NORDVIK

Bakkevegen 21

4 soverom | 228 kvm | Enebolig



Velkommen til

Bakkevegen 21

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
8	Bilder
81	Om boligen
92	Nabolagsprofil
94	Tilstandsrapport
139	Egenerklæringsskjema
146	Andre vedlegg
155	Kontaktinfo
158	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
161	Forbrukerinformasjon om budgivning
162	Budskjema

Salgsoppgave produsert 16.04.2026

Nøkkelinformasjon



Romslig familiebolig på solsiden med 4 soverom. Nytt bad, kjøkken fra 2016 og særdeles fine uteplasser. Dobbelgarasje.

Prisantydning	**4 300 000,-**
Omkostninger	**108 880,-**
Totalpris	**4 408 880,-**
BRA-i	**228 kvm**
Soverom	**4**
Boligtype	**Enebolig**
Byggeår	**1977**
Eierform	**Eiet**

Kort fortalt

Nordvik Eiendomsmegling presenterer Bakkevegen 21 - Romslig enebolig med familievennlig beliggenhet i Korterud, på solsiden av Raufoss. Boligen er oppført i 1976, senere tilbygget i 2003. Boligen fremstår som velholdt og påpasset med kontinuerlig modernisering og vedlikehold. Kort vei til barnehage, skole, tur- og skiløyper i nærområdet.

Høydepunkter:

- Familievennlig med flott beliggenhet på solsiden av Raufoss.
- Fin planløsning med bad og soverom i hver etasje.
- Nytt bad i 2.etasje fra 2025, kjøkken fra 2016.
- Oppvarming med varmepumpe fra 2023, peisovn og gulvvarme i entré, hall og oppholdsrom.
- Fine uteplasser, overbygget og åpen sørvendt terrasseplatting.
- Overbygget pergola med jacuzzi og belegningsstein på mark.
- Dobbelgarasje.

Velkommen til visning!

Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 106 kvm
Total BRA: 138 kvm



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

Planløsning

2. Etasje
BRA-i: 34 kvm
Total BRA: 34 kvm



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

Planløsning

Kjeller
BRA-i: 88 kvm
Total BRA: 88 kvm



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.




21


























SIEMENS
SIEMENS


SIEMENS
INGEN ER SOM DEG


















CARPE
DIEM


Electrolux
Normal





















Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nabolaget





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
71-0045/26

Boligtype og eierform
Enebolig (Eiet)

Adresse og betegnelse
Bakkevegen 21, 2835 RAUFOSS
Gnr 12, bnr 354 i Vestre Toten kommune

Selgere
Tone Aaslund
Frode Aaslund

Kjøpesum og omkostninger
4 300 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
107 500,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
108 880,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
128 580,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 408 880,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 428 580,- (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, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
1977

Antall soverom
4

Arealer

BRA-i: 228 kvm
BRA-e: 32 kvm
Totalt BRA: 260 kvm
TBA: 58 kvm

Beskrivelse:

Enebolig med garasje
Kjeller:
BRA-i: 88 kvm. Vaskekjeller, gang med trapp, innredet rom og boder.
Total BRA: 88 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 106 kvm. Vindfang, gang, forstue, kjellergang, bad, kjøkken, stue og to soverom.
BRA-e: 32 kvm. Garasje
Total BRA: 138 kvm.
TBA: 58 kvm. Takoverbygget terrasse mot vest og Terrasseplatting mot sør.

2. etasje:
BRA-i: 34 kvm. Trapperom to soverom og bad
Total BRA: 34 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Målt takhøyde 2. etasje: Varierende, men målt 250 cm og skråhimling.
Målt takhøyde 1. etasje: Varierende, men målt 238 cm.
Målt takhøyde kjeller: Varierende, men målt 231 cm.

Utvendig inntilliggende garasje er medtatt i det oppmålte arealet.
I åpent areal (TBA) for denne boenheten inngår: Takoverbygget terrasse mot vest og Terrasseplatting mot sør.
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.

Byggetegninger
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Det er enkelte detaljer som ikke stemmer med tegninger. Gjelder fasader og små endringer innvendig.
1. etasje: Bad og toalettrom er slått sammen. Det er åpnet mellom kjøkken og stue. Påbygget nyere inngang er sentrert på
påbygget, denne er tegnet sideforskøvet og er mindre.

Kjeller: Det er annen inndeling av vegger enn på tegning. Hobbyrom er delt slik at det er blitt et trapperom/gang i tillegg.
Hobbyrom i kjeller er til opplysning ikke godkjent for varig opphold pga manglende rømningsveg og lysforhold.

2. etasje: Her er det tegnet gang og to soverom. Det er laget et bad i tillegg i denne etasjen.

Åpenbare ulovligheter
Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? Nei
Kommentar:
Det er registrert avrennings- rist innvendig i garasjegulv. - Anbefaler videre undersøkelser omkring lovligheten av løsningen.
Eiers opplysning: Dette har kun blitt brukt til å svabre bort vann og is fra bil. Røret går kun ut i drenerende terreng. Jeg kan støpe igjen denne om ønskelig.

Innhold
1.etasje
Vindfang, forstue, kjellergang, gang, bad, kjøkken, stue og 2 soverom.
Garasje.

2.etasje
Trapperom, to soverom og bad.

Kjeller
Gang med trapp, vaskekjeller, innredet rom og boder.

Standard
Entré
Svært romslig og innbydende entré med garderobeløsning og god plass til oppgeng av klær på knaggrekker. Videre innover til stor hall/forstue med gode møbleringsmuligheter til garderobeskap, gangmøbler med og uten oppbevaring. Praktisk og renslig med flislagt gulv både i entré og hall/forstue. Fra forstuen er det trapp opp til 2.etasje og adkomst til mellomgang.

Stue
Fin sosial romløsning på oppholdsrom med stue, spisestue og kjøkken i dels åpen løsning. Gode møbleringsmuligheter til de ulike mlbelgruppene. Stuen har koselig peisovn og varmepumpe til oppvarming samt at det er gulvvarme i oppholdsrom. Utgang til stor og romslig overbygget terrasse fra stuen.

Kjøkken
Lyst og moderne kjøkken i dels åpen løsning til spisestue og stue. Innredningen er fra 2016 med laminerte fronter og skrog. Frontene er profilerte med unntak av to overskap med glassfelt. Laminert benkeplate med sort oppvaskkum i kompositttmateriale med avrenning. Kitchenboard i deler av benkeryggen med utsatte sone for søl. Integrert koketopp, stekeovn, micro, oppvaskmaskin og kjøl/fyrseskap. Svært god oppbevaringsplass i bpde over- og underskap. Spisestuen har sin naturlige plass rett ved kjøkkenet.

Bad, wc og vaskerom
Helfliset baderom i 1.etasje av noe eldre årgang. Fliser på gulv og vegger, panel i himlingen med downlights. Romslig innredning med mye oppbevaringsplass i skuffer og skap, nedfelt servant. Tilhørende speil med belysning. Boblebadekar i hjørneløsning, med dusj på vegg. Gulvmontert toalett. Det er klessjakt i skap, ned til vaskerom i kjeller.

Pent og nytt bad i 2025 i 2.etasje. Helfliset og med formpresset panel i himlingen. Lys innredning med servant og underskap, tilhørende speilskap på vegg. Badet har dusjnisje og vegghengt toalett. Mekanisk avtrekk og varme i gulvet.

Vaskekjeller med malt betong på gulv og vegger. Opplegg for vask- og tørk. Godt med hylleplass, brettebenk til klær og utslagsvask.

Soverom
Boligen har fire fine soverom med gode størrelser, to soverom i hver etasje med god plass til ønskede senger, garderobeløsninger og andre soveromsmøbler.

Lagring
Boligen har lagring på bodrom i kjeller og eventuelt i garasje.

Tekniske installasjoner
Synlige vannrør i plast, rør-i-rør og kobber/metall. Innvendig hovedstoppekran og vannmåler samt opplegg for vaskemaskin i kjeller.
Varmtvannsbereder på ca. 200 liters kapasitet er plassert i kjeller.
Synlige avløpsrør i plast.

Boligen har naturlig og mekanisk ventilasjon.

Elektrisk anlegg med i hovedsak åpent ledningsnett. Sikringsskap med skru- og automatsikringer.

Generelle materialvalg
Innvendige himlinger med panel. Vegger med panel, panelplater, tapet og fliser. Gulv med laminat, fliser, heltregulv, teppegulv og betong.
Trapper i treverk mellom etasjene. Formpressede innerdører.

_____
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:
- Utvendig > Taktekking
Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på undertak. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på taktekkingen.

- Utvendig > Nedløp og beslag
Avvik: Takrenner og beslag har oppnådd mer enn halvparten av forventet funksjonstid. Vindskier bærer preg av elde og slitasje. Takrenne er bøyd/deformert etter snøras eller ising i renne.

- Utvendig > Veggkonstruksjon
Avvik: Deler av veggkonstruksjonen er skjult og har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil. Lufting av kledningen er ikke iht. dagens anbefalte løsning.

- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft
Avvik: Deler av bygningsdelene er skjult og har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil. Bygningsdelene har oppnådd mye av sin forventede funksjonstid. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold. Skrå, isolerte takflater er ikke mulig å inspisere uten bygningsmessig inngrep. Det er opplyst at det er lagt sementtakstein over eldre papptak. Det bør sjekkes om takkonstruksjonen er dimensjonert for tungt taktekke.

- Utvendig > Vinduer
Avvik: Vinduer i varierende alder og utførelse. Det ble ikke observert eller opplyst om punkterte isolerglass. Pga. temperatur og lysforhold kan dette være vanskelig å oppdage. Alder på vinduer tilsier at punktering kan forekomme selv om det ikke ble avdekket ved befaringen. Enkelte tettelister var harde/slitt. Værslitte vinduer. Vinduer fra år 2002 får tilstandsgrad 1.

- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger
Avvik: Dagens krav til høyde på rekkverk er 100 cm der høyde til terreng er mer enn 0,5 meter. Rekkverket er lavere. Det er manglende trapp/rekkverk fra utgang ut fra bod/vindfang.

- Utvendig > Utvendige trapper
Avvik: Konstruksjoner/overflater på trinn til hovedinngang er værslitt.

- Innvendig > Rom Under Terreng
Avvik: Deler av bygningsdelene er skjult og har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil/skader. Bygningsdelene har oppnådd mye av sin forventede funksjonstid. Plast i yttervegger mot terreng, dette er ikke i henhold til dagens anbefaling pga. stor risiko for skader. Oppforet tregulv på enkelte rom. Det bemerkes at de utforede yttervegger og oppforede gulv under utvendig terrengnivå er en risikokonstruksjon fordi det er fare skjulte feil og skader. Det kan være fukt/råteskader som ikke er synlig for bygningssakkyndig og det må foretas inngrep i konstruksjon for å avdekke avvik. Da drenering ikke er oppgradert siden byggeåret er det viktig å følge med på konstruksjonene. Kjeller er innredet etter byggeåret, og dette endrer forutsetningene for konstruksjonene. Det er risiko for fuktskader i innebygget konstruksjon. Det er påregnelig med tiltak utvendig i form av drenering/isolering av grunnmur. Sprekker i betonggulv på grunn er registrert.

- Innvendig > Krypkjeller
Avvik: Delvis horisontale og skrå, sprekker/riss ble registrert på grunnmur. Skrå riss er et symptom på setninger. Horisontale sprekk/riss i grunnmur, skyldes sannsynligvis innpressing av murvegg. Sprekker/riss av en slik karakter i bygninger fra denne perioden er ikke uvanlig. Anbefaler å følge med videre utvikling. Kryperom fremstod som tørr og luftig på befaringsdagen. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren. Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.

- Innvendig > Innvendige trapper
Avvik: Trapp har ikke rekkverk. Trappen er bratt og har korte inntrinn. Trappen er lite egnet som adkomst mellom etasjer.

