NORDVIK

Snøggvegen 6A

5 soverom | 149 kvm | Enebolig



Velkommen til

Snøggvegen 6A

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
33	Om boligen
47	Nabolagsprofil
49	Tilstandsrapport
84	Vedlegg
92	Andre vedlegg
119	Kontaktinfo
122	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
125	Forbrukerinformasjon om budgivning
126	Budskjema

Salgsoppgave produsert 14.08.2026









Nøkkelinformasjon

Oppgradert og påkostet enebolig med 5 soverom | Garasje og stor hage | Store uteplasser og gode solforhold

Prisantydning	**3 895 000,-**
Omkostninger	**98 460,-**
Totalpris	**3 993 460,-**
BRA-i	**149 kvm**
Soverom	**5**
Boligtype	**Enebolig**
Byggeår	**1969**
Eierform	**Eiet**

Kort fortalt

Nordvik Eiendomsmegling presenterer Snøggvegen 6A -Enebolig fra 1969, senere tilbygget i 1986, renovert de senere år med nytt kjøkken, overflater, elektrisk anlegg, deler av tak, utvendig kledning m.m. Solrik, attraktiv og sentrumsnær beliggenhet med nærhet til barnehage og skole.

Høydepunkter:

- Attraktiv og solrik beliggenhet
- Varmepumpe fra 2023
- Vedovn fra 2020
- Kjøkkeninnredning fra 2020
- Ny kledning i 2021 - 2025
- Blåseisolert over tilbygg
- Nytt elektriks anlegg med unntak av inntak
- Garasje med lagringsplass

Velkommen til visning!

Planløsning

Kjeller
BRA-i: 28 kvm
Total BRA: 28 kvm





1. Etasje
BRA-i: 121 kvm
Total BRA: 121 kvm




















1324



















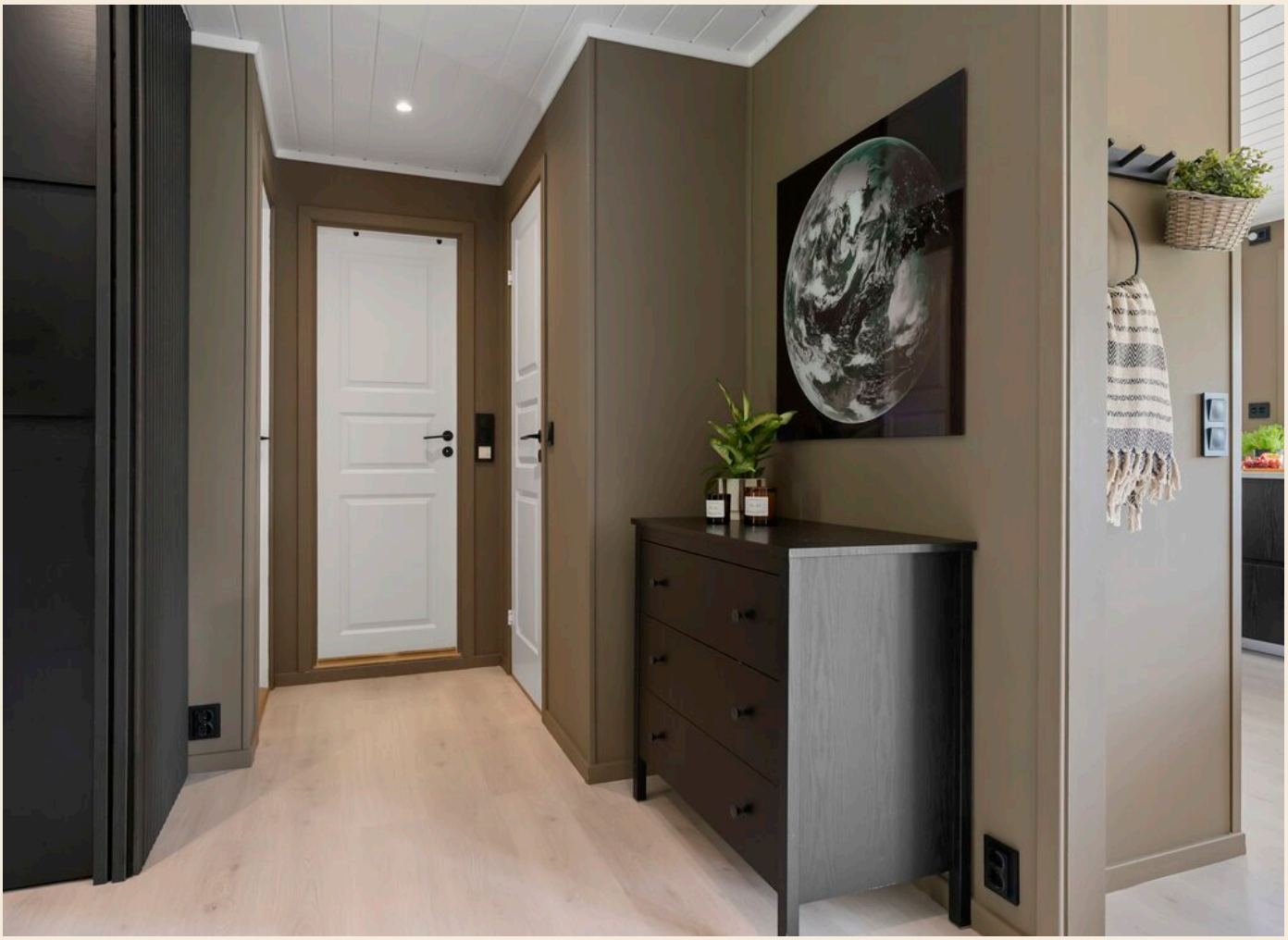

















SAMSUNG
SAMSUNG






Agnes






sparco










FAMILIE
[fa'mi:lia]













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/nordvikundersokelsen





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
71-0137/26

Boligtype og eierform
Enebolig (Eiet)

Adresse og betegnelse
Snøggvegen 6A, 2834 RAUFOSS
Gnr 10, bnr 198 (ideell andel 1/1) i Vestre Toten kommune

Selger
Kristoffer Bekkemellem

Kjøpesum og omkostninger
3 895 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
97 370,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
98 460,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
118 160,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
3 993 460,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 013 160,- (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
1969

Antall soverom
5

Arealer
BRA-i: 149 kvm
BRA-e: 47 kvm
Totalt BRA: 196 kvm
TBA: 50 kvm

Beskrivelse:

Enebolig
Kjeller:
BRA-i: 28 kvm. 2 boder og gang
Total BRA: 28 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 121 kvm. Entré, 5soverom, bad, toalettrom, kjøkken, stue, kontor og trapperom
Total BRA: 121 kvm.

Garasje
1. etasje:
BRA-e: 47 kvm. Garasje og bod
Total BRA: 47 kvm.
TBA: 50 kvm. Terrasse på ca. 5 m² mot nord foran inngangspartiet. Terrasse på 45 m² mot sør med adkomst fra stue.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling: Arealer er oppmålt med lasermåler. Arealmålinger er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volumberegninger 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.

