, jf. PBL § 11-9

§ 1-1 Plankrav (jf. PBL § 12-1, tredje ledd)
I områder avsatt til bebyggelse og anlegg kan tiltak som nevnt i PBL § 20-1, ikke finne sted før området inngår i reguleringsplan. Vilkåret er at denne planens bestemmelser og retningslinjer er ivaretatt.

Unntak fra plankravet:

- Påbygg, tilbygg, garasje og uthus for eksisterende bolig- og fritidsbebyggelse.
- Innenfor 50/100-metersbeltet langs vassdrag forutsettes det at utvidelse av eksisterende bolig- og fritidsbebyggelse samt nye uthusbygg på eksisterende fritidseiendommer og uthus-/ garasjebygg på eksisterende boligeiendommer, ikke oppføres nærmere vassdrag enn den eksisterende bebyggelsen. Evt. annen plassering for de frittstående bygningene kan tillates inntil 25 meter fra vassdraget dersom alle andre plasseringer er vurdert og funnet uegnet.
- Fortetting i eksisterende boligområde og fradeling til samme formål med inntil 3 nye boenheter. Det skal gjøres en arkitektfaglig vurdering av tiltaket.

§ 1-2 Innholdet i utbyggingsavtaler (jf. PBL § 11-9, nr. 2)

- For områder hvor utbyggingsavtaler er en forutsetning, skal innholdet avklares ved oppstart av planarbeidet. Utbyggingsavtale skal utarbeides parallelt med planprosessen og være i samsvar med PBL kap. 17 og vedtak fattet av kommunestyret.

§ 1-3 Utbyggingsrekkefølge (jf. PBL § 11-9, nr. 4)
I områder avsatt til bebyggelse og anlegg kan ikke arbeid igangsettes før følgende forhold er vurdert i reguleringsplan:

- Tekniske anlegg, dvs. veg, vann, avløpsanlegg, overvann, strømframføring, renovasjon, kollektivplasser
- Trafikksikker atkomst for gående, syklende og kjørende
- Trafikksikker skoleveg
- Skole- og barnehagekapasitet
- Lekearealer jfr. kommuneplanens retningslinjer
- Støyforhold
- Universell utforming

- Utnyttelsesgrad, maksimums- og minimumsverdier
- Estetikk
- Høgspent/ stråling
- Grunnforurensning
- Naturmangfold
- ROS-analyse
- Flomfare (200-årsflom)

NF5 Reinsvoll bruk sør:

- Utredning av trafikkonsekvensene for krysset ut/inn på Rv 4 i sør skal utredes før eller sammen med reguleringsplanprosessen for området.
- Utviklingen (utbyggingen) av området skal skje fra sør mot nord.

NF6 Roksvoll øst:

- Etablering av virksomhet skal skje i tråd med Fylkesdelplan for varehandel.

BY43-49 i Ihle krets:

- Framtidige tomteområder kan ikke utvikles før det foreligger offentlig vann og avløpsnett fram til områdene.

BY48 Gaukom:

- Utviklingen av området kan ikke startes før det er gjort fartsreduserende tiltak i Ihlevegen på strekningen mellom Gaukom – Ihle skole.

BY49, -43 og -44 Toten Hotell, Løkenlia og Sillongen sør:

- Utviklingen av området kan ikke startes før det er gjort fartsreduserende tiltak i Sillongenvegen på strekningen mellom Granvang (Fv111) – Stepperud.
- I forbindelse med regulering av området, skal behov for ytterligere fartsreduserende tiltak langs Fv111 på strekningen Granvang – Ihle skole utredes.

BY47 Helsetlia:

- Utviklingen av området kan ikke startes opp før det foreligger gang- og sykkelveg langs Fv111 fra området og fram til skole.

§ 1-4 Universell utforming (jf. PBL § 11-9, nr. 5)

- Ved utarbeiding av reguleringsplaner skal det utarbeides bestemmelser om universell utforming.
- Byggeområder med tilhørende utearealer planlegges etter prinsippene for universell utforming med tilfredsstillende atkomst til alle bygninger, og med veger og gangveger som gir god framkommelighet for personer med nedsatt funksjonsevne.
- Bygg og anlegg planlegges etter prinsippene for universell utforming med god tilgjengelighet for personer med nedsatt funksjonsevne.

- Nye boliger skal ha alle hovedfunksjoner (inngang, bad, toalett, oppholdsrom og soverom/ -mulighet) på inngangsplanet. Disse skal være tilgjengelig med rullestol ved normal møblering. Boliger med inngang fra bakkeplanet og boliger med krav om heis, skal ha trinnfri atkomst til inngangsplanet og til terrasse/privat uteplass. Disse kravene gjelder også ved hovedombygginger/ restaurering dersom det ikke medfører uforholdsmessige kostnader.

Arbeid beskrevet ovenfor kan ikke settes i gang før det er dokumentert hvordan disse hensynene er ivaretatt. Denne bestemmelsen gjelder foran eldre reguleringsplaner.

§ 1-5 Krav til situasjonsplan, ubebygd del av tomt, fellesareal (jf. PBL § 11-9, nr. 5)

- Situasjonsplan skal generelt utarbeides i samsvar med veiledning til byggesaksforskriften til plan- og bygningsloven.
- Kommunen kan kreve utdypende utomhusplaner for tiltak der utomhusarealene er av stor betydning for funksjonen til tiltaket og for å sikre god tilgjengelighet for bevegelses-, orienterings- og miljøhemmede. Dette kan også gjelde andre offentlige uteområder som er viktige for allmennheten. Materialbruk i uteanlegget, vegetasjonsbruk og bearbeiding av terreng, stigningsforhold, ledelinjer, plassering av lyspunkter, utforming og plassering av lekeapparat, benker og annen innredning, skilt m.m. vil være aktuelle tema.
- Dersom plassering av utomhusanlegg som nevnt i PBL § 28-7 andre ledd skal dekkes på tilstøtende areal eller i samarbeid mellom utbyggere skal dette dokumenteres i byggesaken.

§ 1-6 Krav til parkering (jf. PBL § 11-9, nr. 5)

- Utvalget for teknisk drift og plansaker kan unntaksvis godkjenne at biloppstillingsplasser helt eller delvis blir anordnet på annen eiendom i rimelig nærhet (naboeiendom, gjenboer) mot tinglyst rettighet.
- Biloppstillingsplasser må dimensjoneres slik at de minst tilfredsstiller minstekravet angitt i Byggforsk-serien 312.130.
- Alle biloppstillingsplasser må kunne benyttes uavhengig av hverandre.
- Biloppstillingsplassene skal være lett tilgjengelige, og inntil 30 % kan være merket/reservert.
- Løsning av kravet til biloppstillingsplasser skal være godkjent og gjennomføringen sikret før igangsettelsestillatelse for bygging gis.
- Krav til biloppstillingsplasser gitt i godkjent regulerings- eller bebyggelsesplan går foran denne bestemmelse.

Krav til antall parkeringsplasser pr. boenhet:

- Boliger <30 m^2 min. 0,2
- Boliger 30-60 m^2 min. 1,0
- Boliger >60 m^2 1,5-2,0

For sentrumsområdene er det egne krav.

§ 1-7 Utendørs skilt og reklame (jf. PBL § 11 -9, nr. 5)

- Skilt og reklameinnretninger skal ha moderat størrelse, utforming og farge, og bør harmonere med bygningen og miljøet for øvrig. Blinkende eller bevegelige skilt/reklameinnretninger tillates ikke.
- Det foretrekkes skilt av frittstående bokstaver og symboler. Lyskasser kan likevel tillates dersom dette harmonerer med bygningen og miljøet for øvrig. Lyskassene skal i så fall utføres med lukket front, slik at bare tekst eller symboler er gjennomlyst.
- Uthengsskilt skal ikke ha større bredde enn 1 meter.
- Antall skilt skal være maksimum 1 stk. for hver virksomhet på eiendommen.
- I næringsbygg som inneholder flere virksomheter, skal skiltene samles i en oppslagstavle. Denne kan være frittstående. Virksomhet i lokaler med fasade langs fortau eller gate med egen inngang, kan ha egne skilt.
- Antallet skilt kan økes dersom virksomheten disponerer flere fasader på eiendommen langs fortau eller gate, og der det er naturlig at det settes opp skilt også mot disse. Skiltene skal som hovedregel plasseres ved innganger.
- Skilt og reklameinnretninger tillates ikke plassert på stolper eller gjerder.
- På bevaringsverdige bygninger og bygningsmiljøer skal skilt og reklameinnretninger utføres på en slik måte at det tas hensyn til miljøets karakter og historie. Uthengsskilt skal ikke overstige 0,6 m².
- Bestemmelsene om skilt og reklame gjelder uavkortet for bensinstasjoner. På pumpetak eller gesims skal det ikke tillates skilt. Pumper og annet utstyr bør ha moderat merking.
- Løsfot-reklame skal ikke oppføres på offentlig gategrunn med unntak av der det er godkjent i egen plan. Kravene til universell utforming må ivaretas.
- Frittstående reklameskilt langs offentlig veg kan unntaksvis godkjennes av det faste utvalg for plansaker innenfor bestemte tidsrom og i avgrensede områder som er fastsatt sammen med vegmyndighetene.
- Planer for tidsbegrenset oppsetting av telt, flagg, vimpler m.m. i tilknytning til markedsføring av næringsvirksomhet, offentlige tiltak og lignende, skal på forhånd være godkjent av kommunen.
- I åpent naturlandskap, kulturlandskap, parker og friområder skal det ikke oppføres frittstående reklameskilt.

§ 1-8 Utearealer for barn og unge (jf. PBL § 11-9, nr. 5)

- Lokale leke- og oppholdsmuligheter skal vurderes samtidig med plassering av skoler, barnehager og boliger. Dette gjelder også ved utvidelse eller ved fortetting av eksisterende områder. Arealene vises på regulerings- eller bebyggelsesplan, evt. på situasjonsplan der det ikke er krav om ovennevnte planer.
- Arealene skal være godt egnet til formålet, store nok og varierte, med både flater og skrånende terreng slik at de gir mulighet for ulike typer lek for forskjellige ferdighetsnivåer gjennom alle årstider. Områdene skal kunne brukes av alle, og gi mulighet for samhandling mellom barn, unge og voksne. Unødvendige hindringer for funksjonshemmede skal unngås.