- Tekniske installasjoner > Vannledninger
Avvik: Mer enn halvparten av forventet funksjonstid for eldre røranlegg er oppnådd. · Utilstrekkelig klamring av vannrør registrert.
Utekran i garasjen (dette er en dårlig løsning da frostfri kran gir fra seg vann på garasjegulv ved stenging)

- Tekniske installasjoner > Avløpsrør
Avvik: Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet funksjonstid for avløpsrør er oppnådd. Eldre plastrør kan være utsatt for groing og bli sprøtt, samt gi redusert gjennomstrømning/ risiko for lekkasjer. Utvendige vann og avløpsrør som begynner å bli gamle vil ha en naturlig slitasjegrad. Overvåk tilstanden jevnlig.

- Tekniske installasjoner > Eldre varmtvannstank
Avvik: Varmtvannsbereder har oppnådd forventet brukstid.

- Tomteforhold > Fuktsikring og drenering

Avvik: Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Fuktsikringen på bygget er skjult og er en risikokonstruksjon. Dreneringen har en alder som øker sannsynligheten for fuktskader og at dreneringen har en usikker fremtidig funksjon. Forventet funksjonstid er varierende, med type drenering, materiale, grunnforhold, avrenningsforhold og klimaendringer. Grunnmursplast mangler avslutningslist over terreng, dette er synlig rundt tilbygget inngang. Det er ellers ikke synlig grunnmursplast rundt huset.

- Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter
Avvik: Grunnmur og fundamenter har oppnåd en alder som øker risiko for skader.. Konstruksjonen er skjult og ligger under terreng utvendig, noe som gir svært begrensede inspeksjonsmuligheter. På grunn av alder, kan skjulte forhold eller avvik ikke utelukkes. Eldre betong kan ha redusert kvalitet. Vegger i kjeller er kledd innvendig på enkelte rom, dette begrenser inspeksjonen. Sprekk i grunnmur for krypkjeller i overgang opprinnelig del og tilbygg.

- Tomteforhold > Terrengforhold
Avvik: Stedvis fall på terreng mot bygning, dette er avvik fra dagens krav. Anbefalt fall på terreng er 1:50, 3 m fra fundamentene. (Det vil si jevnt fall på minimum 60 mm, 3 m fra fundamentene).

- Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger
Avvik: Deler av bygningsdelene er skjult og har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil. Bygningsdelene har oppnåd mye av sin forventede brukstid. Halvparten av forventet brukstid er snart oppnådd på utvendige vann- og avløpsledninger.

- Våtrom > 2.Etasje > Bad > Overflater vegger og himling
Avvik: Skråtak over dusj er ikke dokumentert utført som våtsone.

- Våtrom > 2.Etasje > Bad > Overflater Gulv
Avvik: Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet. Gulvet har ikke tilstrekkelig fall mot sluk. Det er ikke lokalt fall i dusjområdet.

- Våtrom > 2.Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt
Avvik: Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon). Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll". Ved bruk av fuktindikator ble det ikke registrert unormale fuktverdier på tilgjengelige overflater. Søkene gjelder kun overflaten og kan ikke avdekke membranfeil eller skader i underliggende konstruksjoner. Skjulte skader kan derfor ikke utelukkes. Dusjing direkte på gulv/vegger gir økt belastning på konstruksjonene. Det gjøres oppmerksom på at våtrommet har vært lite brukt. Endret bruk kan medføre større risiko for fuktskader og lekkasje.

Bygningsdeler som har fått TG3:
- Våtrom > 1.Etasje > Bad > Generell
Avvik: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet. Vurdering er basert på at anbefalt brukstid for våtrommet er oppnådd.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
- Utvendig > Andre utvendige forhold
Avvik: Boblebad plassert på takoverbygget terrasseplatting. Opplyst at dette blir med på salget. Bassenget og pumper/ filter er ikke teknisk vurdert. Trekonstruksjon og anlegget er ikke funksjonstestet.

- Våtrom > 2.Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom
Avvik: Det er gjennomført fuktsøk på gulv og vegg på våtrommet med måleverdier som indikerer tørr konstruksjon på våt side av tettesjikt. Det er ved inspeksjon av rør-opplegg ikke registrert vannlekkasje på vannrør. Hulltaking for fuktmåling i tilstøtende konstruksjon er ikke gjennomført da våtrommet er bygd nytt i 2025 av firma.

Helse, Miljø og Sikkerhet
Det er avvik i rømningsveier.
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse. Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Parkering
Parkering i garasje med to biloppstillingsplasser. Gode parkeringsmuligheter på egen gruset gårdsplass.

Modernisering og påkostninger
2003 - Påbygget 2. etasje, inngang og garasje.
2010 - Montert utvendige persienner. En med motorstyring.
2016 - Nytt kjøkken.
2024 - Beiset hus og garasje utvendig.
2025 - Bygget nytt bad i 2. etasje.
2025 - Nytt røropplegg ifb.m kjøkken i 2016 og bad i 2025.
2025 - Bygget ny terrasseplatting mot syd.

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
- 1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid? Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bygg og rehab mai/juni 2025

- 1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert? Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bygg og Rehab

- 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? Ja, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: På bygd andre etage, garage og vindfang 2003 Utført av snekker Rolf Sandum (Tones far) Veranda på hele fremsiden av huset er satt opp 2024

- 3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid? Ja, ufaglært
Arbeid som er utført: trenering under verandaen på fremsiden er utbedret for ca 12 år siden

- 4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid? Ja
Foreligger det en samsvarserklæring? Nei
Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring: Trolig utført ca. 2003 husker ikke om det er noen samsvarserklæring

- 4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert? Ja
Når ble kontrollen utført? ca 2020

- 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.? Ja, faglært
Var tiltaket søknadspliktig? Ja
Har arbeidet blitt godkjent? Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Snekker Rolf Sandum 2003

- 9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene? Ja, ufaglært
Arbeid som er utført: Satt opp badehus med jaccuci ca 2020

- 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? Ja
Beskriv: Tror 2 av naboene har planer om å sette opp garasje/tilbygg

Selger har tegnet boligselgerforsikring.

Bygningssakkyndig
Alf Bjørnerud

Byggemåte
Enebolig oppført i 1976 og senere tilbygget i 2003. Gulv støpt på grunn med grunnmur i betong og murte blokker. Yttervegger i trekonstruksjon med utvendig stående og liggende trekledning. Mønet skråtak tekket med metallplater og sementtakstein. Etasjeskiller i trebjelkelag. Utvendige beslag, renner og nedløp i metall samt vindskier i tre. Vinduer i tre med 2 og 3 lags glass. Tredører med 2 og 3 lags glass. Elementpipe i lettklinkerblokker med ildsted i stue. Utvendige terrasser og plattinger er oppført i treverk.

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.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.
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.

Adgang til utleie
Boligen kan fritt leies ut i tråd med gjeldende lovverk.

Energi og oppvarming

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

Oppvarming
Boligen varmes opp med strøm og vedfyring.

Det er montert varmepumpe i stue/spisestue, varme i gulv på våtrom, gang og oppholdsrom.

Peisovn på stuen.

Informasjon om strømforbruk
Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand ut i fra forbruk, antall husstandsmedlemmer og egne preferanser.

Økonomi

Kommunale avgifter
Kr 19 318,-pr. 2025

Kommunale avgifter inkluderer:
Vann forskudd: kr. 2781,02,-
Vann abonnementsgebyr: kr. 3108,-
Avløp forskudd: kr. 4103,52,-
Avløp abonnementsgebyr: kr. 3273,60,-
Feiing/Tilsyn: kr. 740,-
Avfall/renovasjon: kr. 5312,48,-

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.

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

Andre utgifter
Det må alltid påregnes kostnader til strøm, forsikringer, tv, internett, snøbrøyting, modernisering og vedlikehold. Kostnadene vil variere ut i fra forbruk, antall husstandsmedlemmer og egne preferanser.

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

Eiendomsskatt
Kr 8 525,- pr. 01.01.2025
Eiendomsskattetakst: kr. 2.135.757,-
Utgjør en eiendomsskatt på kr. 8525,- for 2025.

Informasjon om eiendomsskatt er innhentet fra Vestre Toten kommune.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 177 923,- pr. 2025
Sekundærbolig: Kr 4 711 692,- pr. 2025
Formuesverdien er beregnet ved hjelp av Skatteetatens boligkalkulator, og det tas forbehold om feil ved beregningen.

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Forsikring
IF Forsikring.
Polisenr: 1812712

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 868 kvm (Festetomt)
Forholdsvis flat tomt som er pent opparbeidet med plenarealer, beplantninger, terrasse og platting. Det er hekk rundt deler av eiendommen mot naboer.
Frittliggende pergola med jacuzzi. Tre og en kvart vegg er kledd og åpent ut mot overbygget terrasse.
Belegningsstein på mark.
Gruset gårdsplass med enkel innkjøring til dobbel garasje.

Beregnet areal 868,2m², historisk oppgitt areal 1027m².

Festeavgift betales årlig på forskudd, normalt med frist medio januar. Det er ingen restanser.
Leien reguleres etter KPI når prisveksten har overgått 10% siden forrige justering.
Engangsløft er gjort og leie for 2027 blir 9175,00.-
Ellers ingen forkjøpsrett eller annet med liten skrift.
Tomten kan løses inn ihht tomtefesteloven.

Informasjon om festetomt
Festeavgift: Kr 9 175,- pr. år
Festekontrakt datert: 31.05.1976
Festetid: 50

Adkomst
Det vil bli skiltet med Nordvik visningsskilt på oppsatte fellesvisninger.

Radonmåling
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget hadde ikke krav til radonsperre. Årsgjennomsnittet av radonkonsentrasjon i rom bør ikke overstige 200 Bq/m³ i inneluft.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Eiendommen har en fin og familievennlig beliggenhet i etablert boligområde på Raufoss i området Korterud. Det er gang- og sykkelavstand til Korta barneskole og boligen ligger bare et steinkast fra nærmeste barnehage.

Kort avstand ned til Raufoss sentrum med gode handle- og servicetilbud. Gode kollektivmuligheter fra Raufoss stasjon med tog og buss.

Til Gjøvik for et ytterliggere større servicetilbud er det en

kjøretur på omtrent 10-15 minutter.

Det er fine tur- og friluftsmuligheter på begge sider av Raufoss hele året igjennom. Det kjøres skiløyper fra Korta skole som går om Grimås, Malterud og Lerudåsen m.m.

Offentlig kommunikasjon
Bussholdeplass "Bakkevegkrysset - med linje 436 og 442 - 400 meter.
Raufoss stasjon med tog og buss - 1,6km.
Oslo Lufthavn Gardermoen - 1 time og 20 min med bil.

Skoler og barnehager
Polaris Fus Barnehage (1-5år) - 600 meter.
Vestrumenga Barnehage (1-5år) - 1,4km.
Korta skole (1-7kl) - 1km.
Raufoss skole (1-7kl) - 2,4km.
Vestre Toten ungdomsskole (8-10kl) - 2,4km.
Raufoss VGS - 3,4km.
Gjøvik VGS - 12,2km.

Kiwi Raufoss - 17 min gange.
Coop Extra Raufoss - 17 min gange.
Det er kjøpers og interessenters ansvar å sjekke tilgjengeligheten med kommunen vedrørende skole- og barnehageplass.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 23.08.1977, Bygningsloven av 18 juni 1965 § 93, fjr. § 99 nr. 1
Vi har besiktiget arbeidet i samsvar med bygningslovens § 99.

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 vei, vann og avløpsnett.

Regulerings- og arealplaner
Kommuneplaner
Id: 0529kplan2012-23
Navn: Kommuneplanens arealdel 2012-2023
Plantype: Kommuneplanens arealdel
Status: Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse: 27.11.2014
Delarealer: Delareal 868m2
Arealbruk: Boligbebyggelse, Nåværende

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

Reguleringsplaner
Id: 0529007
Navn: Roterudfeltet
Plantype: Eldre reguleringsplan
Status: Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse: 19.06.1975
Delarealer: Delareal 4m2
Formål: Felles avkjørsel
Delareal: 863 m
Formå:l Boliger

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.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

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

3443/12/354:
02.06.1976 - Dokumentnr: 4660 - Festekontrakt - vilkår
Gjelder feste
Festetid: 50 år
FORLENGELSE: 50 ÅR
ÅRLIG AVGIFT NOK 516
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT
HUSBANKENS STANDARKLAUSUL VEDTATT
MED FLERE BESTEMMELSER

02.06.1976 - Dokumentnr: 4660 - Festekontrakt - vilkår
Festetid: 50 år
FORLENGELSE: 50 ÅR
ÅRLIG AVGIFT NOK 516
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT
HUSBANKENS STANDARKLAUSUL VEDTATT
MED FLERE BESTEMMELSER

28.11.1975 - Dokumentnr: 8800 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3443 Gnr:12 Bnr:1

01.01.2020 - Dokumentnr: 1501827 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0529 Gnr:12 Bnr:354

Legalpant
Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på eiendommen.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Feiing og tilsyn
Siste dato for tilsyn: 06.06.2023, utført.
Siste dato for feiing: 04.06.2020, utført.
Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

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
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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 tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

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 budaksept.