Standard
Boligen er fra 1969 og tilbygd i 1986. Normal standard og planløsning. Oppvarming består av vedfyring og strøm. Se boligens energiattest. Ventilasjon består av naturlig og mekanisk ventilasjon. El-anlegg med automatsikringer. I hovedsak skjult ledningsnett.

Kjøkkeninnredning:
Kjøkkeninnredning med laminerte skrog, glatte fronter og laminert benkeplate med kjøkkenkum.

Flislagt og belysning over benkeplate. Integrert platetopp, stekeovn, kombiskap kjøl/frys, oppvaskmaskin, microbølgeovn. Kjøkkenventilator er montert over platetopp.

Baderom/Sanitær:
Fliser på gulvet og aderomsplater på vegger. Formpresset panel i himling og sluk av plast. Servant med underskap og speil med tilhørende belysning. Dusjhjørne med glassdører. Opplegg for vaskemaskin. Varme i gulv. Mekanisk avtrekk og tilluft dør. Ved vurdering av våtrommet legges det til grunn krav fra Teknisk forskrift (TEK17). Sjekkpunkter vurderes visuelt slik de fremstår ved befaring, uten demontering/ flytting av deksler/ innredning ol. Det er ikke fremvist dokumentasjon på utførelse av våtrommet.

Toalettrom:
Toalettrom med vinylgulv, malte glatte flater på vegger og formpresset panel. Servant, speil og vegghengt toalett. Naturlig avtrekk.

Terrasse:
Terrasse på ca. 5 m² mot nord foran inngangspartiet.
Terrasse på 45 m² mot sør med adkomst fra stue.

Pipe/ildsted:
Pipe i lettklinkerblokker. Vedovn er montert.

Tekniske installasjoner:
Innvendige vannrør i: Plast. Kobber/metall. Innvendig hovedstoppekran og vannmåler er plassert i krypkjeller. Innvendige vannrør er oppgradert ifm. renovering av bad/kjøkken. Innvendige avløpsrør i: plast.

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

Varmtvannsbereder på ca. 200 liter fra 2022 er plassert i kjeller.

Elektrisk anlegg utført med hovedsakelig skjult anlegg. Sikringsskap med automatsikringer.

Overflater på innvendige gulv er dekket av laminat og fliser.
Overflater på innvendige vegger er i hovedsak dekket av malte glatte flater.
Overflater på innvendig himling er i hovedsak dekket av formpresset panel og malte glatte flater.

Parkering
Parkering i garasje og på gruset gårdsplass.

Modernisering og påkostninger
2020 Modernisering Alt elektrisk lagt opp nytt unntatt inntak. Utført av firma.
2020 Modernisering Nytt kjøkken. Egeninnsats.
2020 Modernisering Ny vedovn. Egeninnsats.
2020 Modernisering 2 nye vinduer og ny balkongdør. Egeninnsats.
2021 Modernisering Ny kledning halve huset. Egeninnsats.
2021 Modernisering Ny og større veranda. Egeninnsats.
2024 Modernisering Nytt utvendig tak og undertak halve huset (Nord siden). Egeninnsats.
2024 Modernisering Blåseisolert over tilbygg på loft. Utført av firma. Utført av firma.
2025 Modernisering Ny kledning siste halvdel av huset. Egeninnsats.
2025 Modernisering Ny inngangsdør. Egeninnsats.
2025 Modernisering Nytt inngangsparti. Egeninnsats.
2026 Modernisering Bygd ett ekstra soverom. Egeninnsats.
2026 Modernisering Pusset opp siste soverom. Egeninnsats.
2026 Modernisering 05.08.2026 kontroll av hele det elektriske anlegget. Utført av firma.
2023 Modernisering Ny varmepumpe. Utført av firma.

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, ufaglært
Arbeid som er utført: Bad skal være oppusset i 2011 i følge tidligere eier. De har ikke oppgitt hvem som har utført jobben. Her er det behov for å renovere bad.

- 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, ufaglært
Arbeid som er utført: Taket på halve huset(mot nord) er byttet med nytt undertak i 2024. Kledning er byttet i to puljer i 2021 og 2025. Ny terrasse i 2021. Ny vedovn i 2020. Alt arbeid er utført med faglært tømrer som hjelper.

- 4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid? Ja
Foreligger det en samsvarserklæring? Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Hveem elektro. Alt elektrisk i huset byttet ut, montert varemekabler i yttergang. Sikringsskap og inntak er ikke byttet. Dette ble gjort i 2020. Samsvarserklærling har feil og mangler i forhold til arbeidet som ble gjort. Står feil adresse på den.

- 4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert? Ja
Eventuell kommentar: Blitt kontrollert august 2026

- 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, både faglært og ufaglært
Var tiltaket søknadspliktig? Ja
Har arbeidet blitt godkjent? Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Jeg sitter ikke på noen info rundt dette, men vet at det er bygd på og endret fasong
på tak. Påbygg skal være fra 80-tallet.

- 11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader? Ja
Beskriv: Bad har feil fall. Mangler også mansjetter rundt tilkobling ved dusj. Har hatt tidligere lekkasje der, men dette er stoppet
med silikon. Vegg ble åpnet og ikke funnet noen skade.

- 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) Ja
Beskriv: Krypkjeller er fuktig noen steder. Høy luftfuktighet i kjelleren.

- 14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/ fasade/ vinduer/ garasje, og/eller er det synlige skader? Ja
Beskriv: Halve taket har skader i undertak. Har byttet noen skruer på tak der jeg har funnet lekkasje. Kan ikke se noen lekkasje
lenger, men undertak må byttes. Takplater flasser maling. Nytt tak og undertak på halve huset.

- 16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende? Ja
Beskriv: Huset har litt skjeve gulv.

- 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. Ja
Beskriv: Skjeggkre i kjeller.

- 19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende? Ja
Beskriv: Har hatt litt problemer med varmepumpe. Montør har byttet deler på den. Ikke opplevd problemer etter dette.

- 22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen? Ja
Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport fra huset ble kjøpt i 2020. Ny tas før salg nå.

- 24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen? Ja
Beskriv: Mangler dokumenter på bad som ble bygd i 2011/2012.

Selger har tegnet boligselgerforsikring.

Bygningssakkyndig
Ole Anders Sørum Brænden

Byggemåte
ENEBOLIG

Utvendig:

Taktekking: Taket er tekket med metallplater. Taktekking og undertak er skiftet på fasade mot nord 2024, og gis tilstandsgrad 1. Ellers gammel tekking på andre siden.

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

Nedløp, beslag og skorsteiner over tak: Utvendige beslag, takrenner og nedløp av metall. Vindskier i treverk.