- Adkomst til lekearealer skal ikke krysse eller gå langs trafikkfarlige veger. Arealene skal ha god soleksponering, og sikres mot forurensing, støy, trafikkfare, helsefare og evt. annen fare.
- Eksisterende vegetasjon skal bevares i størst mulig grad, særlig verdifull trevegetasjon. Ved omdisponering av arealer som i planer er avsatt til fellesareal eller friområde som er i bruk eller er egnet for lek, skal det skaffes fullverdig erstatning. Erstatning skal også skaffes ved utbygging eller omdisponering av uregulert areal som barn bruker som lekeareal, eller dersom omdisponering av areal egnet for lek fører til at de hensyn som er nevnt i disse retningslinjene, for å møte dagens eller framtidens behov ikke blir oppfylt.

§ 1-9 Støy (jf. PBL § 11-9 nr. 6)

- Nye boliger og annen støyfølsom bebyggelse skal etableres slik at de ikke utsettes for støy utover anbefalte grenseverdier jf. Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442/2012.

§ 1-10 Bevaring av eksisterende bygninger (jf. PBL § 11-9, nr. 7)

- Sefrak-registrerte bygningers autentisitet skal vurderes i forbindelse med søknad om tiltak. Der bygningers eksteriør er godt bevart skal nye tiltak utføres slik at bygningens karakter mht. volum, materialer, detaljer og farger blir opprettholdt eller ført tilbake til det opprinnelige. Søknad om tiltak på Sefrak-registrerte bygninger kan forelegges kulturminnemyndighetene i Oppland fylkeskommune til vurdering.
- Planer for endringer av stasjonsbygningene på Hågår, Eina og Breiskallen skal forelegges kulturminnemyndighetene i Oppland fylkeskommune. Stasjonsområdene på Reinsvoll og Raufoss er regulert til bevaring.

§ 1-11 Byggeskikk og estetikk (jf. PBL § 11-9, nr. 6)

Ethvert planforslag eller søknad om tiltak etter loven skal inneholde dokumentasjon som viser at følgende estetiske hensyn er vurdert og ivaretatt:

- Fjernvirkning i forhold til større landskapselementer.
- Forholdet til tomte- og bebyggelsesstruktur, eksisterende terreng og vegetasjon.
- Bygninger og anlegg skal utformes i samspill med omgivelsenes karakter og form. Bebyggelsen skal ha en helhetlig form og volumoppbygging, samt fremme gode gate- og uterom som kan benyttes av alle. Ved plasseringen av bygningen eller anlegget og tilhørende utearealer og parkeringsplasser, skal det være en bevisst holdning til størrelse, form, materialbruk, detaljering, fargebruk og bruk av vegetasjon.
- Kommunen skal kreve redegjørelse for tiltakets estetiske kvaliteter der det trengs en nærmere vurdering i det enkelte tiltak.
- Utforming og plassering av utendørs skilt og reklame samt andre elementer i og mot det offentlige rom.

§ 1-12 Funksjonsklasser; avkjørsler til riks- og fylkesveger (jf. PBL § 11-10, nr. 4)

Vegmyndighetenes funksjonsklasser for etablering av nye avkjørsler og utvidet bruk av eksisterende er vist med bokstavene A - E i planen. Kriteriene legges til grunn ved søknad om ny avkjørsel eller utvidet bruk av eksisterende.
Vegnettet er delt inn i funksjonsklasser og holdningsklasse til avkjørsler. I tillegg er det generelle byggegrenser knyttet til den enkelte funksjonsklasse som gjelder der det ikke foreligger godkjente reguleringsplaner.

Funksjonsklasse	Holdningsklasse	Byggegrense
A – Nasjonal hovedveg(kun riksveger)	I Meget streng holdning	50 m
B – Regional hovedveg	II Streng holdning	50 m
C – Lokal hovedveg	II Streng holdning	30 m
D – Lokal samleveg	III Mindre streng holdning	20 m
E – Lokal adkomstveg	IV Lite streng holdning	15 m

§ 1-13 Bruk og vern av sjø og vassdrag med strandsone (jf. PBL § 11-11, nr. 5)

- For områder langs Einafjorden og Hunnselva inntil 100 meter fra strandlinjen, og inntil 50 meter fra strandlinjen i andre vassdrag, kan arbeid og tiltak som nevnt i plan- og bygningslovens §§ 20-1, 20-2, 20-3 ikke finne sted med mindre området inngår i godkjent reguleringsplan med annen byggegrense.
- Kommunen kan gjennom lokal forskrift om utslipp av avløpsvann åpne for å godkjenne avløpsløsning for eksisterende boliger og fritidsboliger.
- Det tillates ikke oppført brygger og båthus.
- Alle tiltak skal vurderes med hensyn til flomfare (200-årsflom)

Kommunen har kalksjøer som i tillegg til ovennevnte byggeforbud langs vassdrag omfattes av «forskrift om utvalgte naturtyper etter naturmangfoldloven».

3.3.2. Bestemmelser til arealformål, jf. PBL § 11-10

§ 2 Bebyggelse og anlegg (jf. PBL § 11-7, nr. 1)

§ 2-1 Sentrumsformål

- Ved nye tiltak som kan påvirke muligheten for fortetting i et kvartal eller annet sammenhengende område, skal kommunen vurdere om det skal stilles krav til felles reguleringsplan for flere eiendommer.

- Antall parkeringsplasser (bolig pr. boenhet, ellers pr. 100 m^2):

Boliger <30 m^2	min. 0,2 for bil	og 1,0 for sykkel
Boliger 30-60 m^2	0,3-1,0 for bil	og 2,0 for sykkel
Boliger >60 m^2	0,8-1,5 for bil	og 2,0 for sykkel
Detaljhandel	0,8-1,0 for bil	og 0,5 for sykkel

Kjøpesenter	0,8-3,0 for bil	og 1,0 for sykkel
Kontor	0,8-2,0 for bil	og 1,0 for sykkel

§ 2-2 Boligbebyggelse

- I eksisterende, uregulerte boligområder skal % - BYA være maksimum 30 %, men bebygd areal (NS 3940) skal likevel ikke overstige 400 m² for noen eiendom, parkeringsareal inkludert. Eksisterende takformer skal beholdes ved utvidelse.
- Garasjer/uthus kan oppføres i en etasje med til sammen maksimum 50 m^2 bebygd areal. Maksimum gesimshøyde er 3,0 meter over planert terreng.
- Ved ny eller endring av eksisterende bebyggelse innenfor viste kraftlinjesoner skal det framlegges en beregning på strålingsnivå. Det tillates ikke nye bolighus, skoler, barnehager eller lekeplasser dersom strålingsnivået overskrider 0,4 µT. Tilbygg til eksisterende bygninger skal så lang mulig plasseres slik at det får minst mulig strålingsnivå (jf. PBL § 11-9 nr. 3).
- Ved tiltak skal det utarbeides situasjonsplan og opparbeides parkeringsplasser i henhold til bestemmelsenes § 1-6, dersom annet ikke er bestemt i reguleringsplan (jfr. PBL § 11-9 nr. 3).
- Ved utarbeidelse av reguleringsplaner nær støykilder skal det utarbeides støyberegninger. Måleverdiene/ beregningene kan ikke overstige grenseverdiene i retningslinje for behandling av støy T – 1442/2012 (Jfr. Pbl. § 11-9 nr. 6).

§ 2-3 Fritidsbebyggelse

- Fritidsbebyggelse kan oppføres med samlet areal inntil BRA=120 m^2. Bebyggelsen kan inneholde 1 bygning for opphold og 2 uthus, hvor uthusenes samlede areal ikke kan overstige BRA=30 m^2. Bebyggelsen kan oppføres med maksimum gesimshøyde 3 meter og mønehøyde 5 m. Takvinkel skal være mellom 22- og 30°. Synlig del av grunnmur kan maksimum være 0,5 meter. Takflatene skal være matte.
- Uthusene skal ha samme utvendig fargesetting som fritidsboligen. Rekkverk på uteplasser eller terrasser skal ikke males i kontrastfarger.

§ 2-4 Områder for anlegg

Raufoss næringspark

- Området kan ikke videreutvikles før det foreligger reguleringsplan. Reguleringsplanen må samordnes med områdene i Gjøvik kommune.

Bradalsmyra Testsenter

- Dette området skal nyttes til prøving og kontroll av produkter i tilknytning til Nammo AS. Virksomheten ved testsenteret skal som hovedregel gjennomføres i tidsrommet kl. 07.00-17.00 (mandag - fredag). Virksomhet utenom disse tidsrommene, eller som ut fra en sikkerhetsmessig vurdering kan medføre ulempe for nærområdene, skal varsles særskilt.

Området er inndelt i følgende 5 soner:
Sone 1 – standplassone: Denne sonen skal nyttes til plassering av størstedelen av anlegg og standplasser direkte tilknyttet virksomheten.
Sone 2 – målsone: Denne sonen skal nyttes til plassering av målarrangementer og kulverter til oppfanging av prosjektiler.
Sone 3 – buffersone: Denne sonen skal nyttes til buffersone. Bygninger, anlegg og standplasser tillates normalt ikke. Jordlovens §§ 9 og 12 gjelder.
Sone 4 – administrasjonssone: Denne sonen skal nyttes til oppføring av de nødvendige bygninger for virksomheten. Aktiviteter som krever sikkerhetssone tillates ikke.
Sone 5 – sone for spesielle funksjoner: Denne sonen skal nyttes for spesielle funksjoner. I sonen er det en standplass for 2000 meter skyteavstand. Nye standplasser, samt anlegg for spesielle aktiviteter kan etableres i sonen under forutsetning av at sikkerhetsmessige krav tilfredsstilles, og at støyforholdene ikke endrer seg.

Støysone er lagt inn som egen hensynssone.

Vildåsen skytebane

- Eier har plikt til å sikre området forskriftsmessig.