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. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no 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.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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

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 vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 1,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 45 000,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Grunnpakke Hus kr. 9 900,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 23 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 000,-

Utlegg:

Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 5 500,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 20 000,-

Samlet skal selger betale kr. 139 200,- 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 16. april 2026

Megler
Vegard Dotseth, Fagansvarlig / Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 91800244

Meglerforetaket
Nordvik Gjøvik
Øvre Torvgate 21
2821 GJØVIK
Juridisk navn: GLT Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 927 267 500

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, bredbånd 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, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). GLT Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Bakkevegen 21

Nabolaget Raufoss sentrum/Korterud - vurdert av 59 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Korta skole (1-7 kl.) 276 elever, 20 klasser	**12 min** 1 km
Raufoss skole (1-7 kl.) 278 elever, 21 klasser	**5 min** 2.4 km
Vestre Toten ungdomsskole (8-1... 424 elever, 30 klasser	**5 min** 2.4 km
Raufoss videregående skole 450 elever	**5 min** 3.4 km
Gjøvik videregående skole 1050 elever	**17 min** 12.2 km

Offentlig transport

Bakkevegkrysset Linje 436, 442	**4 min** 0.4 km
Raufoss stasjon Linje RE30	**18 min** 1.6 km
Oslo Gardermoen	**1 t 19 min**

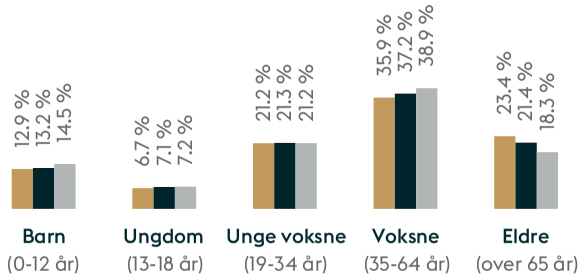
Barnehager

Polaris Fus barnehage (1-5 år) 55 barn	**7 min** 0.6 km
Vestrumenga barnehage (1-5 år) 50 barn	**21 min** 1.4 km
Veltmanåa barnehage (0-5 år) 60 barn	**20 min** 1.8 km

Dagligvare

Kiwi Raufoss	**17 min**
Coop Extra Raufoss	**17 min**

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Raufoss sentrum/Korterud	1 729	905
Raufoss	7 694	3 799
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 79/100

Naboskapet

Godt vennskap 67/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Gående

Sport

Korterudjordet Nærmiljøanlegg	7 min
Korta skole gymnastikksal	11 min
MOVA Raufoss Amfi	17 min
Amfi Treningssenter Eina	13 min

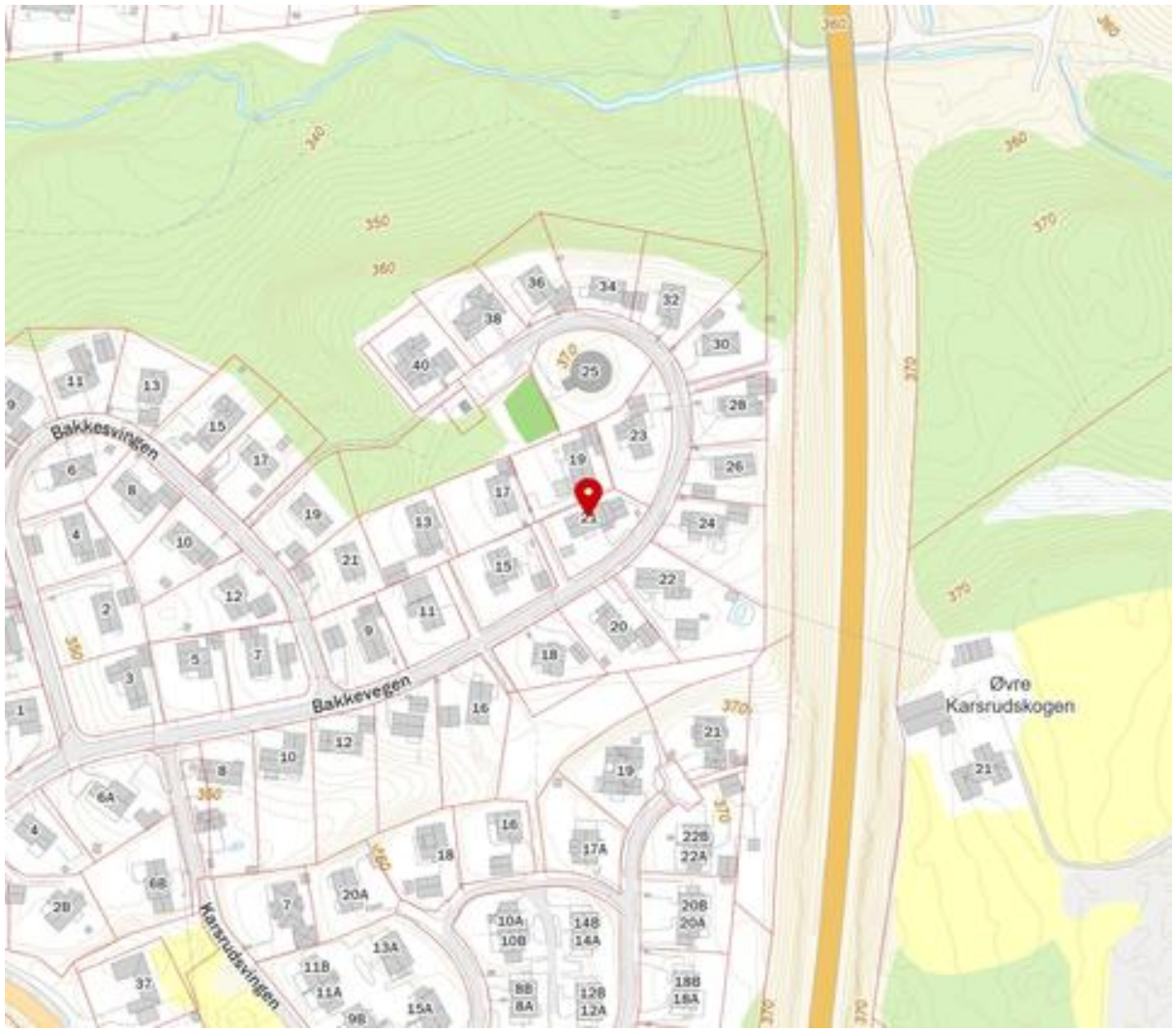
«Gode naboer, fin beliggenhet, stille og rolig, nyetablert»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 93/100

Gateparkering
Lett 88/100

Støynivået
Lite støynivå 86/100



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

Tilstandsrapport

TAKSTCON

Enebolig

Bakkevegen 21 , 2835 RAUFOSS

VESTRE TOTEN kommune

gnr. 12, bnr. 354

Sum areal alle bygg: BRA: 260 m² BRA-i: 228 m²



Befaringsdato: 09.04.2026 **Rapportdato:** 16.04.2026 **Oppdragsnr.:** 20715-1437 **Eiendomsverdi ref nr:** PZ2817

Foretak: Takstcon AS **Takstingeniør:** Alf Bjørnerud

TAKSTCON NITO

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
Gjøvik Takst AS - 929 706 277

Alf Bjørnerud

alf@takstcon.no
918 20 930

Ansvarlig foretak
Gjøvik Takst AS - 929 706 277

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.

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.

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.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

BELIGGENHET:
Eiendommen har beliggenhet i etablert, barnevennlig område med kort avstand til store markaområder. Gangavstand til barneskole og barnehage.
Kort avstand til Raufoss sentrum med butikker, kjøpesenter, restauranter mv. Raufoss er stasjon på Gjøvikbanen, og herfra kommer du til Oslo på i underkant av to timer.
Ca 10 - 15 minutter med bil til Gjøvik.

ENKEL BYGNINGSBESKRIVELSE:
Gulv støpt på grunn. Grunnmur i betong og murte blokker. Yttervegg i trekonstruksjon. Stående og liggende utvendig trekledning. Mønet skråtak i trekonstruksjon. Etasjeskiller med trebjelkelag. Undertak av tre. Taktekking med metallplater og sementtakstein. Takrenner og utvendige beslag i metall. Vindskier i tre. Vinduer av tre i 2 og 3-lags utførelse. Tredører med 2 og 3-lags glass. Elementpipe i lettklinker.

BEBYGGELSEN:
Bolig med internt bruksareal på 228 m² over 2 plan og kjeller. Terrasse mot vest, med utgang fra stuen. Terrasseplatting foran inngang.
Inntilliggende garasje med 2 biloppstillingsplasser.

STANDARD:
Boligen er fra 1976 og tilbygd/påbygget i 2003.
Normal standard og planløsning.
Oppvarming består av vedfyring og strøm. Se boligens energiattest.
Ventilasjon består av naturlig og mekanisk ventilasjon.
El-anlegg med automatsikringer og skrusikringer. Åpent og skjult ledningsnett.

OM TOMTEN:
Festet tomt på 868,2 m² som er flat og opparbeidet med plen og beplantning. Gruset gårdsplass.

Enebolig - Byggeår: 1976

UTVENDIG Gå til side

Taket er tekket med betongtakstein og metallplater.

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

Yttervegger og utvendig kledning er som fra byggeåret og tilbyggingsåret. Liggende og stående utvendig trekledning.

Mønet skråtak i trekonstruksjoner. Prefabrikkerte takstoler. Undertaksbord. Tilbygg har mønet skråtak i trekonstruksjoner. Limtre og løse sperrer. Tett skråtak.

Trevinduer med 2-lags isolerglass. Trevinduer med 3-lags isolerglass. Alder på isolerglass er i hovedsak fra 2002, 2012, 2016 og byggeår. Enkelte trevinduer er det kun byttet isolerglass i.

Ytterdør i treverk med 2-lags isolerglass. Ytterdør i treverk. Heve/skyvedør i treverk med 3-lags isolerglass.

Veranda med takoverbygg. Fundamentert med betongsøyler og jernbjelker. Konstruksjoner, overflater, rekkverk og håndlist i treverk. Rekkverkhøyde på ca. 74 cm.

Terrasseplatting mot foran inngangspartiet. Fundamentert direkte på grunn. Konstruksjoner og overflater i treverk.

Trapp i treverk til inngang.

Boblebad plassert på takoverbygget terrasseplatting.

INNVENDIG Gå til side

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

Innvendige overflater på vegger er hovedsakelig preget av: Panel. Panelplater. Tapet. Fliser.

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

Etasjeskiller i trekonstruksjoner. Støpt gulv på grunn i kjeller.

Pipe i lettklinkerblokker. Peisovn.

Oppforet gulv i deler av kjelleren. Innvendige utforede vegger på grunnmur. Kjelleren er innredet i etterkant av byggeår.

Det er krypkjeller under tilbygget inngangsparti.

Trapper av treverk mellom etasjene.

Formpressede innerdører.

Oppvarming består av: Strøm. Vedfyring. I hovedsak ved hjelp av: Varme i gulv. Luft til luft varmepumpe. Vedovn.

Selgers opplysning: Varme i gulv på Bad i 2. etasje. Bad i kjeller. Vaskekjeller, gang og oppholdsrom.

VÅTROM Gå til side

Bad 2.etasje.
Fliser på gulv og vegger. Formpresset panel i himling. Sluk av plast. Dusjnisje med forheng. Servant med underskap. Speil med tilhørende belysning. Veggmontert wc. Varme i gulv. Mekanisk avtrekk.