Takkonstruksjon/Loft: Mønet skråtak i trekonstruksjoner. Prefabrikkerte taksperrer. Undertaksduk. Undertak med plater. Kaldt loft.
Bygningen var tidligere med flat takkonstruksjon, tekket med asfaltpapp. Takstoler er ettermontert over denne konstruksjonen på store deler av loft.
Tilgjengelige deler av konstruksjonen er delvis inspisert fra luke/loftstige og lyst med lommelykt.

Yttervegger/Veggkonstruksjon: Yttervegger i trekonstruksjoner. Stående utvendig trekledning. Utvendig kledning, lufting og vindtettplater skiftet i hhv. 2021 og 2025, alle fasader.

Vinduer og takvinduer/takluker/overlys: Trevinduer med 2-lags isolerglass. Alder på isolerglass er i hovedsak fra 2002/2009/2020.

Vinduer og takvinduer/takluker/overlys - 1: Trevinduer med 2-lags isolerglass i kjeller. Alder på vinduer er hovedsakelig fra 1985.

Ytterdører: Ytterdør i treverk med 2-lags isolerglass, fra 2025.
Balkongdør i treverk med 2-lags isolerglass, fra 2020.

Ytterdører - 1: Balkongdør i treverk med 2-lags isolerglass.

Terrasser og plattinger på terreng: Terrasse på ca. 5 m^2 mot nord foran inngangspartiet. Konstruksjoner, overflater i treverk. Rekkverk og håndlist i PVC. Fundamentert med betongsøyler.

Terrasse på 45 m^2 mot sør med adkomst fra stue. Konstruksjoner, overflater i treverk.

Rekkverk og håndlist i PVC. Fundamentert med jordskruer, og med støpte pillarer.

Innvendig:

Etasjeskiller og bærende konstruksjoner: Etasjeskiller i trekonstruksjoner. Støpt gulv på grunn i kjeller/underetasje.
Det er målt ca. 25 mm høydeforskjell på gulv i 1. etasje.

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

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen: Pipe i lettklinkerblokker. Ildsted er montert. Vedovn.

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

Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje):
Støpt gulv på grunn, og synlige betongvegger.
Kjeller er en grovkjeller med synlig grunnmur. Hulltaking er derfor ikke aktuelt.

Tomteforhold:

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

Fuktsikring og drenering: Det er ikke mulig å kontrollere løsning, materiale eller funksjonsteste drenering/fuktsikring uten fysiske inngrep på befaringsdagen. Risiko for svekket drenering øker med alder.
Det er ikke kjennskap til utbedringer av fuktsikring siden byggeår.

Grunnmur og fundamenter: Grunnmur i sparesteinsbetong. Grunnmur er slemmet utvendig og innvendig.

Terrengforhold: Slakt skrånende tomt med flate partier.

Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering: Utvendig avløpsrør i: Plast. Uvendig vannrør i: Plast. Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp, via privat avløpsledning. Eiendommen er tilknyttet offentlig vann, via privat vannledning.

GARASJE

Gulv støpt på grunn. Gruset gulv i bod bak garasje.
Yttervegg i trekonstruksjon som står rett på betongplate.
Stående utvendig trekledning. Skråtak i trekonstruksjon. Taktekking med metallplater. Takrenner og utvendige beslag i metall. Vindskier i tre. Trevinduer med 1-lag glass. Vippeport av tre. Innlagt strøm. Forenklet byggverk. Generelt stort etterslep på vedlikehold og behov for oppgradering.

TG2
Taktekking
· Halvparten av forventet funksjonstid eller mer på taktekking, lekter og undertak er oppnådd og bygningsdelen har en usikker fremtidig funksjon.
· Flassing på overflate av taktekking.
Konsekvens/tiltak: · Når taktekking, lekter og undertak har oppnådd halvparten av forventet funksjonstid, må det påregnes økt risiko for lekkasje, skader og behov for vedlikehold eller utskifting eller reparasjon av deler av taktekkingen i årene som kommer. Materialenes aldring kan medføre redusert sikkerhet mot fuktinntrengning. Det anbefales jevnlig kontroll av takflater, beslag og gjennomføringer for å avdekke tidlige tegn til slitasje. Videre bør det planlegges for fremtidig utskifting av taktekking og tilhørende konstruksjoner
· Avhengig av krav til estetikk av kjøper kan det være påregnelig med utskiftning/utbedringer av beslag som flasser / har rustet.

Nedløp, beslag og skorsteiner over tak
· Takvannet ledes ikke vekk fra bygningen.
· Det er ikke montert beslag på vannbrett over og under vinduer.
Konsekvens/tiltak: · Takvann som ikke ledes vekk fra bygning påfører konstruksjonene (ringmur, grunnmur, drenering og fuktsikring) unødvendig høy fuktbelastning og skader kan oppstå over tid. Anbefaler at man kobler et 3-4m langt overvannsrør til nedløpet. Røret legges oppå terrenget eller graves ned for å lede vannet vekk fra bygningen.
· Det er anbefalt med beslag på vannbrett over og under vinduer. Uten beslag er det fare for at vann trenger inn i veggkonstruksjon og kan føre til fuktproblemer, som igjen kan forårsake mugg og råte. Dette kan svekke bygningsstrukturen og skape et usunt inneklima.

Takkonstruksjon/Loft
· Bygningen er oppført etter eldre standarder og er konstruert for å tåle lavere snølaster og belastning enn nyere bygg.
· Det er registrert muggsopp på undertak.
· Det er registrert fuktmerker og deformasjoner på undertak av plater.
· Gammel takkonstruksjon er bygd inn på loft, tilstanden på den skjulte konstruksjonen er ukjent.
Konsekvens/tiltak: · Bygninger oppført før ca. 2000 tåler dårligere tung snø (snølaster), og nedbøyninger kan forekomme vinterstid. Ved store snølaster vil det derfor være påregnelig med nedbøyninger i takkonstruksjonen og tak må kontrolleres/måkes.

· Lufting av loft bør forbedres. Muggsopp/fuktmerker og misfarging er som oftest forårsaket av manglende lufting eller luftlekkasjer i takkonstruksjonen. Konstruksjon kan over tid bli skadet og kostnader kan påløpe dersom takkonstruksjon ikke er tilstrekkelig luftet og eventuelle årsak til muggsopp ikke blir avklart. Det anbefales å føre jevnlig tilsyn med takkonstruksjon.

· Det er usikkert om fuktmerker skyldes eldre eller nyere vanngjennomtrengning. Fuktmerker kan ha oppstått ved spesielle værforhold. Gjennomføringer i tak må kontrolleres for å kartlegge årsak til misfarging/fuktmerker.
Undertak som har utettheter som bør erstattes med nytt/repareres for å hindre at regnvann og snø kan trenge inn på loftet. Dersom forholdet ikke utbedres, kan fukt trenge inn på loftet og skade tilstøtende konstruksjoner, noe som over tid kan føre til fukt-, sopp- og råteskader.
· Gammel lukket takkonstruksjon er ikke åpen for inspeksjon ved befaringsdagen. Det oppfordres til ytterligere undersøkelser i den skjulte konstruksjonen.