§ 2- 5 Områder for råstoffutvinning

- Det er krav om utarbeidelse av reguleringsplan før nye, eller vesentlig utvidelse av eksisterende masseuttak kan finne sted – jfr. PBL § 1-6. For eksisterende masseuttak skal det før uttaket avsluttes utarbeides plan for avslutning og tilbakeføring som bl.a. tar for seg sikring og landskapstilpasning.

§ 3 Landbruks-, natur- og friluftsområder, jf. PBL § 11-11

§ 3-1 Eksisterende, spredt bolig-/ fritidsbebyggelse (jf. PBL 11-7 nr. 5 b)
For påbygg/tilbygg/endring/rivning av eksisterende (pr. vedtaksdato) spredt bolig- og fritidsbebyggelse og oppføring av tilhørende uthus/garasjer gjelder følgende vilkår:

Bebyggelse på boligeiendommer

- Tilbygg/påbygg til eksisterende bolig uten utvidelse av antall boenheter og inntil % BYA 30 %. Eksisterende takformer skal beholdes ved utvidelse.
- For eksisterende boligeiendommer skal grad av utnytting pr. eiendom være maks. % BYA 30 %, men bebygd areal (NS 3940) skal likevel ikke overstige 400 m² for noen eiendom, parkeringsareal inkludert.

Bebyggelse på fritidseiendommer

- Tilbygg/påbygg til eksisterende fritidsbebyggelse kan oppføres dersom samlet areal for bebyggelsen ikke overskrider BRA=120 m^2.
- Bebyggelsen kan inneholde 1 bygning for opphold og 2 uthus, hvor uthusenes samlede areal ikke kan overstige BRA=30 m^2. Bebyggelsen kan oppføres med

maksimum gesimshøyde 3 meter og mønehøyde 5 meter. Takvinkel skal være mellom 22- og 30°. Synlig del av grunnmur kan maksimum være 0,5 meter. Takflatene skal være matte.
- Uthusene skal ha samme utvendig fargesetting som fritidsboligen. Rekkverk på uteplasser eller terrasser skal ikke males i kontrastfarger.

Landbrukstiltak
- Nødvendige driftsbygninger og kårboliger skal ikke legge beslag på dyrka mark så lenge alternativ lokalisering er mulig.
- Av hensyn til de store kulturlandskapsverdiene skal alle nybygg og tilbygg tilknyttet landbruket tilpasses eksisterende bygningsmiljøer og landskapet.

Bebyggelse innenfor 50/100 m–beltet langs vassdrag; tillegg til overnevnte bestemmelser
- Utvidelse av eksisterende bebyggelse skal ikke oppføres nærmere vassdrag enn den eksisterende bebyggelsen.
- Det tillates ikke oppført båthus og brygger.
- Nødvendige bygninger og anlegg i tilknytning til landbruksvirksomhet kan oppføres i 100-metersbeltet langs vassdrag, dersom bygning/anlegg blir plassert i tilknytning til eksisterende gårdstun. Ved plassering og utforming skal det tas spesielt hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, jordvern, landskap og andre allmenne interesser, jf. § 1-8.
- Gjenoppføring av erstatningsbygg etter brann, ulykke eller naturskade kan foretas i 100-metersbeltet langs vassdrag uten at det søkes dispensasjon for tiltaket. Det samme gjelder for ombygging av eksisterende byggverk slik at byggverkets funksjonalitet ivaretas.

3.3.3. Bestemmelser til hensynssoner, jf. PBL § 11-8

§ 4-1 Sikrings-, støy og faresoner, jf. PBL § 11-8, bokstav a)

Sikringssoner
Nedslagsfelt for drikkevann:
Sikringssonen er vist i kartet.
- Område rundt Skjelbreia er avsatt som sikringssone for nedslagsfelt for drikkevann, jf. beskyttelsesbestemmelsene. Alle tiltak innenfor denne sonen skal avklares med tilsynsmyndigheten i kommunen.

Andre støysoner
Bradalsmyra testsenter:
Støysone 100 db er vist i kartet med bokstavene ST1. Sonens grense mot sør er ikke beregnet.

- Oppføring av støyømfintlig bebyggelse innenfor støysonen skal ikke tillates. Med støyømfintlig bebyggelse menes boliger, skole, barnehage og institusjoner for rekreasjon eller lignende.

Vildåsen skytebane:
Støysone 65 db er vist i kartet med bokstavene ST2.

Reinsvoll flyplass:
Støysone 60 db er vist i kartet med bokstavene ST3. Reguleringsplanen for Reinsvoll flyplass vedtatt 3.2.1994 gjelder for området.

Toten seilflyplass:
Støysone 60 db er vist i kartet med bokstavene ST4. Reguleringsplanen for Toten seilflyplass vedtatt 4.2.1993 gjelder for området.

Faresoner
Kraftlinjer – høgspentanlegg:
Statnetts linje med 132kV er vist på plankartet, med reservert korridor på 100 m.
- Ved ny eller endring av eksisterende bebyggelse innenfor disse sonene skal det framlegges beregning på strålingsnivå. Det tillates ikke nye boliger, skoler eller barnehager dersom strålingsnivået overskrider 0,4 µT.

Flomsone langs Hunnselva:
Sonen er ikke vist i kartet.
- For nye byggeområder langs Hunnselva skal et sikkerhetsnivå tilsvarende en 200-årsflom legges til grunn, jf. NVEs retningslinjer for planlegging og utbygging i fareområder langs vassdrag.

§ 4-2 LNF – Naturområder, jf. PBL § 11 – 8, bokstav c):
Områdene med naturverdier er vist i kartet med bokstavene NO1 – NO16. Slåttemark er vist med bokstaven NO16. NO16 består av 5 «mindre» slåttearealer som alle ligger innenfor KM14 på Stenberg.

§ 4-3 LNF – Kulturlandskapsområder, jf. PBL. §11 - 8, bokstav c):
Områdene er vist i kartet med bokstavene KL1 og KL2.

§ 4-4 Områder for kulturmiljø, jf. PBL. §11 – 8, bokstav c):
Pilgrimsleden, Heksum kalkovn, Ås kirke og Reinsvoll psykiatriske sykehus. Sonene vises i kartet med bokstavene KM1 – KM4.

§ 4-5 Båndleggingssoner, jf. PBL § 11-8 bokstav d)

Båndleggingssone etter lov om kulturminner:
I plankartet er det vist båndleggingssone for følgende områder, som er vernet etter kulturminneloven eller regulert til bevaring gjennom reguleringsplanen «Elton»:

- KM5: Elton gårdsanlegg
- KM6: Hovedbygning på Alm
- KM7: Tåsås gravfelt
- KM8: Hovedbygning på Aannerud
- KM9: Gjestrum gravfelt
- KM10: Kirkestallene ved Ås kirke
- KM11: Middelalderkirkegården ved Ås kirke
- KM12: Gravfelt med fire røyser ved Ås kirke
- KM13: Koksteinsrøyser ved Ås kirke
- KM14: Stenberg
- KM15: Geitryggen fangstanlegg

Alle tiltak innenfor disse områdene skal legges fra for kulturminnemyndighetene i Oppland for godkjenning før vedtak fattes. Tiltak som berører middelalderkirkestedet Ås kirke skal godkjennes av Riksantikvaren.

Båndleggingssone etter lov om naturvern:
Følgende områder er fredet og er vist i kartet:

- NV1: Stormyra Naturreservat
- NV2: Geitryggmyra naturreservat

Båndlegging etter friluftsloven:
Statlige sikrede friluftsområder er vist i kartet:

- FO1: Engenstranda
- FO2: Korta

§ 4-6 Område med krav om felles planlegging, jf. PBL. §11 - 8, bokstav e):
Boligområdene FB1 - FB5 på Raufoss er vist i kartet.

- Disse områdene kan ikke fortettes før det foreligger en felles reguleringsplan for hele det aktuelle området.

3.4. Retningslinjer til kommuneplanens arealdel

Retningslinjene klargjør hvordan planbestemmelsene kan påregnes praktisert. De er ikke juridisk bindende, men er veiledende.

Kulturminner

- Alle offentlige og større private tiltak som kan komme i konflikt med kulturminner skal legges fram for kulturminnemyndighetene i Oppland fylkeskommune for uttalelse. Dette gjelder også tiltak unntatt fra plankrav, herunder store driftsbygninger i landbruket, nydyrkingstiltak, vann- og avløpsledninger, kabler osv.

3.4.1. Områder for bebyggelse og anlegg

Utnyttelse:

- Regulerte boligfelt bør være frie for husdyr. Med husdyr menes i denne forbindelse dyrearter som normalt ikke bor sammen med eieren i boligen, men holdes i fjøs, stall eller lignende.
- Regulerte boligfelt bør være fri for parkering av tunge kjøretøy over 7,5 tonn.

Fortetting i boligområder:

- Når en eiendom ønskes fortettet skal det vektlegges at eiendommen utnyttes godt. Minimum utnyttelse bør være BYA=30 % når et område tas opp til regulering. Der det ikke er krav om reguleringsplan bør utnyttelsesgraden begrenses til maksimum BYA=30%.
- Nye boenheter bør ikke opprettes lenger unna offentlig områdelekeplass (min. 1 daa) enn 300 meter uten at det avsettes egen nærlekeplass til felles lek og opphold for beboerne. Nærlekeplass bør da være min. 150 m^2.
- Minste, private uteoppholdsareal(MUA) bør være:

Eneboliger	200 m^2 per boenhet
Sekundærleilighet	50 m^2 per boenhet
Tomannsboliger	150 m^2 per boenhet
Rekkehus/ kjedehus/ andre småhus	30 m^2 per boenhet
Blokkbebyggelse	6 m^2 per boenhet

- Minste offentlige uteoppholdsareal (MUA) bør være:
  Rekkehus/kjedehus/andre småhus: 25 m² per boenhet og min. 150 m² samlet for inntil 6 boenheter
  Blokkbebyggelse: 15 m² per boenhet og min. 150 m² samlet for inntil 10 boenheter
- Det skal tilstrebes et høyt antall tilgjengelige boenheter.