Bad 1. etasje.
Fliser på gulv og vegger. Panel i tak. Servant med underskap. Speil med tilhørende belysning. Badekar. Varme i gulv. klessjakt i skap.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med laminerte skrog, profilerte fronter og

Beskrivelse av eiendommen

laminert benkeplate med kjøkkenkum. Laminatplater og belysning over benkeplate. Integrert stekeovn, microbølgeovn, kjøleskap, oppvaskmaskin.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Synlige innvendige vannrør i: Plast, rør-i-rør. Kobber/metall.

Innvendig hovedstoppekran og vannmåler, samt opplegg for vaskemaskin er plassert i vaskekjeller.

Synlige innvendige avløpsrør i: Plast.

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

Luft-luft varmepumpe fra 2023 er plassert i stue.

Varmtvannsbereder på ca. 200 liter er plassert i kjeller.

Elektrisk anlegg utført med hovedsakelig åpent anlegg. Sikringsskap med skru og automat sikringer.

TOMTEFORHOLD Gå til side

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

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

Grunnmur i betong.

Flat tomt.

Synlige avløpsrør som føres ned i gulv er av plast fra byggeår. Rørføringer under støpt gulv er ikke kjent. Det er ikke gitt noen opplysninger på at disse er byttet ut.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann, via privat vannledning.

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp, via privat avløpsledning.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Det er enkelte detaljer som ikke stemmer med tegninger. Gjelder fasader og små endringer innvendig.

1. etasje: Bad og toalettrom er slått sammen. Det er åpnet mellom kjøkken og stue. Påbygget nyere inngang er sentrert på påbygget, denne er tegnet sideforskøvet og er mindre.

Kjeller: Det er annen inndeling av vegger enn på tegning. Hobbyrom er delt slik at det er blitt et trapperom/gang i tillegg. Hobbyrom i kjeller er til opplysning ikke godkjent for varig opphold pga manglende rømningsveg og lysforhold.

2. etasje: Her er det tegnet gang og to soverom. Det er laget et bad i tillegg i denne etasjen.

• Takstmannens sin kontroll innebefatter om boligen har åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlige bruksendringer.

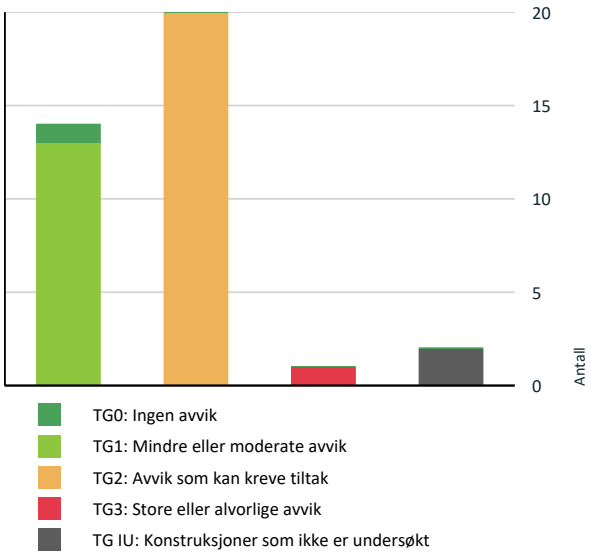
Når det gjelder reguleringsmessige forhold som for eksempel utnyttelse av tomta er ikke dette vurdert av takstmann dersom det ikke er spesielt omtalt i rapporten.

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

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

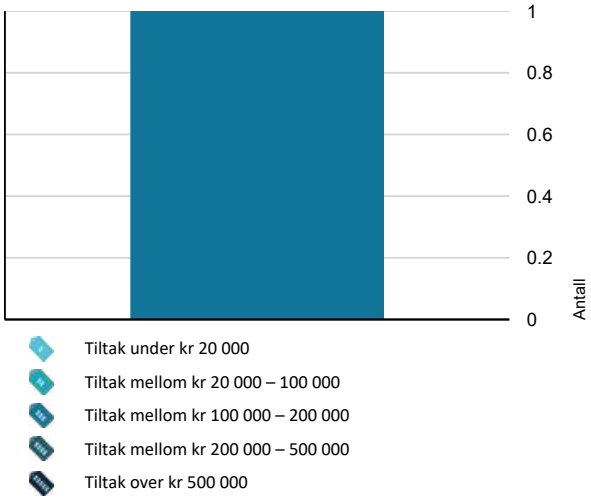
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > 1.Etasje > Bad > Generell	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Andre utvendige forhold	Gå til side
Våtrom > 2.Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Innvendig > Krypkjeller	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Eldre varmtvannstank	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger Gå til side

Våtrom > 2.Etasje > Bad > Overflater vegger og himling Gå til side

Våtrom > 2.Etasje > Bad > Overflater Gulv Gå til side

Våtrom > 2.Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det er avvik i rømningsveier. Gå til side
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1976

Kommentar
Opplyst av eier. Bildet viser situasjonskart av eiendommen på befaringen

Anvendelse
Bolig

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

Vedlikehold
Bygningen fremstår vedlikeholdt både utvendig og innvendig, men har bygningsdeler som har oppnådd mye av forventet brukstid. Det opprinnelige huset er 49 år gammel og det må påregnes ekstra kostnader i forhold til et nytt bygg.

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.

Tilbygg / modernisering

2003	Egeninnsats med faglært hjelp.	Påbygget 2. etasje, inngang og garasje.
2016	Egeninnsats med faglært hjelp.	Nytt kjøkken.
2024	Egeninnsats.	Beiset hus og garasje utvendig.
2025	Utført av firma.	Bygget nytt bad i 2. etasje.
2025	Utført av firma.	Nytt røropplegg ifb.m kjøkken i 2016 og bad i 2025
2025	Egeninnsats med faglært hjelp.	Bygget ny terrasseplatting mot syd.
2010	Utført av firma.	Montert utvendige persienner. En med motorstyring.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med betongtakstein og metallplater.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på undertak. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på taktekkingen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsrapport

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

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



Det er korrugerte stålplater på tilbygg og garasje.



Det er sementtakstein på eksisterende bolig.

TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

• Takrenner og beslag har oppnådd mer enn halvparten av forventet funksjonstid.

• Vindskier bærer preg av elde og slitasje.

• Takrenne er bøyd/deformert etter snøras eller ising i renne.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

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

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

• Vindskier har behov for vedlikeholdsarbeider. Overflatebehandlingen er treverkets beskyttelse mot vann, tilsmussing og misfarging fra svertesopp eller alger. Om treverket blir stående uten beskyttelse vil dette øke risikoen for at treverket trekker til seg fukt som igjen kan føre til fuktskader.



Takrenner har bulker.



Vindskier har sprekker nederst.

Tilstandsrapport

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger og utvendig kledning er som fra byggeåret og tilbyggingsåret. Liggende og stående utvendig trekledning.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

• Deler av veggkonstruksjonen er skjult og har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil.

• Lufting av kledningen er ikke iht. dagens anbefalte løsning.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

• Deler av veggkonstruksjon er kledd inn og der kan være risiko for skjulte skader i veggen som ikke er mulig å avdekke uten fysiske inngrep.

• Lite lufting bak kledning. Utbedring av lufting vil ikke være lønnsomt som enkeltstående tiltak, men ved skifte av utvendig kledning bør det lages tilstrekkelig lufting. Manglende lufting gir økt risiko for fuktskader i konstruksjonen.



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Mønet skråtak i trekonstruksjoner. Prefabrikkerte takstoler. Undertaksbord. Tilbygg har mønet skråtak i trekonstruksjoner. Limtre og løse sperrer. Tett skråtak.

Tilgjengelige deler av konstruksjonen er delvis inspisert fra luke/loftstige og lyst med lommelykt. Jeg har ikke kontrollert hele loftet fordi det ikke er etablert gangbart gulv.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

• Deler av bygningsdelene er skjult og har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil. Bygningsdelene har oppnådd mye av sin forventede funksjonstid. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

• Skrå, isolerte takflater er ikke mulig å inspisere uten bygningsmessig inngrep.

Det er opplyst at det er lagt sementtakstein over eldre papptak. Det bør sjekkes om takkonstruksjonen er dimensjonert for tungt taktekke.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

• Da deler av konstruksjon er skjult anbefaler jeg ytterligere undersøkelser av takkonstruksjon. og om det er skader. Det må da gjøres bygningsmessige inngrep eller benytte termografi for å kunne avdekke manglende lufting, dårlig isolering eller skjulte fuktskader.

• Denne skrå, isolerte takflaten er å betrakte som en risikokonstruksjon som har høy skadefrekvens. Det er fare for fukt i konstruksjonen, samt ising over tak. Problemet kan være forårsaket av for eksempel feil oppbygning av konstruksjon og manglende lufting m.m.

Tilstandsrapport





TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Trevinduer med 2-lags isolerglass. Trevinduer med 3-lags isolerglass. Alder på isolerglass er i hovedsak fra 2002, 2012, 2016 og byggeår. Enkelte trevinduer er det kun byttet isolerglass i og ikke selve trevinduet.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

• Vinduer i varierende alder og utførelse.

• Det ble ikke observert eller opplyst om punkterte isolerglass. Pga. temperatur og lysforhold kan dette være vanskelig å oppdage. Alder på vinduer tilsier at punktering kan forekomme selv om det ikke ble avdekket ved befaringen.

• Enkelte tettelister var harde/slitt.

• Værslitte vinduer.

Vinduer fra år 2002 får tilstandsgrad 1.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

• Oppgraderinger/utskiftninger bør påregnes. Konsekvens av avviket/eldre vinduer/dårlige vinduer, gir en fremtidig kostnad på fornyelse/vedlikehold. Eldre isolerglass medfører økt forbruk av energi til oppvarming. Varmetap fra vinduer kan forårsake at varm luft stiger inn på kaldtloft og er med på å skape kondens og ising på taktro i den kalde årstiden.

• Harde/slitte tettelister kan føre til økt enegiforbruk. Det bør monteres nye tettelister.

• Vedlikehold/ utskiftinger må påregnes. Værslitte vinduer vil kreve ytterligere vedlikehold samtidig som de vil ha dårligere funksjon mot kulde og fukt enn nyere vinduer. Overflatebehandlingen er treverkets beskyttelse mot vann, tilsmussing og misfarging fra svertesopp eller alger. Om treverket blir stående uten beskyttelse vil dette øke risikoen for at treverket trekker til seg fukt som igjen kan føre til fuktskader.

Tilstandsrapport



Manglende beslag under kjellervinduer



Vindu fra byggeår er værslitt.



Stuevinduer er værslitt.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Ytterdør i treverk med 2-lags isolerglass. Ytterdør i treverk.
Heve/skyvedør i treverk med 3-lags isolerglass.

Ytterdør til tidligere vindfang har vedlikeholdsbehov.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Veranda med takoverbygg med utgang fra stue. Fundamentert med betongsøyler og jernbjelker. Konstruksjoner, overflater, rekkverk og håndlist i treverk. Rekkverkhøyde på ca. 74 cm.

Terrasseplatting mot foran inngangspartiet. Fundamentert direkte på grunn. Konstruksjoner og overflater i treverk.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

• Dagens krav til høyde på rekkverk er 100 cm der høyde til terreng er mer enn 0,5 meter. Rekkverket er lavere.

Det er manglende trapp/rekkverk fra utgang ut fra bod/vindfang.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

• Rekkverk med lav høyde gir redusert sikkerhet. Dette øker risikoen for fallulykker og personskader, særlig for barn og eldre. Det anbefales å forhøye eller skifte ut rekkverket slik at det tilfredsstiller gjeldende krav til høyde og sikkerhet.

• Ved manglende rekkverk øker risikoen for fallulykker og personskader, og løsningen oppfyller ikke gjeldende krav til brukssikkerhet. Det anbefales å montere rekkverk i samsvar med gjeldende forskriftskrav til høyde og utførelse.

Tilstandsrapport





Rekkverket er lavere enn dagens krav.



Nyere del av terrasseplatting.