Vinduer og takvinduer/takluker/overlys - 1
· Mer enn halvparten av forventet funksjonstid på vinduer er oppnådd, eller nært forestående. Vinduene har en usikker fremtidig funksjon.
· Vinduer har høyt varmetap i forhold til dagens krav.
· Værslitte vinduer.
· Lav høyde mellom terreng og kjellervinduer.
Konsekvens/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.
· Det er viktig å følge med på vinduer som ligger helt ned mot terrenget, risiko for vanninntrenging ved snøsmelting og mye nedbør. Dette kan forårsake fuktskader i nærliggende konstruksjoner.

Ytterdører - 1
· Balkongdør: Mer enn halvparten av forventet funksjonstid på dører er oppnådd, eller nært forestående. Det ble ikke observert eller opplyst om punkterte isolerglass. Pga. temperatur og lysforhold kan dette være vanskelig å oppdage. Alder på dører tilsier at punktering kan forekomme selv om det ikke ble avdekket ved befaringen.
· Det er ingen trapp utenfor dør, fare for personskade.
Konsekvens/tiltak: · Ut ifra alder kan skader eller punkteringer oppstå på eldre dører. Dører med høyt varmetap medfører økt forbruk av energi til oppvarming. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dør skiftes.
· Det bør etableres trapp utenfor balkongdør for å hindre fallskader. Døren er ikke egnet til bruk dersom trapp ikke er montert.

Etasjeskiller og bærende konstruksjoner
· Det er påvist totalt høydeavvik over 15mm.
· Deler av etasjeskiller er skjult og har en alder som øker sannsynligheten for fuktskader. Bygningsdelene har oppnådd mye av sin forventede funksjonstid. Eksakt tilstand kan ikke kontrolleres uten bygningsmessige inngrep. Jeg anbefaler ytterligere undersøkelser. Etasjeskiller vil alltid ha enkelte skjevheter. Knirk er registrert.
· Mindre riss og sprekker i betonggulv, er ikke unormalt byggeåret tatt i betraktning. Støpte plater vil alltid ha enkelte skjevheter. Eldre betonggulv var normalt ikke armert, og er ikke dimensjonert slik som dagens gulv.
Konsekvens/tiltak: · For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.
· Når konstruksjonen ikke kan inspiseres uten bygningsmessige inngrep, vil det alltid være en viss usikkerhet knyttet til faktisk tilstand. Skjevheter og knirk er normalt i eldre etasjeskillere og skyldes ofte naturlige bevegelser, materialsvinn og lang tids bruk. Slike forhold har i hovedsak estetisk og bruksmessig betydning, men kan i enkelte tilfeller indikere underliggende forhold som ikke kan utelukkes uten nærmere undersøkelser.

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

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen
· Mer enn halvparten av forventet funksjonstid er oppnådd, eller nært forestående på pipe/ ildsted.
Konsekvens/tiltak: · Vurderingen er basert på konstruksjonens alder hvor pipe og/eller ildsted har oppnådd om lag halvparten av forventet funksjonstid. Det er ikke påvist vesentlige avvik på befaringstidspunktet, men alder og bruk tilsier økt sannsynlighet for funksjonssvekkelse over tid. Videre bruk forutsetter løpende oppfølging, og kostnader knyttet til fremtidig vedlikehold, oppgradering eller utskifting må påregnes.

Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)
· Det er utført fuktsøk som indikerer forhøyede fuktverdier i grunnmur/ gulv.
Konsekvens/tiltak: · Det anbefales å utføre 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.

· Det anbefales avfukter i kjeller/ underetasje. Dette reduserer ikke fuktbelastningen, men reduserer luftfuktigheten.

Krypkjeller
· Det er ikke lagt plast på grunnen/ terrenget i krypkjelleren.
· Fuktmåling ble foretatt i treverk i krypkjeller, det ble målt skadelige fuktverdier. Konstruksjonen er utsatt for fuktpåkjenning.
Konsekvens/tiltak: · Det anbefales å legge plastfolie mot grunnen. Rydd grunnen i kryperommet for alt organisk avfall og avrett om nødvendig med f.eks. sand eller grus. Dekk den deretter med plastfolie som legges ut for å hindre avdunsting/fordamping fra grunnen. Der grunnen i kryperommet ligger under utvendig terreng, bør avrettingen sørge for at det blir fall fra ringmur eller mot en sentralt plassert renne (drensgrøft) hvor vann får avløp/ledet vekk fra bygning. Grunnen må være jevn og fri for bygningsmaterialer/avfall. Legg folien med god overlapp i skjøtene og slik at det ikke kan samle seg vann på oversiden. Danner det seg likevel punkter hvor eventuelt inntrengende vann kan samle seg, må plastfolien perforeres slik at vannet kan dreneres ned. Avslutt folien ca. 0,1 m fra ringmuren slik at ev. kondensvann fra ringmuren eller overflatevann som trenger inn, kan dreneres ned. Se byggforskblad NBI 521.203.

· Det er registrert forhøyede fuktverdier i undersiden av etasjeskillet, noe som indikerer at konstruksjonen er utsatt for fuktpåkjenning. Ved vedvarende fukt kan det oppstå skader som mugg, råte, materialnedbrytning og redusert bæreevne. Årsaken til fukten bør avklares, og nødvendige utbedringstiltak bør gjennomføres for å hindre videre skadeutvikling.

Innvendige trapper
· Åpninger i opptrinn er større enn dagens forskriftskrav til opptrinn i trapper.
· Trapp har ikke rekkverk.
· Trappen er bratt og har korte inntrinn. Trappen er lite egnet som adkomst mellom etasjer.
Konsekvens/tiltak: · Åpninger mellom opptrinn som er større enn dagens krav kan medføre redusert sikkerhet, særlig for barn. Det foreligger økt risiko for fallulykker og personskader. Det anbefales å gjøre så mellomrom mellom opptrinn blir under 10 cm slik at åpningene tilfredsstiller gjeldende anbefalinger og forskriftskrav.

· 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.

· En bratt trapp øker risikoen for fallulykker, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt bevegelighet. Brattheten kan også gjøre trappen mer krevende å bruke i hverdagen, spesielt ved bæring av gjenstander.
Vurder forbedring av sikkerhetstiltak som håndløper, sklisikring og bedre belysning. Ombygging kan vurderes der det er konstruktivt mulig.