3.4.2. Landbruks-, natur- og friluftsområder

Bebyggelse på landbrukseiendom:

- Som **landbruksbebyggels**e defineres våningshus, nødvendig kårbolig og driftsbygninger. Driftsbygninger i landbruket er bygninger som er nødvendige for tradisjonelt jord-, skog- og hagebruk, gartneri og pelsdyravl (jf. PBL §§ 20-1 og 20-2). Anlegg for sortering av egenprodukter inngår.
- Før overgang til annen bruk må det søkes om bruksendring.
- Det bør bare tillates fradeling av kårboliger dersom det ikke forventes å være behov for kårbolig på eiendommen i framtida, og der fradeling kan skje uten store ulemper for resteiendommen. Kårbolig skal fortrinnsvis plasseres i tilknytning til tunet.
- Ved oppføring av driftsbygninger og andre bygninger tilknyttet utøvelse av stedbunden næring – samt ved vedlikehold av eksisterende bebyggelse – bør det tas hensyn til kulturlandskap, estetikk og byggeskikk.

Anlegg for husdyrhold / pelsdyranlegg og lagring av husdyrgjødsel:

- Anlegg for husdyrhold og lagring av husdyrgjødsel bør ikke plasseres på flomutsatte områder eller så nær vassdrag, brønn eller annet vannforsyningsanlegg at det medfører fare for forurensning.
- Anlegget og terrenget rundt anlegget utformes slik at gjødsel som ved et uhell renner ut av lageret eller tankvogn mv., ikke renner ut i vassdrag/vannkilder.
- Slike anlegg bør plasseres minst 50 meter fra vassdrag eller drikkevannskilder. Dette gjelder også for pelsdyranlegg med oppsamling på bakken. Ved ugunstige grunn-, terreng- eller grunnvannsforhold og ved flomfare må avstandene økes.
- Nye pelsdyranlegg med åpne hus bør ikke plasseres nærmere boligområder enn 300 meter.
- Nye gjødselkummer bør ikke plasseres nærmere boligområder enn 100 meter.
- Gjødselkummer bør være overdekket.
- Ny luktømfintlig bebyggelse bør ikke plasseres nærmere eksisterende pelsdyranlegg enn 300 meter, eller eksisterende gjødselkummer enn 100 meter.
- Ved plassering av pelsdyranlegg og gjødselkummer bør det vurderes om topografi, vegetasjon og vindretning er slik at plassering likevel kan føre til luktproblemer.
- Nye tallefjøs og utegarder bør ikke plasseres nærmere boligområder enn 200 meter. Kortere avstander kan aksepteres der terrengformasjon og vegetasjon hindrer luktspredning.
- Utefôring uten tett oppsamling av gjødsel på fôringsplassen medfører fare for forurensning og bør i utgangspunktet unngås.

Byggeskikk og estetikk:

- Eldre hus bør vedlikeholdes og bygges på med utgangspunkt i sin opprinnelige byggestil. Utvendig fargesetting samt valg av taktekking skal godkjennes av kommunen. Mindre balkonger tillates når dette harmonerer med hustypen. Store verandaer skal fortrinnsvis plasseres på bakkenivå slik at behovet for rekkverk minimaliseres. Rekkverk skal ikke males i kontrastfarge.
- Nye bygg kan ha et moderne formspråk, men bør følge områdets gesimshøyde, volum og byggelinje og ha en takform som passer inn. I områder med verneverdige bygninger bør byggearbeider ta utgangspunkt i de eksisterende bygninger.
- Bygg bør ha underetasje der terrengendringer vil bli mer enn 1,5 meter.
- I LNF-områder bør nye boliger oppføres i inntil 2 etasjer + kjeller, og bør som regel utføres med saltak med møneretning parallelt med byggets lengderetning og høydekotene i terrenget.
- I LNF-områder bør ikke helvalmet eller flatt tak tillates. Taket bør tekkes med matt materiale og ha takvinkel mellom 22 og 40 grader.
- Utvendig fargesetting samt valg av taktekking bør godkjennes av kommunen.
- Ved tiltak på eller nær verneverdige bygninger, anlegg eller andre kulturminner bør det legges særlig vekt på en helhetsvurdering med bakgrunn i kulturminnets art, historie og betydning.
- Den estetiske redegjørelsen skal tilpasses det enkelte tiltaket og det skal beskrives kvaliteter i forhold til tiltaket selv, omgivelsene og evt. fjernvirkning.
- Ved planlegging av veger og jernbane med tilhørende anlegg samt anlegg for teletjenester og energioverføring, bør det stilles krav til estetisk kvalitet og utforming. Veger og transporttiltak (herunder også landbruksveger) bør i størst mulig grad utformes i harmoni med funksjon og landskapsformer, og lokaliseres slik at de ikke belaster viktige landskaps- og tettstedsrom, arkitektonisk viktige bygg eller kulturminner.
- Miljøstasjoner bør plasseres etter nærmere avklaring med planmyndighetene i kommunen. Ved utarbeidelse av nye reguleringsplaner skal det foretas en avklaring om det er behov for nye miljøstasjoner. Miljøstasjonene bør utformes på en slik måte at de tilfredsstiller estetiske krav i forhold til omgivelsene. Utformingen av dem skal godkjennes av bygningsmyndighetene i kommunen.

Særskilt bruk eller vern av sjø og vassdrag:

- Masseuttak og utfylling i vassdragene er i utgangspunktet ikke tillatt.
- Kantsoner mot vassdrag må bevares. Den inngrepsfrie sonen med kantvegetasjon bør minimum være på 6 meter fra naturlig strandlinje i vassdrag med årsikker vannføring. Der en slik sone mangler bør den søkes reetablert. Der jordbunns-, helnings-, eller andre forhold tilsier det bør bredden vurderes økt.
- Våtmarksarealer langs vassdragene bør ikke dreneres eller fylles opp.

- Allmennheten må i størst mulig grad sikres adkomst til og sammenhengende fri ferdsel langs vannstrengen.
- Ved inngrep i kantsonen må skjæringer og fyllinger sikres mot erosjon og utglidninger ved bruk av slake skråninger og etablering av vegetasjon.

3.4.3. Hensynssoner

Bradalsmyra testsenter:

- Ved bygging av boliger helt inntil støysona rundt Bradalsmyra Testsenter anbefales det byggetekniske tiltak (pute av pukk mellom mur og fjell) for å hindre at rystelser fører til skader på grunnmur.
- Skogområdene mellom Bradalsmyra testsenter og bebyggelsen i Nordåsen bør avvirkes på en slik måte at en unngår å skape åpne gater imellom støykildene og byggeområdene.

Naturområder NO1-NO13:

- I disse områdene bør det tas spesielt hensyn til dokumenterte naturverdier.
- Myrer og våtmarksområder bør i størst mulig grad bevares intakte pga. disse områdenes spesielle betydning for biologisk mangfold.
- Det bør foreligge svært tungtveiende grunner for å gi dispensasjon fra kommuneplanens bestemmelser om bolig- og hyttebygging.
- Nye skogsbilveger bør ikke anlegges.
- Grøfting/ senkning av grunnvannstand bør meldes til kommunen seinest 3 uker før inngrepet er planlagt gjennomført. Fylkesmannens miljøvernavdeling bør gis anledning til å uttale seg før inngrepet eventuelt foretas (Jfr. også forskrift om nydyrking av 2.5.1997, vannressursloven av 24.11.2000 og forskrift om utvalgte naturtyper av 13.5.2011).

Kulturlandskapsområder KL1-KL2:

- Ved eventuell bygging i disse områdene bør det tas spesielt hensyn til estetikk, byggeskikk, bygningsmiljø, kulturlandskapet og kulturminner. Tiltak som kan berøre kulturminner eller kulturmiljøer skal legges fram for kulturminnemyndighetene i Oppland til uttalelse. Av det materialet som leveres bygningsmyndighetene skal det framgå at spesielle hensyn til disse elementene er i varetatt. Skisse eller foto som viser fjernvirkning av boligen bør vedlegges.
- Ved hogst bør det tilstrebes at åskammer/-rygger ikke blottstilles.

Områder for kulturmiljø KM1-KM4:

- KM1 Pilgrimsleden og KM2 Heksum kalkovn – Ved søknader om tiltak som berører disse hensynssonene, skal kulturminnemyndighetene i Oppland gis anledning til å uttale seg før vedtak fattes.

- KM3 Ås kirke – Ved behandling av byggesøknader og søknader om tiltak i landbruket innenfor området, skal kulturminnemyndighetene i Oppland gis anledning til å uttale seg før vedtak fattes.
- KM4 Reinsvoll psykiatriske sykehus – Ved søknader om tiltak som berører bygninger i verneklasse 2 innenfor området, skal kulturminnemyndighetene i Oppland gis anledning til å uttale seg før vedtak fattes.

3.4.4. Dispensasjonsbehandling:

Selv om punktene under er oppfylt, gir ikke dette søkeren ubetinget rettskrav på dispensasjon fra kommuneplanens arealdel. Andre hensyn enn de som er nevnt ovenfor kan likevel tale mot, for eksempel at et tiltak kan danne presedens for behandling av senere søknader, og dermed føre til en utvikling som på lang sikt er uheldig, eller kan skade de kvaliteter og formål som planen skal ivareta.

Bruk og vern av sjø og vassdrag med strandsone:

- For søknader om dispensasjon til å oppføre brygger bør det fortrinnsvis velges større fellesbrygger.

LNF-områdene:

Følgende forhold skal vurderes og eventuelt godkjennes av særlovsmyndighet:

- Statlige og regionale mål og rammer bør tillegges særlig vekt.
- Om tiltaket fører til konflikter eller skade på kulturminner, kulturlandskapet, jord- og skogbruk, friluftslivet, eller andre naturverdier.
- At vegadkomst, vannforsyning og avløpsanlegg kan ordnes på en tilfredsstillende måte.
- Trafikksikkerhet: trygg skoleveg, avkjørsel, gangavstand til kollektivtransport.
- Generell tilgjengelighet: tilfredsstillende adkomst for utrykningskjøretøy, renovasjon, helse og omsorgstilbud.
- Bestemmelsene og retningslinjene i kommuneplanen skal ivaretas.
- Spredt boligbygging nær tettstedene, i hytteområder, eller utenfor allfarveg bør unngås. Likeså bør fritidsbebyggelse nær boliger og aktive landbruksområder unngås.
- I LNF-områder bør det anlegges buffersone mellom landbrukseiendommer og ny boligbebyggelse.
- På eksisterende boligeiendommer bør antall boenheter begrenses til to, og være innenfor en bygningskropp, i tillegg til tilhørende bygninger som uthus, garasjer etc.