Manglende trapp fra utgang som ikke er i bruk av dagens eier.

TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Trapp i treverk.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

• Konstruksjoner/overflater på trinn til hovedinngang er værslitt.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

• Vedlikeholdsarbeider må påregnes. Overflatebehandlingen er treverkets beskyttelse mot vann, tilsmussing og misfarging fra svertesopp eller alger. Om treverket blir stående uten beskyttelse vil dette øke risikoen for at treverket trekker til seg fukt som igjen kan føre til fuktskader.

TG IU Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Boblebad plassert på takoverbygget terrasseplatting. Opplyst at dette blir med på salget.
Bassenget og pumper/ filter er ikke teknisk vurdert.

Kjøper oppfordres til å kontakte selskap med kompetanse på basseng.

Trekonstruksjon og anlegget er ikke funksjonstestet.

Bilde for opplysning.

Tilstandsrapport



INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

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

Innvendige overflater på vegger er hovedsakelig preget av: Panel. Panelplater. Tapet. Fliser.

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

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.



Avslutning mot dør er ikke ferdigstilt.



Fotlist dekker ikke helt på en stav i stue.



Laminat har glipper i tverr og langskjøt.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller i trekonstruksjoner. Støpt gulv på grunn i kjeller. Støpt gulv på grunn i garasje.

Overflateavvikene som er målt er iht. NS-3600. Skjevheter er målt i to tilfeldige rom i hver etasje. Større overflateavvik kan ikke utelukkes der det ikke er

Tilstandsrapport

målt siden boligen var møblert.

Det er målt ca. 1 mm høydeforskjell på gulv i stue over en lengde på ca. 2 m og totalavvik i rommet på ca. 6 mm.
Det er målt ca. 2 mm høydeforskjell på gulv i kjøkken over en lengde på ca. 2 m og totalavvik i rommet på ca. 3 mm.





TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Pipe i lettklinkerblokker. Peisovn.



TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Oppforet gulv i deler av kjelleren. Innvendige utforede vegger på grunnmur. Kjelleren er innredet i etterkant av byggeår.

Innvendig utforede vegger og oppforede gulv under terreng er risikokonstruksjoner med kjent høy skadefrekvens. Slike løsninger kan hindre naturlig uttørking og gjøre konstruksjonen sårbar for fukt fra terreng og yttervegger, noe som kan føre til skjulte skader som mugg og råte. Eksakt tilstand kan ikke fastslås uten bygningsmessige inngrep. Utførte fuktmålinger viste ingen unormale verdier, men disse er stikkprøver og gjelder kun området rundt målepunktet.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

• Deler av bygningsdelene er skjult og har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil/skader. Bygningsdelene har oppnådd mye av sin forventede funksjonstid. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

• Plast i yttervegger mot terreng, dette er ikke i henhold til dagens anbefaling pga. stor risiko for skader.

Oppforet tregulv på enkelte rom.

• Det bemerkes at de utforede yttervegger og oppforede gulv under utvendig terrengnivå er en risikokonstruksjon fordi det er fare skjulte feil og skader. Det kan være fukt/råteskader som ikke er synlig for bygningssakkyndig og det må foretas inngrep i konstruksjon for å avdekke avvik.

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

• Sprekker i betonggulv på grunn er registrert.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

• Da deler av konstruksjon er kledd inn oppfordres det til ytterligere undersøkelser for å kunne avdekke eventuelle fuktskader..

• Når det er plast i konstruksjonen anbefales ytterligere undersøkelser for å avklare omfanget av fukt og eventuelle skader på konstruksjonen. Ut fra resultatet av disse undersøkelsene og bruk av rommene treffes det beslutning om aktuelle utbedringstiltak. Feil oppbygning kan gi konsekvenser i fuktskader/kondens i innebygget konstruksjon.

• De innvendig utforede veggene og/ evt. oppforede gulv mot terreng innebærer økt risiko for skjulte fukt- og råteskader, ettersom konstruksjonene ligger mot fuktutsatte flater og ikke kan inspiseres uten inngrep. Eventuell fukt kan hope seg opp bak kledninger og i isolasjon uten synlige tegn i rommet, noe som gjør skadeutvikling vanskelig å oppdage før den er omfattende. Dette gir en usikkerhet knyttet til faktisk tilstand og fremtidig vedlikeholdsbehov.

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

Tilstandsrapport



Plast i vegg mot terreng er ikke ihht dagens anbefalt løsning.



Ved fuktmåling ble det ikke funnet unormale verdier.



Enkelte rom i kjeller har påforet tregulv.

TG 2 Krypkjeller

Beskrivelse

Det er krypkjeller under tilbygget inngangsparti.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Delvis horisontale og skrå, sprekker/riss ble registrert på grunnmur. Skrå riss er et symptom på setninger. Horisontale sprekk/riss i grunnmur, skyldes sannsynligvis innpressing av murvegg. Sprekker/riss av en slik karakter i bygninger fra denne perioden er ikke uvanlig. Anbefaler å følge med videre utvikling.

Kryperom fremstod som tørr og luftig på befaringsdagen.

Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller.

Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren. Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det er ikke registrert avvik som krever strakstiltak, men da dette er en konstruksjon som vurderes som risikokonstruksjon anbefales det jevnlig kontroll av konstruksjonene.

Tilstandsrapport



Sprekk i Lecavegg under tilbygget inngang



Krypkjeller har begrenset med lufteventiler

TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Trapper av treverk mellom etasjene.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

• Trapp har ikke rekkverk.

• Trappen er bratt og har korte inntrinn. Trappen er lite egnet som adkomst mellom etasjer.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

• Det er krav om rekkverk på trapper for å oppfylle teknisk forskrift. Uten rekkverk er det fare for å falle ned, noe som kan føre til alvorlige skader. Manglende rekkverk betyr som regel at konstruksjonen ikke er i samsvar med byggeforskrift. Rekkverk bør monteres.



Trapp til kjeller mangler rekkverk.



Trapp til 2. etasje.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Formpressede innerdører.

TG 1 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Oppvarming består av: Strøm. Vedfyring. I hovedsak ved hjelp av: Varme i gulv. Luft til luft varmepumpe. Vedovn.

Selgers opplysning: Varme i gulv på Bad i 2. etasje. Bad i kjeller. Vaskekjeller, gang og oppholdsrom.

Gulvvarme og termostater vil ha en naturlig aldersslitasje. Risiko for skader og defekt funksjon øker med alder. Eksakt forventet brukstid er vanskelig å si

noe om. I valgt tilstandsgrad er ikke gulvvarme og termostater vurdert. Tilstandsgrad er satt kun ut fra hvilke oppvarmingskilder som er i boligen.

VÅTROM

2.ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Fliser på gulv og vegger. Formpresset panel i himling. Sluk av plast. Dusjnisje med forheng. Servant med underskap. Speil med tilhørende belysning. Veggmontert wc. Varme i gulv. Mekanisk avtrekk. Det er fremvist kvittering for noe utførte arbeider.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier



Bilde av våtrom.



Dusjnisje med forheng.

2.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Fliser på vegger. Formpresset panel i himling.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Skråtak over dusj er ikke dokumentert utført som våtsone.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Preakseptert løsning ihht TEK 17 krever membran både på vegg og i skråtak når disse flatene ligger i dusjsonen / våtsonen. Skråtak behandles prinsipielt som vegg eller himling, men blir våtsone når de treffes av vannsprut eller dampbelastning fra dusj.



Det er lav takhøyde i dusj pga skråtak.

2.ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Fall mot sluk er målt til 5mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 30 mm.
Gulv er flatt, det er max 5 mm fall til slukrist. Det er lav høyde til skråtak. Det er etablert forheng foran dusjnisje. Det vil allikevel renne vann utover gulvet som er tilsvarende flatt.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

• Gulvet har ikke tilstrekkelig fall mot sluk.
Det er ikke lokalt fall i dusjområdet.

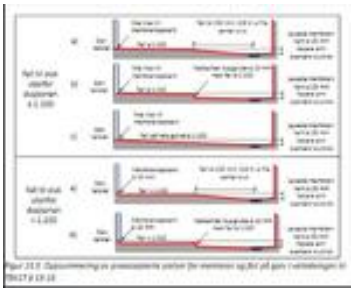
Konsekvens/tiltak
• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

• Vær oppmerksom ved bruk. Det vil sjelden være økonomisk rasjonelt å utbedre fall til sluk som et enkeltstående tiltak. Det kan forekomme vannansamlinger på gulv.

Om kjøper har andre brukskrav, kreves det utbedring eller utskifting. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk. Bruker av våtrommet oppfordres til å vurdere konsekvens av sin bruk.



Det er ca 5 mm fall fra topp flis ved dør og til topp slukrist i dusj.



Bildet viser fall på gulv som har tilstrekkelig fall ihht preaksepterte ytelser.

2.ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

• Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".

• Ved bruk av fuktindikator ble det ikke registrert unormale fuktverdier på tilgjengelige overflater. Søkene gjelder kun overflaten og kan ikke avdekke membranfeil eller skader i underliggende konstruksjoner. Skjulte skader kan derfor ikke utelukkes.

Dusjing direkte på gulv/vegger gir økt belastning på konstruksjonene. Det gjøres oppmerksom på at våtrommet har vært lite brukt. Endret bruk kan medføre større risiko for fuktskader og lekkasje.

Konsekvens/tiltak
• Innhent dokumentasjon, om mulig.

• Dersom det ikke foreligger dokumentasjon i forhold til våtrommets utførelse kan det ikke med sikkerhet sies om våtrommet er bygget i henhold til gjeldende forskrifter og standarder på byggetidspunktet.
• Det må gjøres nærmere undersøkelser. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.

Det er lav takhøyde i dusjsonen. Det er usikkert om overgang til, og takplater er godkjent som vanntett sjikt, da det ikke er dokumentasjon på dette.

Tilstandsrapport



Det er registrert membran under klem-ring i sluk.

2.ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Dusjnisje med forheng. Servant med underskap. Speil med tilhørende belysning. Veggmontert wc med "Safetybag".

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

2.ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier



2.ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er gjennomført fuktsøk på gulv og vegg på våtrommet med måleverdier som indikerer tørr konstruksjon på våt side av tettesjikt. Det er ved inspeksjon av rør-opplegg ikke registrert vannlekkasje på vannrør.

Hulltaking for fuktmåling i tilstøtende konstruksjon er ikke gjennomført da våtrommet er bygd nytt i 2025 av firma.

1.ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Fliser på gulv og vegger. Panel i tak. Servant med underskap. Speil med tilhørende belysning. Badekar. Varme i gulv. klessjakt i skap.

Eier opplyser at det tidligere var vannlekkasje rundt sluk og at det ble åpnet fra undersiden og tettet for flere år siden. Det er synlig åpent i kjellerhimling nå.

Ved vurdering av våtrommet legges det til grunn krav fra dagens gjeldende Teknisk forskrift (TEK17). Sjekkpunkter vurderes visuelt slik de fremstår ved befaring, uten demontering/ flytting av deksler/innredning ol.
Dette er et våtrom som har oppnådd forventet brukstid, og som ikke bør benyttes videre som våtrom. Det må påregnes fullstendig oppbygging av nytt våtrom. Våtrommet gis TG 3.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet.

Vurdering er basert på at anbefalt brukstid for våtrommet er oppnådd.

Konsekvens/tiltak
• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

• Forventet brukstid er oppnådd og det kan være skjulte skader på eldre våtrom. Ved endret bruksmønster kan lekkasjer og vannskader oppstå på eldre våtrom. Det anbefales derfor å gjøre en vurdering av hvordan våtrommet skal brukes videre, og hvilke risiko som er forbundet med videre bruk av våtrommet. Kostnadsestimatet gis for full oppgradering med vanlig standard for våtrom. Våtrommet anbefales å totalrenoveres pga. elde. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Sluk er ikke synlig under badekar



Vindu i våtsone.



Manglende mansjett på rørgjennomføringer i membran på vegg og gulv. Rør fra byggeår.



Boret 30 mm hull for ledning gjennom vegg for ledning i våtsonen.