1. Etasje - Bad - Overflater, vegger og himling
· Baderomsplater er ikke montert i henhold til leverandørens anvisning. Silikonfuge mellom bunnlist og baderomsplater har utettheter- eller mangler. Dette øker risikoen for at fukt kan trekke opp i plateender/endeved som igjen kan føre til fuktskader.
· Baderomsplate kan presses noe inn i hjørne, noe som tyder på skjevheter i underlag bak plater.
· Det har tidligere vært feil/mangler rundt tetting ved gjennomføring i våtsone, eier skal ha forbedret dette.
Konsekvens/tiltak: · Det vil ofte ikke være økonomisk forsvarlig å utbedre feilmonteringen, brukstiden kan reduseres som følge av feilmontering, samt fuktskader i tilstøtende konstruksjon.
· Manglende fugemasse detaljer rundt gjennomføringer i våtsone vil øke riskoen for fuktskader til tilstøtende konstruksjoner, fuktmerker på bakside av plate er forårsaket av utetthet rundt gjennomføring.

1. Etasje - Bad - Overflater gulv
· Gulvet har ikke tilstrekkelig fall mot sluk.
· Det er ikke tilstrekkelig sikring av lekkasjevann ved dørterskel.
· Gulvet har hindring for lekkasjevann til sluk. List/profil på gulvet mot dusjen, hindrer eventuelt lekkasjevann å renne til sluket.
Konsekvens/tiltak: · Ved eventuell lekkasje er det fare for at vann ikke føres til sluk. Fuktskader på konstruksjon kan oppstå. Gulvet skal avgrenses av en oppkant med vanntett sjikt på minst 25 mm på alle sider, unntatt mot døråpning der oppkanten må være minst 15 mm over ferdig gulv. Oppkant ved døråpning er under 15mm over ferdig gulv.
· Ved lekkasje fra installasjon i rommet vil det være stor sannsynlighet for at lekkasjevann vil trenge inn i tilstøtende konstruksjoner. Det anbefales å gjøre tiltak for å sikre at lekkasjevann går til sluk.

1. Etasje - Bad - Vanntett sjikt, membran og sluk
· Det er ikke fremvist dokumentasjon på utførelse og materialer for våtrommets tettesjikt. Våtrommets tettesjikt er innebygd og er derfor ikke mulig å vurdere uten dokumentasjon.
Ut fra alder på våtrommet er mer enn halvparten av forventet funksjonstid oppnådd på membran/tettesjikt.
Konsekvens/tiltak: · Det er ikke påvist synlig skade på våtrommet som kan kobles til membran/tettesjikt og lekkasjesikring, men det kan ikke verifiseres om våtrommet har fungerende tettesjikt. Ikke fungerende tettesjikt på våtrom kan føre til skjult skade på tilstøtende/innebygde bygningsdeler som kan være vanskelig å avdekke på et tidlig tidspunkt. Dersom det skal kunne verifiseres utførelse av tettesjikt på våtrommet må dokumentasjon i form av bilder/sjekklister/kontrollerklæring for utførelse og samsvar for benyttede materialer framlegges. Dersom dette ikke kan fremskaffes anbefales det å følge med på tilstand til våtrommet og tilstøtende bygningsdeler/rom.

1. Etasje - Toalettrom - Overflater og konstruksjon
· Rommet har ikke mekanisk avtrekk.

· Vegghengt WC har ikke lekkasjesikring og det er heller ikke framlagt dokumentasjon på bruk av veggkassett med lekkasjepose.
Konsekvens/tiltak: · Naturlig ventilasjon gir begrenset og væravhengig luftutskifting. Dette kan føre til redusert luftkvalitet, opphopning av lukt og økt fuktbelastning ved bruk. Mangelfull ventilasjon kan også bidra til vedvarende luktproblemer og dårligere inneklima over tid.

· Det er ikke et krav om lekkasjevarsling på toalettrom i eldre boliger. For å sikre boligen for skader som følge av vannlekkasje inne på toalettrom anbefales montering av lekkasjevarsler og automatisk lekkasjestopper som både varsler og stanser vanntilførsel ved eventuell lekkasje.

Innvendige vannledninger
· Mer enn halvparten av forventet funksjonstid for røranlegg er oppnådd.
Konsekvens/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.

Innvendige avløpsrør
· Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet funksjonstid for avløpsrør er oppnådd.
Konsekvens/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.

Fuktsikring og drenering
· 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.
Konsekvens/tiltak: · Det anbefales redrenering av boligen.
Sviktende drenering/fuktsikring kan føre til kostbare fuktskader i konstruksjonen.
Det gjøres oppmerksom på at kapilæroppsug fra grunnen kan føre til forhøyede fuktverdier i gulv/vegg. Konstruksjonen rundt og under bygget kan ta skade dersom drenering ikke er tilfredsstillende eller svikter.

Grunnmur og fundamenter
· Sprekk i grunnmur i overgang opprinnelig del og tilbygg.
· Malingsflass, salutslag og avskalling av murpuss på vegg, dette indikerer fuktvandring i vegger.
Konsekvens/tiltak: · Sprekker i grunnmur mellom opprinnelig del og tilbygg. Dette er ikke unormalt fordi konstruksjon med forskjellig fundamentering og byggeår kan bevege seg ulikt. Det vil alltid oppstå krympesvinn/ små sprekker mellom tilbygget del og opprinnelig bygg. Punktet må ses i sammenheng med innvendige konstruksjoner.

· Malingsflass, salutslag og avskalling av murpuss som følge av mulig fuktvandring kan indikere at veggen utsettes for fuktbelastning over tid. Dersom fukt trenger inn i konstruksjonen, kan dette føre til nedbrytning av materialer, muggvekst og redusert innemiljø.
Skadeutvikling kan foregå skjult bak overflater og være vanskelig å oppdage før omfanget øker. Uten nærmere undersøkelser foreligger det usikkerhet knyttet til faktisk tilstand og risiko for videre skade.
Det anbefales å gjennomføre en nærmere vurdering av veggens fuktforhold for å avklare årsak til malingsflasset. Videre tiltak avhenger av resultatet av undersøkelsen, men kan omfatte utbedring av fuktkilder, forbedring av drenering/ventilasjon eller lokal reparasjon av overflater. Overvåkning av området for endringer i misfarging, lukt eller ytterligere flassing anbefales inntil forholdet er avklart.

Terrengforhold
Det er ikke tilstrekkelig fall ut fra grunnmuren og dermed muligheter for vannansamlinger ved muren.
Konsekvens/tiltak: Dårlig fall kan føre til vannansamlinger mot grunnmuren, med økt risiko for fuktinntrenging og skader på konstruksjonen.

Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering
· Utvendige vann- og avløpsrør begynner å bli gamle og har nesten oppnådd forventet brukstid. Rørene kan være utsatt for gjengroing, korrosjon, setninger og redusert gjennomstrømming.
Det er derfor påregnelig med skader på eldre vann- og avløpsanlegg. Når rørene må skiftes er vanskelig å angi eksakt.
Konsekvens/tiltak: · Eldre vann- og avløpsrør har økt risiko for lekkasjer, rotinntrengning, setningsskader og redusert kapasitet. Aldersrelatert slitasje kan føre til driftsproblemer, tilbakeslag eller forurensning av grunn og omkringliggende masser. Manglende dokumentasjon om tilstand og levetid gir usikkerhet rundt funksjon og fremtidige kostnader.