Områder for bebyggelse og anlegg/boligbebyggelse:

Følgende forhold skal vurderes ved søknad om dispensasjon fra bestemmelse om størrelse på garasje:

- Størrelse på tomt
- Innenfor krav til % BYA

- Ønske om å bevare eldre uthusbygg på eiendommen
- Antall boenheter på eiendommen
- Tidligere praksis i området

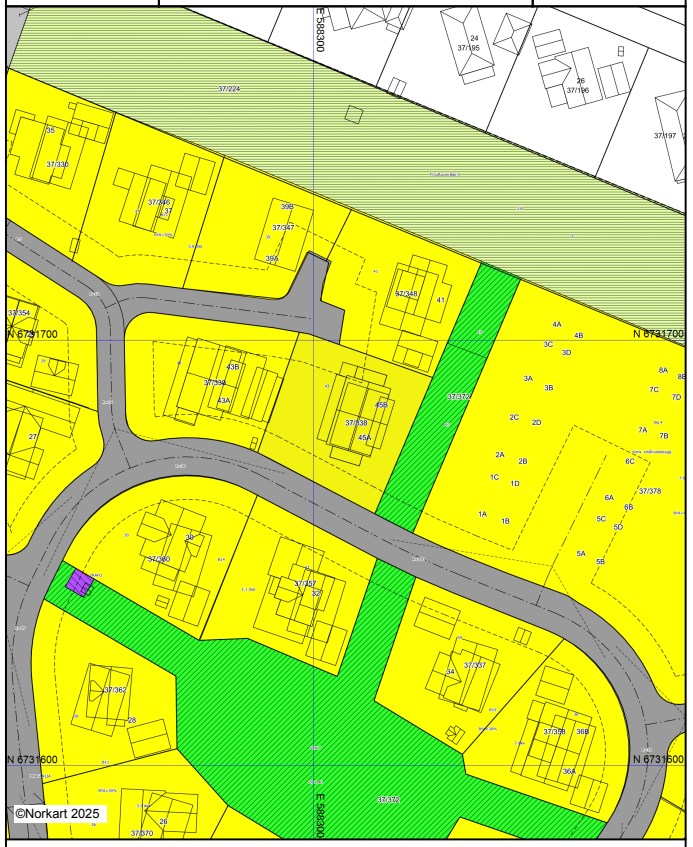
Vestre Toten kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 37/338/0/1
Adresse: Dragerlia 45A
Utskriftsdato: 10.06.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Områdeanalyse

Norkart

Eiendom	3443 37/338		
Utskriftsdato	10.06.2025	**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.

8 Berørte datasett

- FKB-AR5
- Mulighet for marin leire
- Radon
- Tettsteder
- Løsmasser N50/N250
- Naturtyper i Norge - landskap
- SR16 - Skogressurskart 16x16 meter
- Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd

91 Sjekkede, ikke berørte datasett

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

FKB-AR5

Kilde	Geovekst	**Versjon**	10.06.2025



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

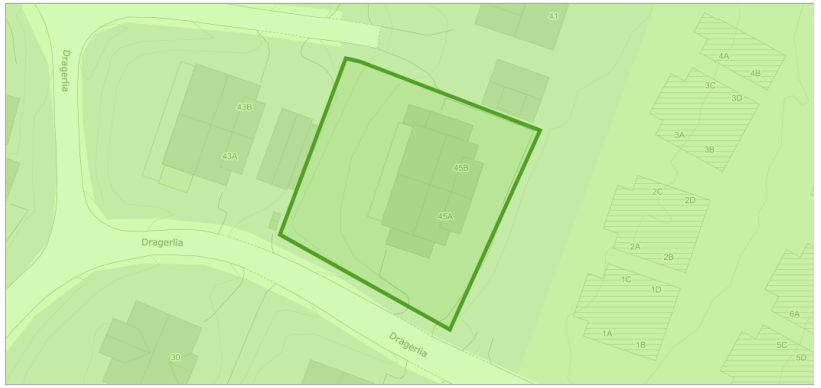
- Bebyggelse
- Skog
- Samferdsel

Objekter

Arealtype	Grunnforhold	Skogbonitet	Treslag
Bebygd	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 infiltrasjonsegenkaper 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

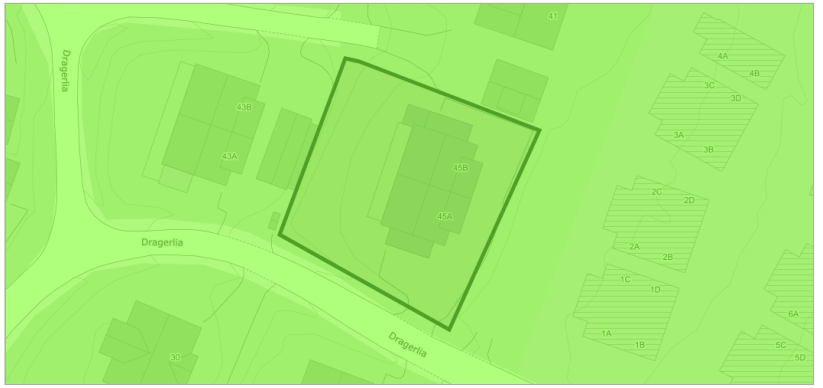
Løsmasser N50/N250
Tykk morene

Objekter

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

Mulighet for marin leire

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	09.06.2025



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	Løsmassetype
liten	Morenemateriale, sammenhengende dekke, stedvis med stor mektighet

Naturtyper i Norge - landskap

Kilde	Artsdatabanken	Versjon	09.06.2025



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

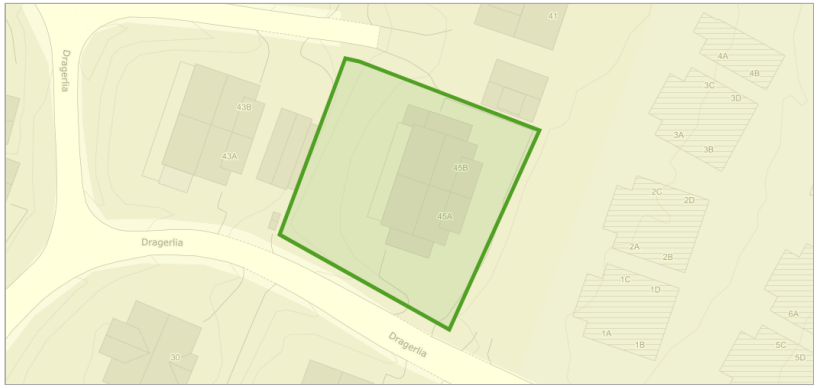
Innland - ås og fjellandskap
Innland - ås og fjellandskap

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 inneluftsmålinger av radon. Inneluftsmålinger 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 Inneluftsmålinger er brukt til å identifisere områder med forhøyd aktsomhet for radon. De er også brukt til å kjennetegne geologi i forhold til aktsomhet for radon, og denne kunnskapen er overført til områder hvor det finnes ingen eller få inneluftsmålinger. 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 inneluftsmålinger til områder uten inneluftsmålinger, 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
Moderat til lav

Objekter

Aktsomhetsgrad
Moderat til lav

SR16 - Skogressurskart 16x16 meter

Kilde	Nibio	Versjon	09.06.2025



Om datasettet

SR16 er et heldekkende datasett som gir oversikt over utbredelsen og egenskaper ved landets skogressurser. SR16 er delt opp i SR16R som er et rasterkart og SR16V som er et vektorkart. Datasettet er fremstilt gjennom automatiske prosesser som en kombinasjon av eksiterende kart (AR5), terrengmodeller, 3D fjernmålingsdata (fotogrammetri og laser) og landsskogflater. SR16 er fremstilt som et pikselkart (16 x 16 meter) og som et vektorkart som generaliserer pikselkartet til større figurer (polygoner) av relativ homogen skog. De fleste egenskapene i SR16V er beregnet som et gjennomsnitt av verdiene fra pikslene i SR16R.

Tegnforklaring

Biomasse - overjordisk masse
- 10 - 20 t/daa
- 20 - 30 t/daa
- >40 t/daa

Biomasse - underjordisk masse
- 0 - 10 t/daa
- 10 - 20 t/daa

Bonitet furu
- B14
- B17

Bonitet gran
- B17
- B20

Bonitet lauv
- B17

Høyde
- 60 - 80 dm
- 100 - 120 dm

Treslag sammenstilt
- Grandominert
- Lauvdominert

Volum med bark
- 20 - 30 t/daa
- 30 - 40 t/daa
- >40 t/daa

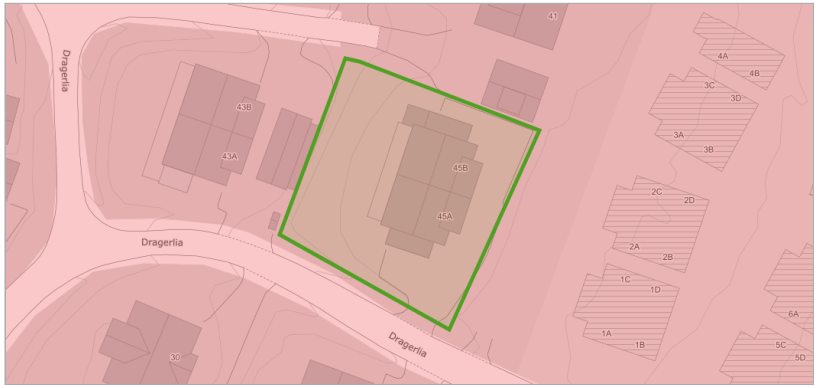
Volum uten bark
- 20 - 30 t/daa
- >40 t/daa

Objekter

Biomasse overjordisk	Biomasse underjordisk	Bonitet furu	Bonitet gran	Bonitet lauv	Fjernmaalingsår	Middelhøyde	Treslag sammenstilt	Statusid	Volum med bark	Volum uten bark
21	5	15	18	16	2019	71	1	OST_2019_0	31	26

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/beftett.