1.ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

• Ved bruk av fuktindikator på utsatte steder registrerte jeg ingen unormale verdier.
Fuktmåling i tilstøtende konstruksjon er foretatt fra bjelke på underside. Ved fuktmåling er det ikke registrert måleverdi som indikerer fukt. Målingene som er gjort er å betrakte som stikkprøver og sier bare noe om tilstanden i nærheten til området der målingen er utført.

Tilstandsrapport



Det ble foretatt fuktmåling i gulvbjelke unde/ ved siden av sluk. Det ble ikke registrert unormale verdier.



konstruksjonen er åpnet fra undersiden etter tidligere vannlekkasje rundt sluk. Fuktmerker var tørre på befaringen.

KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 **Overflater og innredning**

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med laminerte skrog, profilerte fronter og laminert benkeplate med kjøkkenkum. Laminatplater og belysning over benkeplate. Integrert stekeovn, microbølgeovn, kjøleskap, oppvaskmaskin.



Bilde av innredning.



Noe avskalling og bruksmerker på benkeplate.

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 **Avtrekk**

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



TEKNISKE INSTALLASJONER

Tilstandsrapport

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Synlige innvendige vannrør i: Plast, rør-i-rør. Kobber/metall.
Innvendig hovedstoppekran og vannmåler, samt opplegg for vaskemaskin er plassert i vaskekjeller.
Utekran går inn i garasje.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

• Mer enn halvparten av forventet funksjonstid for eldre røranlegg er oppnådd. • Utilstrekkelig klamring av vannrør registrert.
Utekran i garasjen (dette er en dårlig løsning da frostfri kran gir fra seg vann på garasjegulv ved stenging)

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

• Når vannrørene har oppnådd mer enn halvparten av funksjonstid blir det økt risiko for lekkasjer og vannskader/ fuktskader. Funksjonstid avhenger av bruk og type rør. Tidspunkt for utskifting er vanskelig å angi eksakt. Oppgradering/vedlikehold må påregnes.
• Klamring av rør anbefales utført. Konsekvens av utilstrekkelig klamrede rør kan være lekkasjer og rørbrudd.



Deler av rør i plast-rør-i-rør. til nytt bad og nyere kjøkken.



Eldre opplegg med skruskoblinger i huset forøvrig.



Hovedstoppekran og vannmåler plassert i kjeller.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Synlige innvendige avløpsrør i: Plast.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

• Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet funksjonstid for avløpsrør er oppnådd.
• Eldre plastrør kan være utsatt for groing og bli sprøtt, samt gi redusert gjennomstrømning/ risiko for lekkasjer. Utvendige vann og avløpsrør som begynner å bli gamle vil ha en naturlig slitasjegrad.
Overvåk tilstanden jevnlig.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

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

Tilstandsrapport





Nyere PVC rør går ned i eldre plastrør i betonggulv

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

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

TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Luft-luft varmepumpe fra 2023 er plassert i stue.



TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder på ca. 200 liter er plassert i kjeller.



Tilstandsrapport

TG 2 Eldre varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder på ca. 150 liter fra 1976 er plassert i kjeller.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Varmtvannsbereder har oppnådd forventet brukstid.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er ikke behov for strakstiltak siden bereder fungerer, men ut i fra at forventet brukstid er oppnådd eller nært forestående vil det være påregnelig med reparasjon utskifting.



Eldre bereder fra 1976 er plassert i stativ under en nyere bereder.

Elektrisk anlegg

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

Tilstanden er vurdert ut fra den 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.

Beskrivelse

ELEKTRISK ANLEGG.
Elektrisk anlegg utført med hovedsakelig åpent anlegg.
Sikringsskap med skru og automat sikringer.

Det er ikke fremvist samsvarserklæringer for arbeid utført på det elektriske anlegget.
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
Sikringer løser ikke ut uten grunn.
Det har ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget.

Det er utført en forenklet visuell undersøkelse av det elektriske anlegget, en slik undersøkelse vil ikke avdekke feil 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.

Generell kommentar

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

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

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

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

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

Vi gjør oppmerksom på at boligen var møblert under befaringen, noe som begrenset inspeksjonsmulighetene.

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



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

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

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Takvann ført ned i grunnen og ut på terreng. Det er ikke kjennskap til utbedringer av fuktsikring siden byggeår. Det er ikke mulig å kontrollere løsning, materiale eller funksjonsteste drenering/fuktsikring uten fysiske inngrep på befaringsdagen. Risiko for svekket drenering øker med alder

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

• Fuktsikringen på bygget er skjult og er en risikokonstruksjon. Dreneringen har en alder som øker sannsynligheten for fuktskader og at dreneringen har en usikker fremtidig funksjon. Forventet funksjonstid er varierende, med type drenering, materiale, grunnforhold, avrenningsforhold og klimaendringer.

• Grunnmursplast mangler avslutningslist over terreng, dette er synlig rundt tilbygget inngang. Det er ellers ikke synlig grunnmursplast rundt huset.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

Tilstandsrapport

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetasje/kjeller vil være avgjørende for nødvendige tiltak. Sviktende drenering/fuktsikring kan føre til fuktskader i konstruksjonen.

Ved redrenering anbefales det å etterisolere på utsiden av muren.

Det presiseres at kapillært oppsug fra underliggende jord- og grunnmasser kan gi kapillærtransport av fukt inn i konstruksjonen, noe som kan resultere i forhøyede fuktverdier i både gulv- og veggkonstruksjoner dersom kapillærbrytende sjikt er utilstrekkelig eller mangelfullt utført. Konstruksjon rundt og under bygget kan ta skade dersom drenering ikke er tilfredsstillende eller svikter.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur i betong.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

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

• Eldre betong kan ha redusert kvalitet.

Vegger i kjeller er kledd innvendig på enkelte rom, dette begrenser inspeksjonen.

• Sprekk i grunnmur for krypkjeller i overgang opprinnelig del og tilbygg.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

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

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

• Overvåk tilstanden jevnlig. Det oppfordres til å gjennomføre ytterligere undersøkelser og eventuelle målinger om horisontale sprekker utvikler seg eller er stabil. Dersom årsak til skade er tele, bør grunnmur frostsikres. Dersom årsaken er jordtrykk, kan dette kreve reparasjon av grunnmur og masseutskiftning på utsiden av muren. Setningsskader i grunnmuren kan føre til svekkelse i konstruksjon under bygningen. Dette kan inkludere skjevheter, sprekker i vegger og gulv. Setningsskader kan også føre til problemer med dører og vinduer som ikke lukker, og kan resultere i vanninntrengning og fuktighetsskader. Det er viktig å håndtere setningsskader i grunnmuren for å unngå ytterligere skade.

Tilstandsrapport



Grunnmur i betong. Delevegger i lettklinker blokker.



Rom i kjeller har påforet tregulv. Og enkelte rom med innforede trevegger.



Synlig fuktopptrekk fra vegg/ gulv.



Synlig fuktopptrekk fra vegg/ gulv.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Flat tomt.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Stedvis fall på terreng mot bygning, dette er avvik fra dagens krav. Anbefalt fall på terreng er 1:50, 3 m fra fundamentene. (Det vil si jevnt fall på minimum 60 mm, 3 m fra fundamentene).

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det er ikke behov for strakstiltak, men viktig at man leder vann bort fra bygningen . Dette for å forhindre økt fuktbelastning på fundamenter/ grunnmur / kjeller. For å unngå fuktskader.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Synlige avløpsrør som føres ned i gulv er av plast fra byggeår. Rørføringer under støpt gulv er ikke kjent. Det er ikke gitt noen opplysninger på at disse er byttet ut.

Ukjent type på vannledning.
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann, via privat vannledning.

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp, via privat avløpsledning. På eiendommer tilknyttet offentlig avløp og som er bebygd før ca. 1975 kan det være septiktank. Septiktanken er en del av det private stikkledningsanlegget og ansvaret for drift og vedlikehold, inkludert tømming, påhviler hjemmelshaver.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Deler av bygningsdelene er skjult og har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil. Bygningsdelene har oppnåd mye av sin forventede brukstid. Halvparten av forventet brukstid er snart oppnådd på utvendige vann- og avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Tilstandsrapport

Det er ikke registrert synlige avvik på vann- og avløpsrør som tilsier at man må påregne umiddelbare tilltak, men da deler av konstruksjon er kledd innmå det innhentes dokumentasjon på alder eller rør inspeksjon av vann- og avløpsrør for å kartlegge tilstand.

Det er ikke behov for strakstiltak siden anlegget er opplyst å fungere, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre avløpsanlegg.

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

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget hadde ikke krav til radonsperre. Årsgjennomsnittet av radonkonsentrasjon i rom bør ikke overstige 200 Bq/m³ i inneluft.

Er det radonnivåer over 100 Bq/m³, bør det gjøres tiltak for å redusere nivået. Radonnivået bør være så lavt som praktisk mulig og alltid under 200 Bq/m³. Ved å gjøre radontiltak vil nivået kunne reduseres vesentlig.

Det er krav til dokumentasjon av radonmålinger om hele eller deler av boligen er utleid.

Mer informasjon kan leses på https://dsa.no/radon.

• I en bolig skal det være tilfredsstillende rømningsforhold fra alle plan og etasjer hvor folk bor eller oppholder seg. Har etasjen en dør som leder rett ut til planert terreng, så er det tilstrekkelig. Må du gå opp eller ned en trapp for å komme til en slik dør, skal du i tillegg kunne rømme via et vindu. I så tilfelle skal minst annethvert rom for varig opphold være utrustet med et rømningsvindu. Rom for varig opphold vil si rom som kjøkken, stue, arbeidsrom og soverom.
En utgangsdør i en bolig må ha fri bredde på minimum 0,86 meter. Unntak gjelder for fritidsbolig (hytte) med én boenhet.
Det er verdt å merke seg at reglene det vises til her er minimumskrav. Det er ingenting i veien for å øke sikkerheten utover minimumskravet.

Manglende rømningsforhold som ikke er i samsvar med forskriftene kan gi alvorlige konsekvenser for både liv og helse, økonomisk tap, og juridisk ansvar. Det er derfor svært viktig å sørge for at rømningsforholdene i en bolig oppfyller forskriftskrav.

• Pga. lukket konstruksjon er ikke brann/lyd tilstrekkelig vurdert. Kontroll av brannskille krever fysisk inngrep i konstruksjonen eller kontroll av dokumentasjon. Konsekvens av utilstrekkelig brannskille kan være brannsmitte mellom branneller. Ikke fremvist dokumentasjon.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik i rømningsveier.

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

• Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.

• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

• Radon: Radonkartet viser at eiendommen ligger i et område med moderat til lav aktsomhetsgrad. Risikoen vurderes som begrenset, men radon kan forekomme lokalt.

Det er ikke rømningsveg fra kjeller.

Det mangler rekkverk/ trapp fra tidligere vindfang.

Rekkverk fra terrasse er lavere enn dagens krav.

Konsekvens/tiltak

• For å avklare omfanget av avvik ved rømningsveier bør det innhentes en brannteknisk vurdering.

• Rekkverk må monteres på balkong eller terrasse for å lukke avviket.

• Det bør gjennomføres radonmålinger.

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

• Elektrisk anlegg: Et strømanlegg som ikke tilfredsstiller forskrifter kan utgjøre en fare for forbruker, dersom det må foretas utbedringer kan dette medføre høye kostnader.

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

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

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

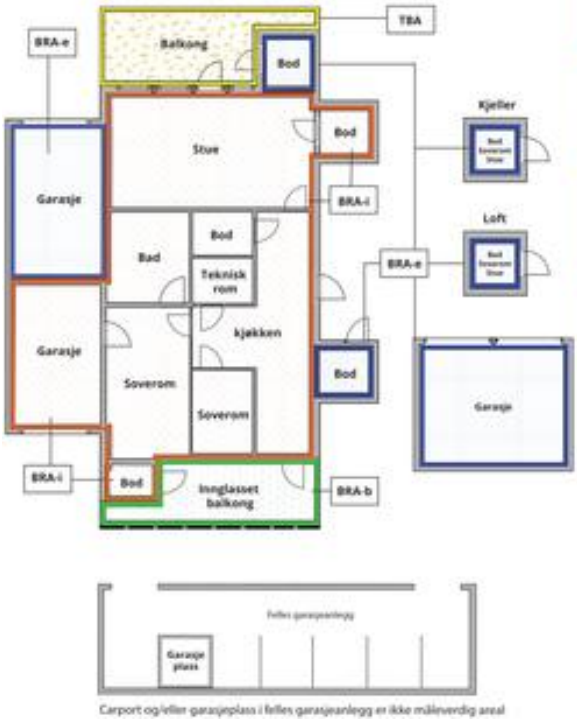
Hva er måleverdig areal?