Det anbefales å gjennomføre en tilstandsvurdering av rørene, typisk ved kamerainspeksjon (rørinspeksjon). Basert på funn bør nødvendige utbedringer eller utskifting planlegges.

· For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.

Helse, miljø og sikkerhet
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Konsekvens/tiltak: Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
-Fryser.

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

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

Oppvarming
Strøm og vedfyring. I hovedsak ved hjelp av panelovner, varme i gulv på, entré og bad. Luft til luft varmepumpe og ildsted.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 17656 kWh for 2025. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Kommunale avgifter
Kr 21 633,-pr. 2025

Kommunale avgifter inkluderer:
Vann Forskudd: kr. 1 740,20,-
Vann forskudd: kr. 1 617,24,-
Vann abonnementsgebyr: kr. 1 348,95,-
Vann abonnementsgebyr: kr. 1 706,75,-
Avløp abonnementsgebyr: kr. 1 420,80,-

Avløp Forskudd: kr. 2 567,68,-
Avløp Forskudd: kr. 2 386,20,-
Avløp abonnementsgebyr: kr. 1 797,72,-

Feiing/tilsyn: kr. 734,37,-
Avfall 240 liter: kr. 6 313,-

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
Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Årlig bygningsforsikring kr. 9648,- pr år.
- Alarm fra Verisure kr. 539,- pr mnd.
- Kabel-tv/internett fra Telenor kr. 898,- pr mnd.

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

Eiendomsskatt
Kr 7 972,- pr. 01.01.2025
Eiendomsskattetakst: kr. 1.996.858,-
Utgjør en eiendomsskatt på kr. 7972,- for 2025.

Informasjon om eiendomsskatt er innhentet fra Vestre Toten kommune.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 713 164,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 2 852 654,- pr. 2024
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
Knif Forsikring
Polisenr: 724644

TV/Internett/Bredbånd
Boligen er tilknyttet fiber fra Telenor med en kostnad på kr. 898,- pr. mnd.

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 1 135 kvm (Eiertomt)
Eiet tomt på 1 136 m² som er slakt skrånende og opparbeidet med plen og beplantning. Gruset gårdsplass med biloppstillingsplass foran garasje. Byggegrunn er nedgravd og grunnundersøkelser er ikke foretatt, byggegrunn er derfor ikke kjent og tilstandsgrad er ikke vurdert.

Drenering:
Det er ikke mulig å kontrollere løsning, materiale eller funksjonsteste drenering/fuktsikring uten fysiske inngrep på befaringsdagen. Risiko for svekket drenering øker med alder. Det er ikke kjennskap til utbedringer av fuktsikring siden byggeår. Grunnmur i sparesteinsbetong. Grunnmur er slemmet utvendig og innvendig. Slakt skrånende tomt med flate partier.

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

Radonmåling
Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Boligen har en god beliggenhet i Vestrumenga på solsiden av Raufoss i et familievennlig og godt etablert boligområde med nærhet til barnehage, kort vei til skoler og kun 10 minutters gange ned til Raufoss sentrum med gode handlefasiliteter og servicetilbud.

Fotballbane og lekeapparater ved Vestrumenga barnehage. Det er gang og sykkelsti til Korta skole via "maurstien".

Likeledes er det kort vei til fine markaområder på begge sider av Raufoss med fine turstier og skiløyper. Ski og turløype starter også øverst i Rustadvegen med adkomst under RV4. Her er det fine områder for nærturer i hverdagen.

Bebyggelse
Bolig med internt bruksareal på 149 m² over ett plan med kjeller. Terrasse på ca. 5 m² mot nord foran inngangspartiet. Terrasse på 45 m² mot sør med adkomst fra stue. Garasje med en biloppstillingsplass.

Offentlig kommunikasjon
Bussholdeplass "Øverbyvegen" med flere linjer - 400 meter.
Raufoss stasjon med tog og bussforbindelse - 1,8 km.
Oslo Lufthavn Gardermoen - 1 time og 20 min med bil.

Skoler og barnehager
Vestrumenga barnehage (1-5år) - 500 meter.
Veltmanåa barnehage (0-5år) - 1,9km
Korta skole (1-7kl) - 2,6 km.
Raufoss skole (1-7kl) - 2,6km.
Vestre Toten ungdomsskole (8-10kl) - 2,6km.
Raufoss VGS - 3km.
Gjøvik VGS - 10km.

Kiwi Raufoss - 13 min gange.
Coop Extra Raufoss - 13 min gange.
Det er kjøpers og interessenters ansvar å sjekke tilgjengeligheten vedrørende skole- og barnehageplass med kommunen.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Ferdigattest:
Det foreligger midlertidig brukstillatelse for eiendommen datert 02.12.1969. Midlertidig brukstillatelse dokumenterer at boligen lovlig kan brukes, men at det gjenstår arbeider før ferdigattest kan utstedes.

Enebolig og garasjeuthus anneks til bolig har status som "tatt i bruk" i matrikkelen.

Det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/ byggemeldinger som er fra før 1998.

Det foreligger ferdigattest på Rehabilitering av stikkledninger, vann og avløp datert 18.10.2004. 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.

Byggemeldte tegninger:
Enebolig:
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk Det foreligger tegninger fra tilbygningsår, men planløsning er noe endret de senere årene, og stemmer ikke med dagens bruk. Det kan nevnes at vindfang er utvidet og erstatter bodrom. Det er endringer på planløsning kjøkken, stue og entrè.

Garasje:
Det foreligger ikke tegninger.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet kommunalt 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 1 136 m²
Arealbruk: Boligbebyggelse, Nåværende

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

Reguleringsplaner
Id: 0529017
Navn: Åkersveenfeltet
Plantype: Eldre reguleringsplan
Status: Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse: 02.04.1981
Delarealer: Delareal 1 136 m²
Formål: 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.

Boplikt
Det er ikke boplikt for eiendommen.

Odelsrett
Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

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:

3443/10/198:
19.01.1967 - Dokumentnr: 285 - Fradelingsdokument
DENNE EIENDOMMEN ER FRADELT FRA GNR 10 BNR 59
HOVEDBRUKET ER UTGÅTT
01.01.2020 - Dokumentnr: 654445 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0529 Gnr:10 Bnr:198

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 status for tilsyn: 20.02.2024, utført.
Siste status for feiing: 15.05.2025, utført.
Avvik og anmerkninger:
- Anmerkning
Røykløp - Plassering: Elementskorstein starter 1 etg. Type: Elementskorstein. Produsent: Maxit AS. Modell: Leca Pipe Standard, Ettløps
Beskrivelse:
- Sotluke er malt over, denne gikk ikke å åpnes under tilsynet. Så fikk inspisert skorstein innvendig.

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.

Andre forsikringer
Selger er forpliktet til å holde eiendommen fullverdiforsikret frem til overtakelsesdagen. Ved overtakelse går forsikringsplikten over på kjøper, eller på sameiet ved kjøp av eierseksjon.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Fast provisjon: kr. 35 000,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Grunnpakke Hus kr. 9 900,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 23 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 13 900,-
Visningshonorar 2.900,- per stk.