Tegnforklaring

Tettsteder
- Tettsteder

Objekter

Tettstednr	Navn	Innbyggere	Areal
1511	Gjøvik	28494	20.022590510321322

Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Versjon	22.05.2025



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

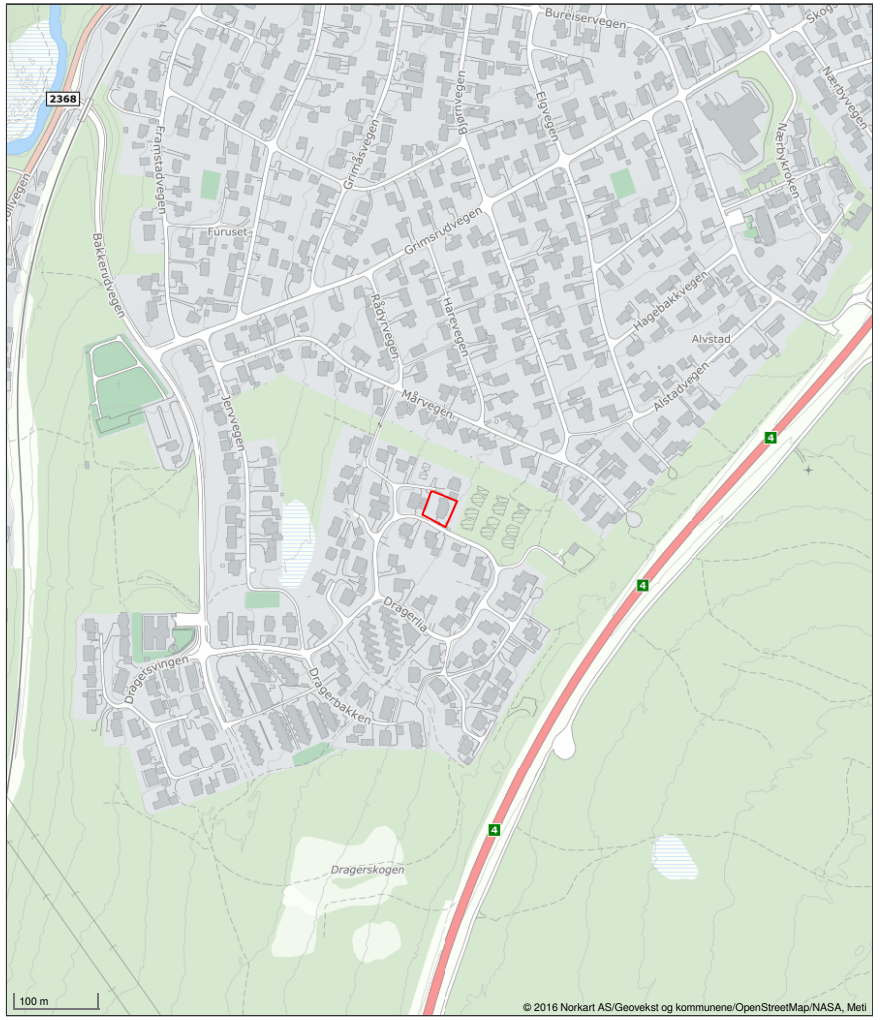
Delfelt
Delfelt

Delfelt vannkraft

Delfeltnavn	Kraftverknavn
BREISKALLEN SØR	Breiskallen

Utskriftsdato: 10.06.2025

Oversiktskart for eiendom 3443 - 37/338//



Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

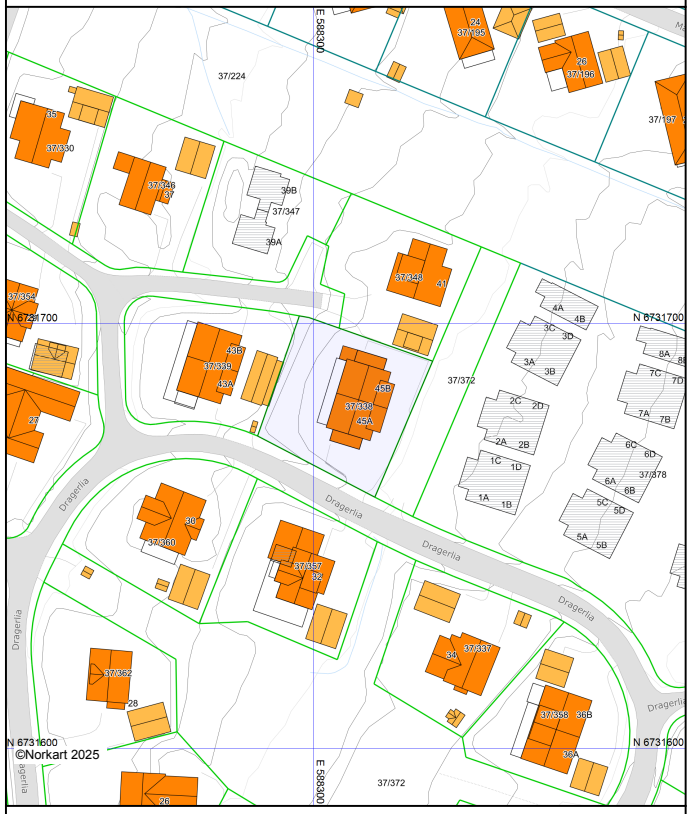
Vestre Toten kommune

Grunnkart

Eiendom: 37/338/0/1
Adresse: Dragerlia 45A
Dato: 10.06.2025
Målestokk: 1:1000

N

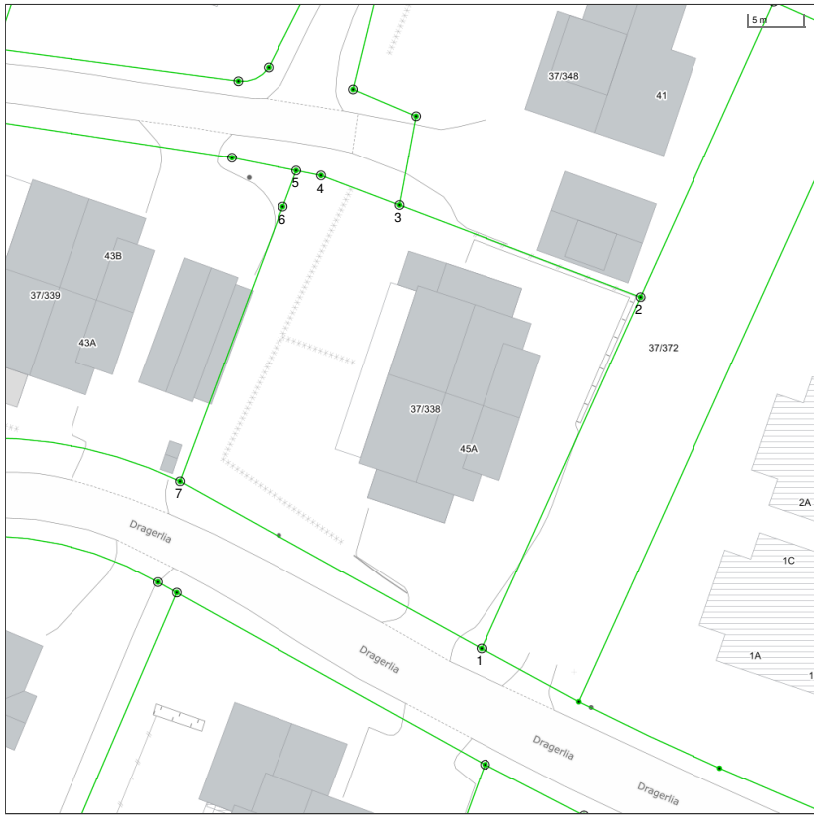
UTM-32



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

Utskriftsdato: 10.06.2025

Eiendomskart for eiendom 3443 - 37/338//1



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.

- Eiendomsgr omtvistet
- Hjelpelinje vegkant
- Hjelpelinje fiktiv
- Hjelpelinje punktfeste
- Hjelpelinje vannkant
- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200
- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30
- Eiendomsgr nøyaktig <= 10
- Eiendomsgr uviss nøyaktighet
- Grensepunkt lite nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt middels nøyaktig
- Grensepunkt nøyaktig
- Grensepunkt - offentlig godkjent
- Grensepunkt - bolt
- Grensepunkt - kors
- Grensepunkt - rør
- Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
- Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	1 040,30 m²	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6731680,296	**Øst**	588306,3913542351	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6731659,15	588314,51	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	31,10	
2	6731691,173	588328,106	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	34,79	
3	6731698,93585249	588306,121456606	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	23,31	
4	6731701,442	588299,024	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	7,53	
5	6731701,83415507	588296,777951284	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	2,28	
6	6731698,53	588295,63	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	3,50	
7	6731673,556	588286,953	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	26,44	

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.