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 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

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2.Etasje	34			34	
1.Etasje	106	32		138	58
Kjeller	88			88	
SUM	**228**	**32**			**58**
SUM BRA	**260**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2.Etasje	Trapperom, soverom, soverom 2, bad		
1.Etasje	Bad, kjøkken, stue, soverom, soverom 2, vindfang, kjellergang, forstue, gang	Garasje	
Kjeller	Bod, bod 2, vaskekjeller, gang m/trapp, innredet rom, bod 5		

Kommentar

Målt takhøyde 2. etasje: Varierende, men målt 250 cm og skråhimling.
Målt takhøyde 1. etasje: Varierende, men målt 238 cm.
Målt takhøyde kjeller: Varierende, men målt 231 cm.

Utvendig inntilliggende garasje er medtatt i det oppmålte arealet.

I åpent areal (TBA) for denne boenheten inngår: Takoverbygget terrasse mot vest og Terrasseplatting mot sør.

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.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er enkelte detaljer som ikke stemmer med tegninger. Gjelder fasader og små endringer innvendig.

1. etasje: Bad og toalettrom er slått sammen. Det er åpnet mellom kjøkken og stue. Påbygget nyere inngang er sentrert på påbygget, denne er tegnet sideforskøvet og er mindre.

Kjeller: Det er annen inndeling av vegger enn på tegning. Hobbyrom er delt slik at det er blitt et trapperom/gang i tillegg. Hobbyrom i kjeller er til opplysning ikke godkjent for varig opphold pga manglende rømningsveg og lysforhold.

2. etasje: Her er det tegnet gang og to soverom. Det er laget et bad i tillegg i denne etasjen.

• Takstmannens sin kontroll innebefatter om boligen har åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlige bruksendringer.

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

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

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

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Se kommentar under ``Vedlikehold/påkostninger``.

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar: Det er registrert avrennings- rist innvendig i garasjegulv. -Anbefaler videre undersøkelser omkring lovligheten av løsningen.

Eiers opplysning: Dette har kun blitt brukt til å svabre bort vann og is fra bil. Røret går kun ut i drenerende terreng. Jeg kan støpe igjen denne om ønskelig.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.4.2026	Alf Bjørnerud	Takstingeniør
	Tone Aaslund	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3443 VESTRE TOTEN	12	354		0	868.2 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Bakkevegen 21

Hjemmelshaver

Roterud Are, Aaslund Frode, Roterud Håvard, Aaslund Tone Merethe

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

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

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp.

Regulering

Kommuneplanens arealdel 2025-2035 for Vestre Toten.
Vedtatt reguleringsplan: Roterudfeltet.
Arealformål: Bolig.

Om tomten

Tomten er festet. Opplyst festeavtale fra 02.06.1976

Festetid: 50 år
Gjelder feste
FORLENGELSE: 50 ÅR
ÅRLIG AVGIFT NOK 516
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT
HUSBANKENS STANDARKLAUSUL VEDTATT
MED FLERE BESTEMMELSER.

Festeavtalen er ikke vedlagt taksten. Anbefaler å lese/ sette seg inn i denne.

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.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	13.04.2026	Eiers egenerklæring er gjennomlest, se vurderinger i rapporten for utfyllende informasjon.	Gjennomgått		Nei
Energirapport	26.03.2026	Enova	Gjennomgått		Ja
Kommunalinformasjon	26.03.2026	25 dokumenter	Ikke gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	07.04.2026	Diverse eiendomsopplysninger fra Eiendomsverdi.	Gjennomgått		Nei
Situasjonskart over eiendommen	07.04.2026	Kart over eiendommen på befaringsdagen, tatt ut fra kommunens kartverk.	Gjennomgått		Nei
Ferdigattest / Innflytningstillatelse	16.06.1976	Vestre Toten kommune	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
Byggegodkjente tegninger	01.04.2003	Tegninger av påbygget 2. etasje, vindfang og garasje.	Gjennomgått		Nei
Byggegodkjente tegninger	10.09.1983	Tegning av takoverbygget terrasse.	Gjennomgått		Nei
Byggegodkjente tegninger	29.06.1976	Orginale tegninger fra byggeår.	Gjennomgått		Nei
Rekvirent	09.04.2026	Ga opplysninger og fremviste eiendommen.	Gjennomgått		Nei
Tilsynsrapport el-anlegg			Ikke gjennomgått		Nei
Tilsynsrapport pipe/ildsted	06.06.2023	Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	16.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

•Vurdering mot byggeår

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke 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 branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

•Tilstand: byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

Forutsetninger

•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 enkelt beskrevet og ikke undersøkt og er ikke teknisk vurdert .

Forutsetninger

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.

enova

Energiattest



Adresse **Bakkevegen 21, 2835 RAUFOSS**	
Dato for energimerking **15.04.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-281807**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **157215450**
Gårdsnummer **12**	Bruksnummer **354**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1977**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **228,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **128,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **224,77 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **283,14 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **39 075 kWh**



Bakkevegen 21, 2835 RAUFOSS

Detaljering

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



Bakkevegen 21, 2835 RAUFOSS

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 4: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 11: Vask med fulle maskiner

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 12: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak 13: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 14: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 15: Montering tetningslister

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

Tiltak på elektriske anlegg

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: 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 18: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak utendørs

Tiltak 19: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 20: 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 21: 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 22: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 23: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 24: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 25: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Tone Merethe Aaslund	9578-5999-4-1835145	2026-04-13 19:49:27
Frode Aaslund	9578-5999-4-1822804	2026-04-13 19:57:55

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
13. apr. 2026

Oppdragsnummer
71-0045/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Bakkevegen 21, 2835 RAUFOSS

Meglerfirma
Nordvik Gjøvik

Selgere
Tone Aaslund, Frode Aaslund

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. april 2000

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 1812712
Forsikret i: IF

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bygg og rehab mai/juni 2025

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bygg og Rehab

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
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?

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: På bygd andre etage, garage og vindfang 2003 Utført av snekker Rolf Sandum (Tones far) Veranda på hele fremsiden av huset er satt opp 2024

---

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

Ja, ufaglært

Arbeid som er utført: trenering under verandaen på fremsiden er utbedret for ca 12 årsiden

---

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Nei

Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring: Trolig utført ca 2003 husker ikke om det er noen samsvarserklæring

---

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? ca 2020

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

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.?

Ja, faglært

Var tiltaket søknadspliktig?

Ja

Har arbeidet blitt godkjent?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Snekker Rolf Sandum 2003

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Offentlig vannforsyning og avløp

---

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?

Ja, ufaglært

Arbeid som er utført: Satt opp badehus med jaccuci ca 2020

---

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?

Ja

Beskriv: Tror 2 av naboene har planer om å sette opp garasje/tilbygg

---

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 med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 71-0045/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Frode Aaslund	**2026-04-13**	**Tone Merethe Aaslund**	**2026-04-13**

Identifikasjon

Frode Aaslund

Identifikasjon

Tone Merethe Aaslund

Signicat

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

Utskriftsdato: 26.03.2026

Vestre Toten kommune

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

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	3443	**Gårdsnr.**	12	**Bruksnr.**	354	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Bakkevegen 21, 2835 RAUFOSS								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	**Fakturert beløp i 2025**
Vann Forskudd	1 448,44 kr
Vann forskudd	1 332,58 kr
Vann abonnementsgebyr	1 618,76 kr
Avløp Forskudd	1 966,28 kr
Feiing/tilsyn	740,00 kr
Eiendomsskatt	8 525,00 kr
Avløp abonnementsgebyr	1 568,60 kr
Vann abonnementsgebyr	1 489,24 kr
Avløp Forskudd	2 137,24 kr
Avløp abonnementsgebyr	1 705,00 kr
Avfall	5 312,48 kr
Sum	**27 843,62 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
Avfall	25%	1	4700.00	1/1	0 %	4 700,00 kr	1 175,00 kr
Feiing/tilsyn	0%	1	672.00	1/1	0 %	672,00 kr	168,00 kr

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Vann abonnementsgebyr	15%	1	2610.50	1/1	0 %	2 610,50 kr	652,62 kr
Avløp abonnementsgebyr	15%	1	2749.65	1/1	0 %	2 749,65 kr	687,41 kr
Avløp Forskudd	15%	131	42.21	1/1	0 %	5 528,85 kr	1 382,22 kr
Vann forskudd	15%	131	24.73	1/1	0 %	3 238,97 kr	809,74 kr
Eiendomsskatt	0%	2135757	4.00	1/1	0 %	8 543,00 kr	2 135,75 kr
					Sum	**28 042,98 kr**	**7 010,74 kr**

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

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

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED 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.

FERDIGATTEST

Bygningsloven av 18 juni 1965 § 93, fjr. § 99 nr. 1

Trykt på selvkopierende papir

Arbeidssted (adr.)			Matr.nr. (Gnr./bnr./parsellnr.)	
Bakkevegen 21			12	354
Arbeidets art	**Bygningens art**	**Dato for søknad**	**Dato for vedtak (bygn.råd/-sjef)**	**Sak nr.**
Nybygg	boligbygg	28/5-76	16/6-76	133
Byggherre		**Adresse**		**Tlf.**
Hans Reidar Opsahl		2830 Raufoss		
Anmelder		**Adresse**		**Tlf.**
D.S.				
Ansvarshavende		**Adresse**		**Tlf.**
Arvid Opsahl				

Vi har besiktiget arbeidet i samsvar med bygningslovens § 99.

Det er ikke funnet noe som strider mot vilkårene for byggetillatelsen eller de gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen (jfr. § 93) forutsetter. En slik bruksendring krever særskilt godkjenning.

Ev. merknader:

Sted og dato	Stempel
Raufoss 23 | 8 - 77	Underskrift

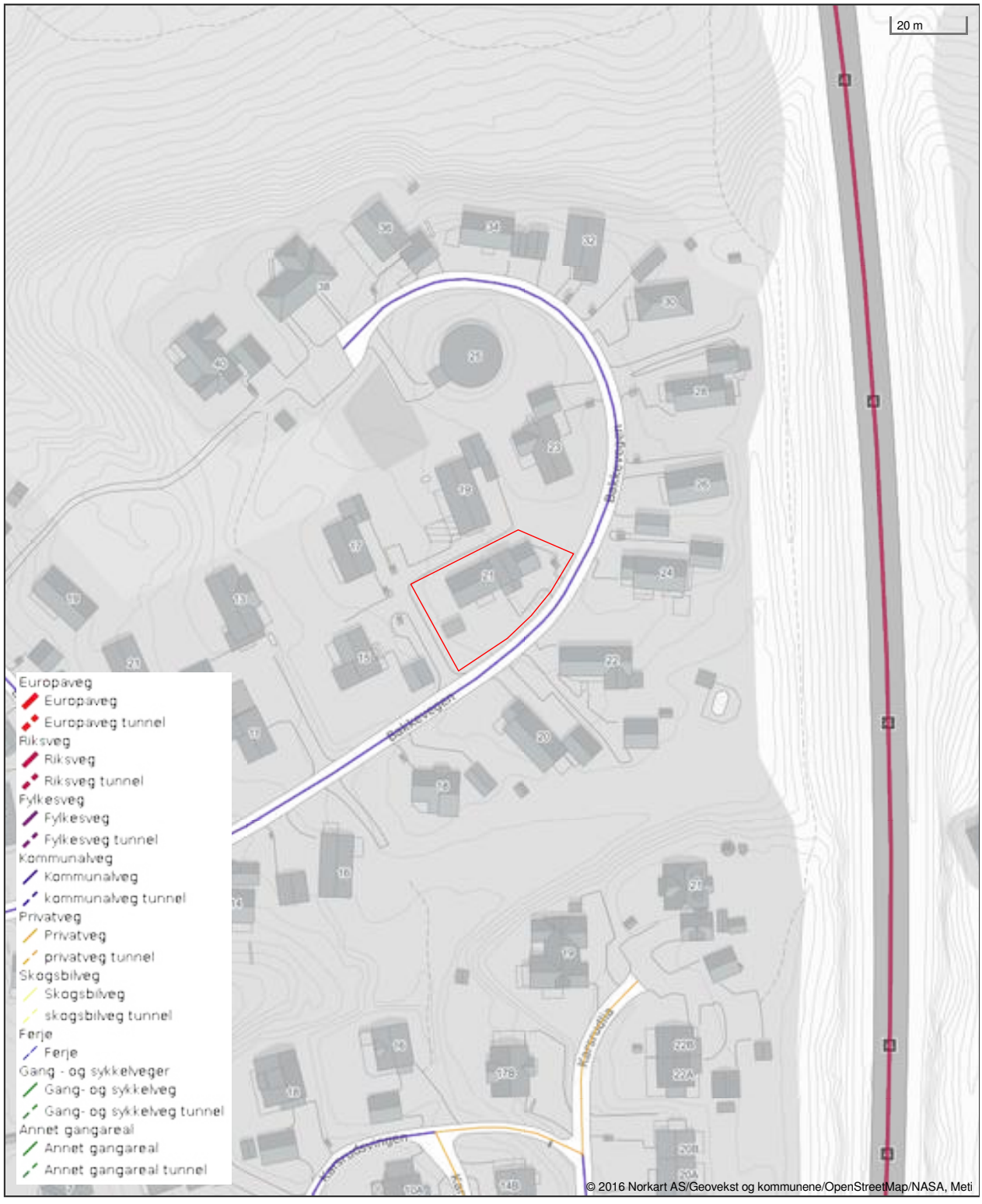
Sendes til

☐ Byggherre ☐ Anmelder ☐ Ansvarshavende ☐ Byggeløyvemyndighet ☐

Nr. 2129 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo. 1-77

Utskriftsdato: 26.03.2026

Vegstatuskart for eiendom 3443 - 12/354//



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.

Vedtekter for Roterudfeltet, Vestrum i Vestre Toten.

§1.

Det regulerte området er på planen avgrenset med planbegrensingslinje. Arealene innenfor begrensingslinjen er regulert til:

1. Byggeområde for bolighus.
2. Trafikkområde for veger.
3. Friområde.
4. Friluftsområde.

167 19/2-75

§2.

Området bebygges med bolighus på 1. etasje. Det kan tillates leilighet i underetasjen der hvor terrenget skråner tilstrekkelig for et slikt arrangement. Takvinkel skal være mellom 22° og 27°.

§3.

Bygningen plasseres som vist på planen. Frittstående uthus tillates ikke.

§4.

Ved plassering av bolighus skal det reserveres plass for garasje for minst 1 bil pr. familie - samt anordnes parkeringsplass for 1 bil. Bygningsrådet kan tillate at garasje plasseres i nabogrensen. Dersom garasjens lengderetning er parallell med gaten, kan bygningsrådet tillate at garasjen plasseres inntil 3 m fra regulert gatelinje. Planlagte parkeringsplasser og garasjer må framgå av anmeldelsestegninger

§5.

Bygningens farge skal godkjennes av bygningsrådet.

§6.

Eksisterende terrengformasjon, trær og naturlig vegetasjon, skal bevares i den utstrekning det er naturlig i forhold til tomtas disposisjon og hva som er teknisk mulig ved utbyggingen.

§7.

Gjerders utførelse, høyde og farge, skal godkjennes av bygningsrådet. Ingen tomt må beplantes med trær som kan virke generende for naboer. Beplanting eller gjerde som kan hindre utsikten ved utkjørsel til veg, tillates ikke.

§8.

Det er ikke tillatt med private servitutter å etablere forhold som strider mot disse vedtekter.

§9.

Unntak fra disse vedtekter kan hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningslovgivningen.

---oooOooo---

Fylkesmannen i Oppland
GODKJENT
DATO 19/6-75 JNR. 2-14/75

Vestre Toten kommune

Grunnkart

Eiendom: 12/354
Adresse: Bakkevegen 21
Dato: 26.03.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

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



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.

Dagbok nr. 4660 1976.
Toten Sorenskriverembete
2/6.

Leiekontrakt

Mellom Einar og Finn Roterud

og Hans Reidar Opsahl

er inngått slik **leiekontrakt**:

1. Einar og Finn Roterud leier til Hans Reidar Opsahl

   Eiendommen Bakkevegen 21

   gnr. 12 br.nr. 354 i Raufoss

   Over eiendommen foreligger forevist målebrev.

2. Leietiden er 50 år regnet fra 1. juli 1976. Etter utløpet av leietiden har hver av partene rett til å kreve leietiden forlenget med ytterligere 50 år.

3. I leie betaler leieren kr. 500,- pr. dekar, tilsammen kr. 516,- pr. år som ukrevet betales utleieren forskuddsvis hver 1. januar, første gang den 1. juli 1976. Leien kan av hver av partene forlanges regulert hvis det alminnelige prisnivå etter Statistisk Sentralbyrås engrosprisindeks forandres med 10 % eller mer. Reguleringen skjer i så fall med samme prosent som forandringen av engrosprisindeksen.

4. Har leieren ikke bygd hus på eiendommen innen to år fra leieforholdet trådte i kraft, kan utleieren heve leieavtalen. Har leieren begynt å bygge før utløpet av to-årsfristen, forlenges denne med ytterligere ett år.

5. Utleieren har 1. prioritets pant i bebyggelsen og leieretten for inntil ett års forfalt leie.

6. Utleieren kan ikke nekte salg av bebyggelsen og leieretten. Overdragelse av leieretten til eiendommen før den er bebygget er avhengig av utleierens samtykke.

7. Samtlige utgifter vedrørende nærværende leiekontrakt bæres av leieren.

8. Denne leiekontrakten er opprettet i to eksemplarer, ett til hver av partene.

9. Felles fortau er innlagt i summen kr 2,50

10. Tillegg til Husbanken. Side 2.

Raufoss, den 1. juni 1976

Einar Roterud Finn Roterud — utleier

Pers.nr. 011231 [redacted] 290834 [redacted]

Hans Reidar Opsahl — leier

Pers.nr. 030254 [redacted]

Vi bekrefter at Einar og Finn Roterud *og* Hans Reidar Opsahl, *har undertegnet dokumentet i vårt nærvær, og at de begge er over 21 år.*

Odd Fredriksen f. 2/2-40
Ad. 2830 Raufoss — Sign.

Olav Bratlien f. 17/2-23
Ad. 2830 Raufoss — Sign.

Jeg samtykker herved i nærværende leiekontrakt.

Aase A Roterud Birgit Roterud
Sign.

Odd Fredriksen f. 2/2-40
Ad. 2830 Raufoss — vidner

Olav Bratlien f. 17/2-23
Ad. 2830 Raufoss — vidner

Riktig gjenpart bekreftes.

Tillegg

A. Sålenge det hviler lån av Den Norske Stats Husbank på hus på festet grunn skal:

1. Festekontrakten ikke utløpe selv om kortere festetid er avtalt.
2. Tomta ikke kunne forlanges ryddet.
3. Festeavgiften ikke kunne forhøyes uten bankens samtykke.
4. Husbanken eller kommunen i tilfelle av festeledighet være berettiget til å sette inn ny fester for den gjenværende del av lånets løpetid.

C. Festeren skal ha rett til etter festetidens utløp å innløse den festede tomt etter dens verdi på løsningstiden med fradrag for verdiøkning som følge av påkostninger og forbedringer bekostet av festeren og dennes forgjengere, såfremt ikke grunneieren vil forlenge festekontrakten på rimelige vilkår, eller vil overta bygningen(e) på tomta etter lovlig skjønn.

Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nabolaget



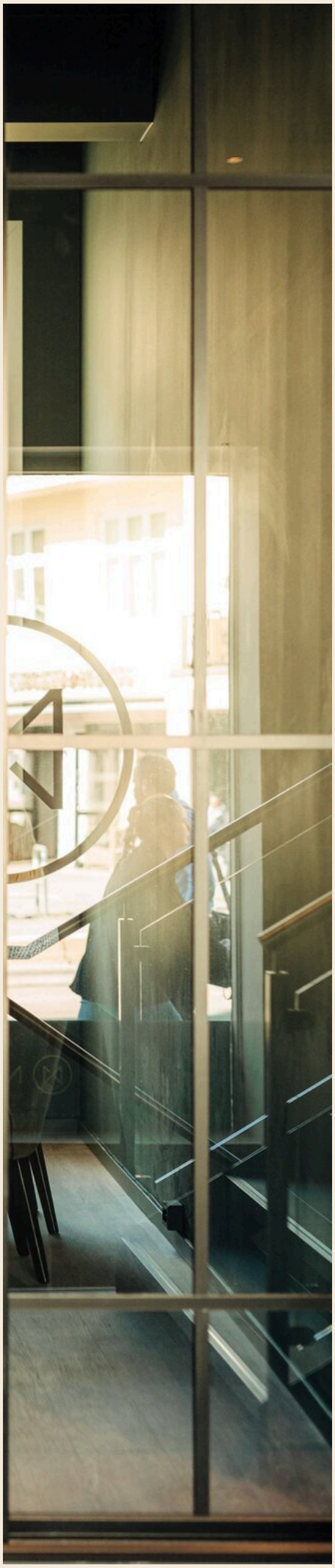


Velkommen til

Nordvik Gjøvik

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 Gjøvik og Toten godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. 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 verdivurdering eller ta en titt på boligene vi har for salg.

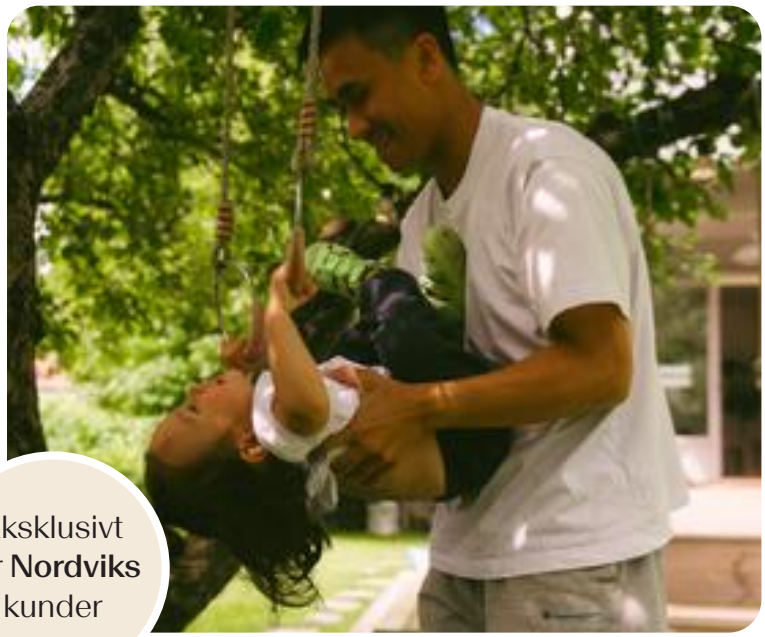


Øvre Torvgate 21, 2821 GJØVIK
gjovik@nordvikbolig.no
950 89 800

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 ene-/tomannsbolig: **19 700,-**
Pris rekkehus: **15 000,-**

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 ene-/tomannsbolig: **24 700,-**
Pris rekkehus: **20 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Ene-/tomannsbolig: **16 800,-** Rekkehus: **12 100,-**

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.

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. Fastmontertvegglader/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. Brannslukninsapparat, 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.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 71-0045/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Bakkevegen 21 2835 RAUFOSS
Matrikkel: Gnr 12, bnr 354 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: _____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse,
jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

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: _____

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

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:

Vegard Dotseth

Fagansvarlig / Eiendomsmegler MNEF /
Partner
Nordvik Gjøvik
v.dotseth@nordvikbolig.no
918 00 244