Utlegg:
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 5 875,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 19 900,-

Samlet skal selger betale kr. 120 475,- 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 14. august 2026

Ansvarlig megler
Henning Huse, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 45519750

Meglerforetaket
Nordvik Gjøvik
Øvre Torvgate 21
2821 GJØVIK
Juridisk navn: GLT Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 927267500

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.

Snøggvegen 6A

Nabolaget Negard/Vestrumenga - vurdert av 40 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Godt voksne
- Etablerere

Skoler

Korta skole (1-7 kl.)	**5 min**
276 elever, 20 klasser	2.6 km
Raufoss skole (1-7 kl.)	**6 min**
278 elever, 21 klasser	2.6 km
Vestre Toten ungdomsskole (8-1...	**6 min**
424 elever, 30 klasser	2.6 km
Raufoss videregående skole	**7 min**
450 elever	3 km
Gjøvik videregående skole	**13 min**
1050 elever	10.1 km

Offentlig transport

Øverbyvegen	**5 min**
Linje 436, 440, 442	0.4 km
Raufoss stasjon	**21 min**
Linje RE30	1.8 km
Oslo Gardermoen	**1 t 19 min**

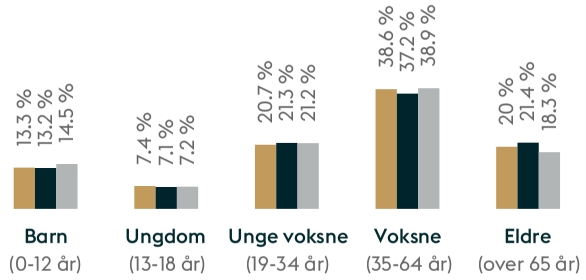
Barnehager

Vestrumenga barnehage (1-5 år)	**9 min**
50 barn	0.5 km
Veltmanåa barnehage (0-5 år)	**22 min**
62 barn	1.9 km
Polaris Fus barnehage (1-5 år)	**4 min**
58 barn	3.3 km

Dagligvare

Kiwi Raufoss	**13 min**
Coop Extra Raufoss	**13 min**

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 81/100

Naboskapet

Godt vennskap 70/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Gående

Sport

Vestrumenga balløkke kunstgres...	6 min
Korterudjordet Nærmiljøanlegg	19 min
MOVA Raufoss Amfi	13 min
MOVA Gjøvik sentrum	12 min

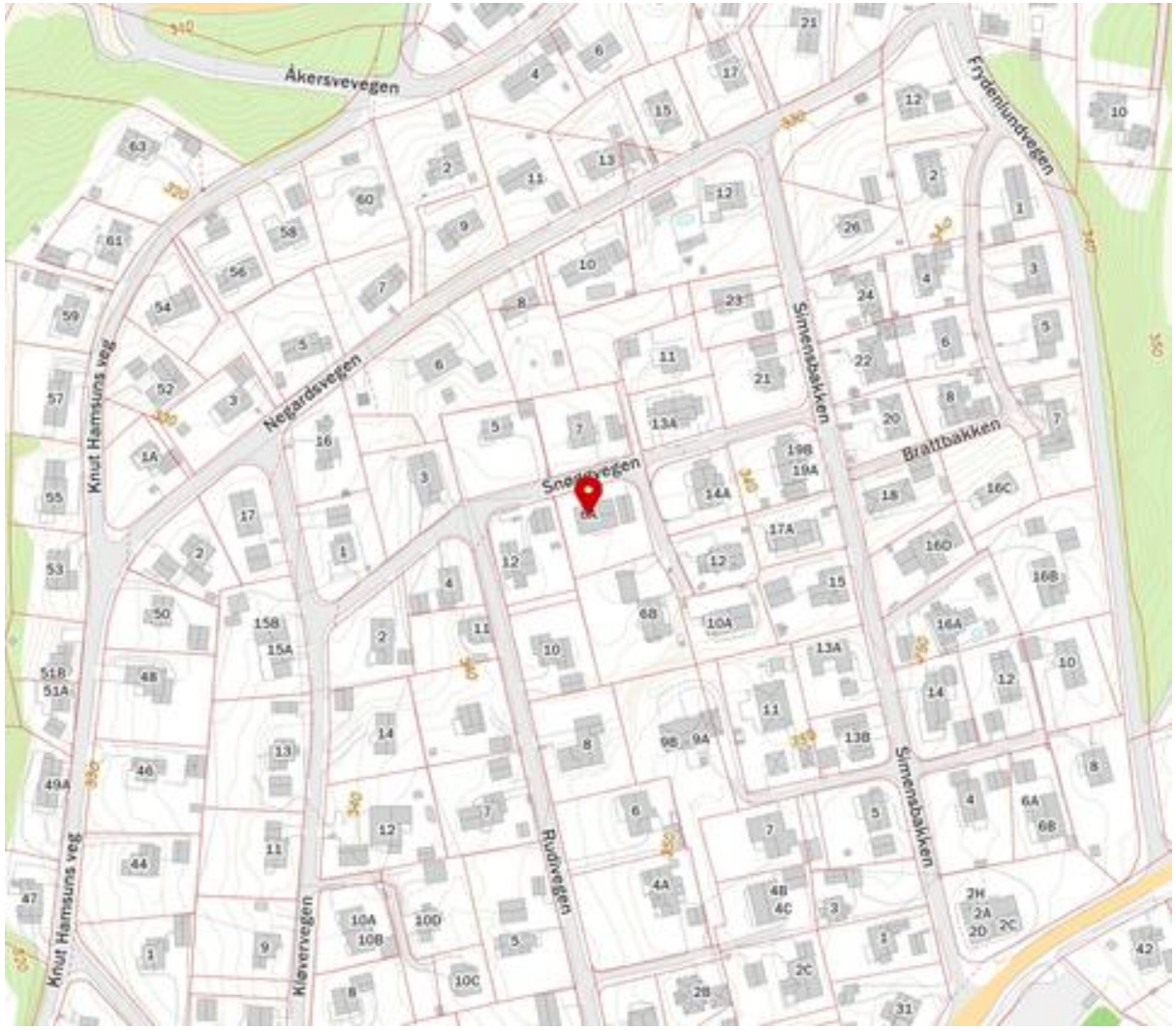
«Stille og rolig eldre villaområde. Gode og rolige naboer over det hele. Pent vedlikeholdte hager- og uteområder.»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 95/100

Gateparkering
Lett 92/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 88/100



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

Snøggvegen 6A , 2834 RAUFOSS

VESTRE TOTEN kommune

gnr. 10, bnr. 198

Sum areal alle bygg: BRA: 196 m² BRA-i: 149 m²



Befaringsdato: 07.08.2026 **Rapportdato:** 13.08.2026 **Oppdragsnr.:** 21008-1835 **Eiendomsverdi ref nr:** UR6176

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

TAKSTCON

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

Takstcon AS

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

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

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



Rapportansvarlig

Ansvarlig foretak

Takst & Byggrådgivning AS - 929671996

Ole Anders Brænden

Uavhengig Takstingeniør

oleanders@takstcon.no

974 88 130

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

ENKEL BYGNINGSBESKRIVELSE:
Grunnmur i sparesteinsbetong. Gulv støpt på grunn. Etasjeskiller med trebjelkelag. Yttervegg i isolert bindingsverk. Stående utvendig trekledning. Mønet skråtak i trekonstruksjon. Undertak av plater. Taktekking med metallplater. Takrenner og utvendige beslag i metall. Vindskier i tre. Trevinduer med 2-lags isolerglass. Ytterdør i tre med 2-lags isolerglass. Balkongdør i tre med 2-lags isolerglass.