Eiendomsdata (Seksjon)

Bruksnavn	Dragerlia 45A	Beregnet areal	0
Etablert dato	10.09.2015	Arealmerknader	
Oppdatert dato	20.12.2023	Antall teiger	0
Seksjonsformål	Boligseksjon	Tilleggsareal (Bygg)	True
Sameiebrøk	1/2	Bruk av grunn	( )

☑ Tinglyst ☐ Del i samla fast eiendom ☐ Grunnforurensning ☐ Avtale/Vedtak om gr.erverv
☑ Bestående ☐ Under sammenslåing ☐ Kulturminne
☐ Klage er anmerket ☐ Ikke fullført oppmålingsforr. Frist fullføring:
☐ Har fester ☐ Jordskifte er krevd ☐ Mangel ved matrikkelføringskrav Frist retting:

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	37/338, 37/338/0/1, 37/338/0/2
Seksjonering Seksjonering	04.09.2015 04.09.2015	E 15/1586-2 ADM 254/15	Tinglyst 15.09.2015	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
LEKAJ ROCKY F121089*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	DRAGERLIA 45A 2835 2835 RAUFOSS	Bosatt (B)

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Dragerlia 45A	H0101	37/338/0/1	121	5	2	2	Kjøkken

Andel i sameier

Matrikkelnr for sameie	Eiendomstype	Andel
3443-37/372	Grunneiendom	1/84

Adresse

Vegadresse: Dragerlia 45 A

Adressetilleggsnavn:

Poststed	2835 RAUFOSS	Kirkesogn	03080801 Raufoss
Grunnkrets	114 Dragerskogen	Tettsted	1511 Gjøvik
Valgkrets	1 Raufoss		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	300512717		Tomannsbolig, vertikaldelt (121)	Ferdigattest (FA)	12.02.2016

1: Bygning 300512717: Tomannsbolig, vertikaldelt (121), Ferdigattest 12.02.2016

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	121
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	121
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	223
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Igangsettingstillatelse	22.07.2015	17.08.2015
Ferdigattest	12.02.2016	15.04.2016

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Dragerlia 45A	H0101	37/338/0/1	121	5	2	2	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	48	0	48	0	0	0
H01	1	73	0	73	0	0	0

Seksjonert eiendom: Grunneiendom 37/338

Bruksnavn		Beregnet areal	1040.3
Etablert dato	14.07.2015	Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	20.12.2023	Historisk arealkilde	Ikke oppgitt (0)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

☑ Tinglyst ☐ Del i samla fast eiendom ☐ Grunnforurensning ☐ Avtale/Vedtak om gr.erverv
☑ Bestående ☐ Under sammenslåing ☐ Kulturminne
☑ Seksjonert ☐ Klage er anmerket ☐ Ikke fullført oppmålingsforr. Frist fullføring:
☐ Har fester ☐ Jordskifte er krevd ☐ Mangel ved matrikkelføringskrav Frist retting:

Teiger

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6731680.3	588306.39	0	Ja	1040.3	

Løpenummer for forretning: 601889629
Vedlegg: Ja

Melding til tinglysing

Det er ført en seksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Seksjonering

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
971028300	VESTRE TOTEN KOMMUNE	Postboks 84, 2831 RAUFOSS

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
980383377	TROGSTAD PROSJEKT AS		Storgata 37, 2830 RAUFOSS

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
0529	37	338

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0529	37	338	0	1	1 / 2	Boligseksjon	Ja	Nei
0529	37	338	0	2	1 / 2	Boligseksjon	Ja	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Doknr: 828133 Tinglyst: 10.09.2015
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Side 1 av 1

04.09.2015 14.38

Dokid: 15041623 (15/1586-1)
BEGJÆRING OM OPPDELING I EIERSEKSJONER

Begjæring om ☒ oppdeling i eierseksjoner ☐ reseksjonering

Rekvirentens navn: VESTRE TOTEN KOMMUNE
Adresse: PB 84
Postnr: 2831 Poststed: RAUFOSS
(Under-)organisasjonsnr./fødselsnr.: 971 028 300
Ref. nr:
Plass for tinglysingsstempel

Opplysninger i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Snr.
0529	Vestre Toten	37	338		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) 2)	Navn	Ideell andel 3)
980 383 377	TROGSTAD PROSJEKT AS	1/1

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

S.-nr.	For-mål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilh.-bygn.-areal 6)	S.-nr.	For-mål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilh.-bygn.-areal 6)	S.-nr.	For-mål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilh.-bygn.-areal 6)	S.-nr.	For-mål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilh.-bygn.-areal 6)	S.-nr.	For-mål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilh.-bygn.-areal 6)
1	B	1	B	13				25				37				49			
2	B	1	B	14				26				38				50			
3				15				27				39				51			
4				16				28				40				52			
5				17				29				41				53			
6				18				30				42				54			
7				19				31				43				55			
8				20				32				44				56			
9				21				33				45				57			
10				22				34				46				58			
11				23				35				47				59			
12				24				36				48				60			

Sum tellere: 2 = nevner: 2

4. Supplerende tekst 7)

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesareal-ene endres.

Dato: 23/8-15
Utstederens underskrift: A. Trogstad

Nr. 703034 Sen & Stenersen Prokom AS Oslo 5-1968-9-2005 PDF

Side 1 av 3

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) ☒ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt
eller
☐ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd

b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensing av de enkelte bruksenheter

d) ☒ bruksenhetens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål
eller
☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven

e) ☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastslått å skulle tjene bebyggelsens felles behov

f) ☒ areal som skal tjene samelernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesareal omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)

g) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller nabolendom

h) ☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom
eller
☐ boligseksjonen er en fritidsbolig
eller
☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) ☒ det er fastsatt vedtekter (§ 28)

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190)

6. Tegninger mv.

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

a) Situasjonsplan (§ 7. annet ledd).
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7. annet ledd).
c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)
d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)
e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted, dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12), Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor samlevarelsen opphører)
Raufoss 23/8-15	A. Trøa	

8. Styrets samtykke mv. ved reseksjonering 8)

☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12).
eller
☐ Styret erklærer at samlemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Sted, dato	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering

☐ Befaring er foretatt
☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt 9)
☐ Tillatelsen er inntatt nedenfor
☒ Tillatelsen følger vedlagt

Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:

Gnr.	Bnr.	Festenr.	Snr.	Kommune
37	338	-	-	VESTRE TOTEN

Dato	Stempel og underskrift
4/9-15	VESTRE TOTEN KOMMUNE PLANAVDELINGEN Postboks 84, 2831 RAUFOSS

Noter:

1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer.
2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en samlebrøk med hele tall i teller og nevner.
6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som skal tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf. § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor samlemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf. § 30.
9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.

Plass for tinglysingsattest, påtegninger mv.

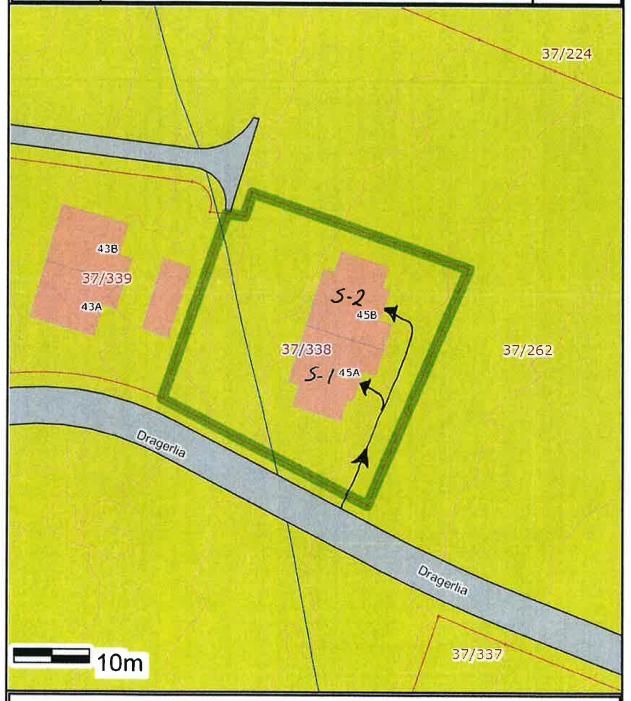
Dato	Utstedersens underskrift
23/8-15	A. Trøa

Utskrift

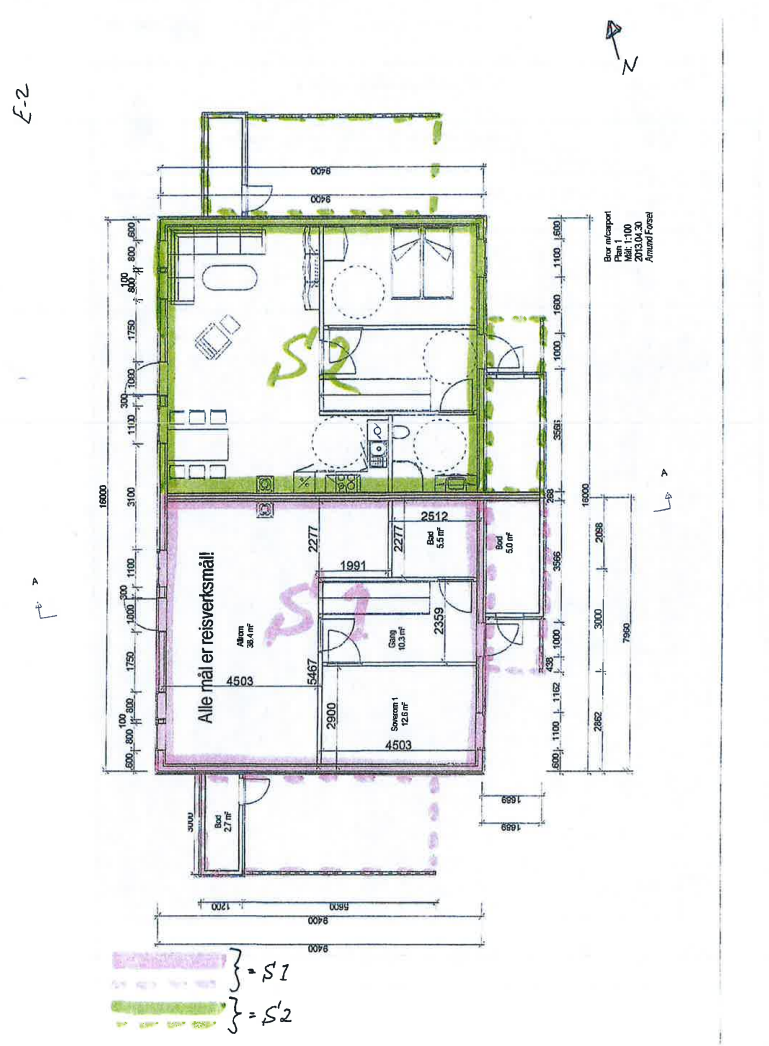
Dokid: 15041824 (15/1586-1)
DOKUMENTASJON

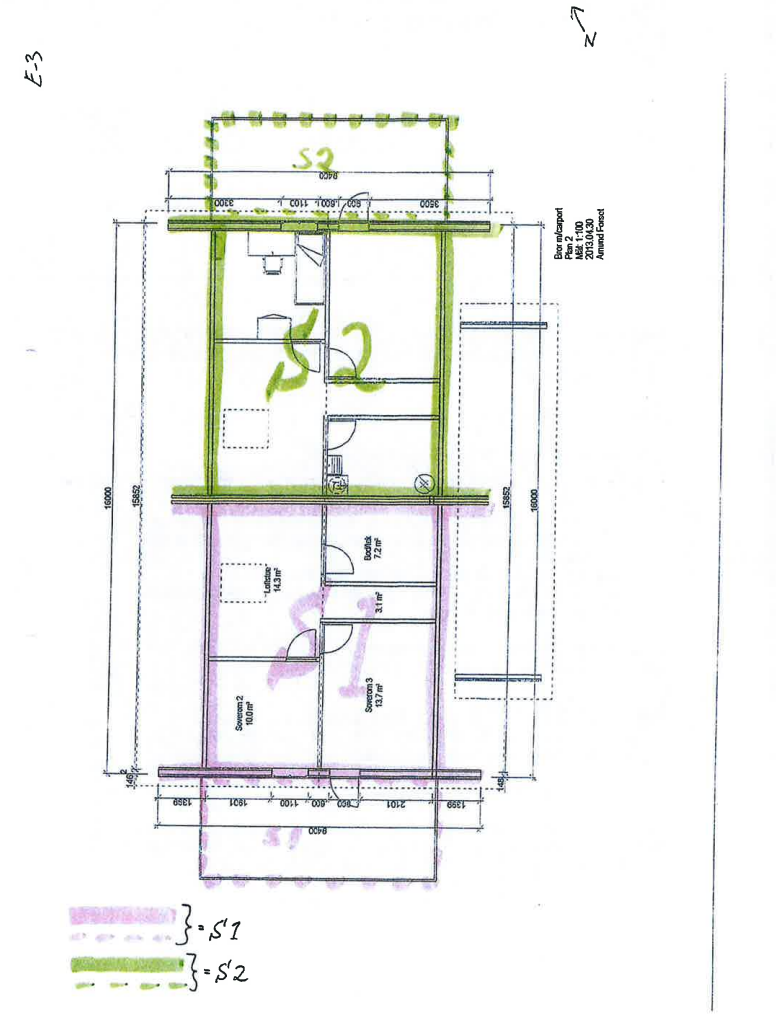
SITUASJONSKART

Eiendom:	Gnr: 37	Bnr: 338	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse: Dragerlia 45A, 2830 RAUFOSS, med flere			
Hj.haver/Fester:				
VESTRE TOTEN KOMMUNE	Dato: 23/8-2015 Sign:			Målestokk 1:500



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil på kartet, bla. gjelder dette eiendomsgrenser, ledninger/kabler, kummer m.m. som i forbindelse med prosjektering/anleggsarbeid må undersøkes nærmere.





Vestre Toten kommune
Plan

Trogstad Prosjekt AS

Deres ref.:
Vår ref.: 15/1586-2
Saksbehandler: LBOLT
Direkte innvalgtlf:: 61 15 34 46
Arkivkode: GNR 37/338

Dato: 04.09.2015

MELDING OM ADMINISTRATIVT VEDTAK - BEGJÆRING OM OPPDELING I EIERSEKSJONER PÅ GNR. 37/338, DRAGERLIA 45 PÅ RAUFOSS

Saksnummer 254/15.

Administrasjonen har fattet følgende vedtak i saken:
I medhold av § 9 i lov av 23. mai 1997 om eierseksjoner, godkjennes søknad om seksjonering av bebyggelse i Dragerlia 45, 2830 Raufoss, gnr. 37/338, til:

Seksjon 1: leilighet i to etasjer mot sør i vertikaldelt tomannsbolig, med tilhørende carport, bod og veranda. Adresse Dragerlia 45A, sameiebrøk ½.

Seksjon 2: leilighet i to etasjer mot nord i vertikaldelt tomannsbolig, med tilhørende carport, bod og veranda. Adresse Dragerlia 45B, sameiebrøk ½.

Det skal i hht. gjeldende gebyrregulativ betales 3 RG, dvs. kr. 2.580,- i saksbehandlingsgebyr, samt kr. 525,- i tinglysningsgebyr.

Begrunnelse for vedtaket:
Trogstad Prosjekt AS, org.nr. 980 383 377, begjærte den 23.8.2015 om seksjonering av bebyggelse i Dragerlia 45, 2830 Raufoss. Det begjæres om oppdeling i to seksjoner med lik delingsbrøk ½, som hver for seg utgjør selvstendige bruksenheter. Hver seksjon inneholder de foreskrevne krav til rom og funksjonalitet.

Eiendommen gnr. 37/338 ligger innenfor byggeområde B13 i reguleringsplan for Dragerskogen nord (planid. 0529 074). Bebyggelsen består av vertikaldelt tomannsbolig i to etasjer, med bod, carport og veranda. Det ble gitt byggetillatelse i sak 208/15 den 22.7.2015. Bebyggelsen er under oppføring, og det anses derfor ikke å være nødvendig med befaring.

Adresse: P.B. 84, 2831 RAUFOSS
Telefon 61153300, Telefaks 61153555
E-post: Post@vestre-toten.kommune.no Internett: www.vestre-toten.kommune.no
Giro: 1503 34 50335

I reguleringsplan, byggesøknad og byggetillatelse er gnr. 37/338 gitt adresse Dragerlia 43. Ved endelig adressering er dette endret til Dragerlia 45, jfr. utforming av tilkomstveger i byggesak.

Det foreligger vedtekter for eierseksjonssameiet gnr. 37/338, datert 23.8.2015.

I henhold til begjæringens punkt 6c, er ingen enheter i eiendommen utleid. Som følge av dette kommer ikke §§ 14-18 i lov om eierseksjoner til anvendelse. Med hensyn til dette anses ikke klageretten å komme til anvendelse så lenge vedtaket er i tråd med søkers ønske. Dokumentet sendes Statens Kartverk, Tinglysingen, uten opphold.

Hjemmel for vedtaket:
Lov av 23. mai 1997 om eierseksjoner, samt tilhørende forskrifter.
Reguleringsplan «Dragerskogen nord» vedtatt 14.9.2006 (planid. 0529 074)

Med hilsen

Ole Tveiten
arealplanlegger

VEDTEKTER

For eierseksjonssameiet gnr 37 bnr 338 i Vestre Toten.

1. Eiendommen gnr 37 bnr 338 i Vestre Toten er oppdelt i 2 eierseksjoner, i henhold til eierseksjonsloven, lov 23. mai 1997 nr. 31.

2. Sameiets styre består av 1 representant (myndig husstandsmedlem) fra hver av de to seksjonene. For styrevedtak kreves enstemmighet.

3. Seksjonene skal brukes til boligformål.

Det fastsettes bruksdeling av tomtearealet, ved at hver seksjon har bruksrett til den del av tomten som ligger på vedkommende seksjons side av den akse som dannes av forlengelsen av skilleveggen mellom seksjonene og fram til tomtens nabogrenser mot øst og vest. Dog skal innkjørings og parkeringsarealer opparbeides og vedlikeholdes i fellesskap og i samarbeid mellom seksjonene. (Se for øvrig på situasjonsplanen som følger med Vedtektene.)
Dog kan en seksjon oppføre levegg 3m utenfor bygningens vegg på stue siden i forlengelsen av skillelinjen mellom seksjonene , med høyde inntil 1,8m.
For øvrig skal hagearealet vedlikeholdes slik at det ikke fremstår som skjemmende eller til ulempe for noen av seksjonene.

4. Hver seksjon skal vedlikeholde sin halvdel av bygningen eksteriørmessig, slik at denne holder alminnelig god utseendemessig standard. Bygget skal ha ensartet fargesetting. Utvendig kledning og annen staffasje/detaljer må ikke forandres uten at dette skjer på hele bygget under ett.

Faste bygningsmessige konstruksjoner/installasjoner kan ikke oppføres på tomten, uten etter enighet mellom seksjonene.

Disse vedtektene er fastsatt av utbyggeren, Trogstad Prosjekt A/S, og er bindene for senere Eiere av seksjoner av gnr 37 bnr 338 i Vestre Toten.

Raufoss den 23/8 2015

For Trogstad Prosjekt A/S

Arild Trogstad.

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Ullevål

Sognsveien 70B, 0855 Oslo

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Sogn, Nordberg, Korsvoll, Kringsjå, Tåsen, Blindern, Vinderen, Slemdal, Gaustad, Ullevål, Berg, Tåsen, Ullevål Hageby godt. Og ikke nok med det, også Norefjell, Hemsedal, Flå og Nesfjellet. Vi vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem eller hytte. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en

nordvikbolig.no/kontorer/ulleval

23 00 65 60

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid.

Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad -og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

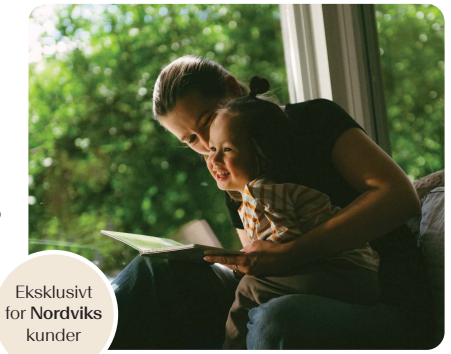
Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris: 19 200,-

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris: 24 200,-

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat til **16 300,-** og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand.

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

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 eigedom (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-antenner 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. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

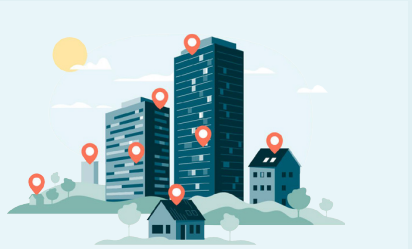
21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindlese 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 overforbudgivere 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.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnummer: 23-0129/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Dragerlia 45A 2835 RAUFOSS

Betegnelse: Gnr 37, bnr 338, snr 1 / Gnr 37, bnr 372 (ideell andel 1/84) i Vestre Toten kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere.
Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no