BEBYGGELSEN:
Bolig med internt bruksareal på 149 m² over ett plan med kjeller.
Terrasse på ca. 5 m² mot nord foran inngangspartiet.
Terrasse på 45 m² mot sør med adkomst fra stue.
Garasje med en biloppstillingsplass.

STANDARD:
Boligen er fra 1969 og tilbygd i 1986.
Normal standard og planløsning.
Oppvarming består av vedfyring og strøm. Se boligens energiattest.
Ventilasjon består av naturlig og mekanisk ventilasjon.
El-anlegg med automatsikringer. I hovedsak skjult ledningsnett.

OM TOMTEN:
Eiet tomt på 1 136 m² som er slakt skrånende og opparbeidet med plen og beplantning. Gruset gårdsplass.

Enebolig - Byggeår: 1969

INNVENDIG Gå til side
Overflater 1. etasje, kjeller er ikke beskrevet.

Innvendige overflater på himlinger er i hovedsak preget av: Formpresset panel. Malte glatte flater.
Innvendige overflater på vegger er hovedsakelig preget av: Malte glatte flater.
Innvendige overflater på gulv er hovedsakelig preget av: Laminat. Fliser.

Etasjeskiller i trekonstruksjoner. Støpt gulv på grunn i kjeller/underetasje.

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

Pipe i lettklinkerblokker. Ildsted er montert. Vedovn.

ROM UNDER TERRENG:.
Støpt gulv på grunn, og synlige betongvegger.
Kjeller er en grovkjeller med synlig grunnmur. Hulltaking er derfor ikke aktuelt.
Støpt ringmur med kryprom.

Trapper av treverk mellom etasjene.

Formpressede innerdører.

Oppvarming består av: Strøm. Vedfyring. I hovedsak ved hjelp av: Panelovner. Varme i gulv på, entré og bad. Luft til luft varmepumpe Ildsted.

VÅTROM Gå til side
Fliser på gulvet. Baderomsplater på vegger. Formpresset panel i himling. Sluk av plast. Servant med underskap. Speil med tilhørende belysning. Dusjhjørne med glassdører. Opplegg for vaskemaskin. Varme i gulv. Mekanisk avtrekk. Tilluft dør.

Ved vurdering av våtrommet legges det til grunn krav fra Teknisk forskrift (TEK17). Sjekkpunkter vurderes visuelt slik de fremstår ved befaring, uten demontering/ flytting av deksler/ innredning ol. Det er ikke fremvist dokumentasjon på utførelse av våtrommet.

KJØKKEN Gå til side
Kjøkkeninnredning med laminerte skrog, glatte fronter og laminert benkeplate med kjøkkenkum. Flislagt og belysning over benkeplate. Integrert platetopp, stekeovn, kombiskap kjøl/frys, oppvaskmaskin, microbølgeovn.

Kjøkkenventilator er montert over platetopp.

SPESIALROM Gå til side
Toalettrom med vinylgulv, malte glatte flater på vegger og formpresset panel. Servant. Speil. Vegghengt toalett. Naturlig avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side
Innvendige vannrør i: Plast. Kobber/metall. Innvendig hovedstoppekran og vannmåler er plassert i krypkjeller.

Innvendige vannrør er oppgradert ifm. renovering av bad/kjøkken.
Innvendige avløpsrør i: plast.

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

Varmtvannsbereder på ca. 200 liter fra 2022 er plassert i kjeller.

Elektrisk anlegg utført med hovedsakelig skjult anlegg.
Sikringsskap med automatsikringer.

- Røykvarsler
- Brannslukkingsapparat.

TOMTEFORHOLD Gå til side
Byggegrunn er nedgravd og grunnundersøkelser er ikke foretatt, byggegrunn er derfor ikke kjent og tilstandsgrad er ikke vurdert.

Beskrivelse av eiendommen

DRENERING:
Det er ikke mulig å kontrollere løsning, materiale eller funksjonsteste drenering/fuktsikring uten fysiske inngrep på befaringsdagen. Risiko for svekket drenering øker med alder.
Det er ikke kjennskap til utbedringer av fuktsikring siden byggeår.

Grunnmur i sparesteinsbetong. Grunnmur er slemmet utvendig og innvendig.

Slakt skrånende tomt med flate partier.

Utvendig avløpsrør i: Plast. Uvendig vannrør i: Plast. Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp, via privat avløpsledning. Eiendommen er tilknyttet offentlig vann, via privat vannledning.

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

Enebolig

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

Det foreligger tegninger fra tilbygningsår, men planløsning er noe endret de senere årene, og stemmer ikke med dagens bruk. Det kan nevnes at vindfang er utvidet og erstatter bodrom.
Det er endringer på planløsning kjøkken, stue og entrè.

• Takstmannens sin kontroll omfatter 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.

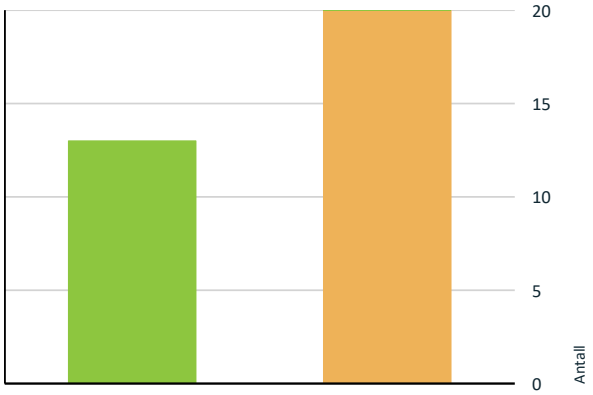
En kjøper av eiendommen oppfordres derfor til å sjekke planbestemmelser som gjelder eiendommen, for å skaffe informasjon om disse inneholder bestemmelser av betydning for kjøpers bruk/ utvikling av eiendommen.

Garasje

• Det foreligger ikke tegninger

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys - 1	Gå til side
Utvendig > Ytterdører - 1	Gå til side
Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner	Gå til side
Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen	Gå til side
Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)	Gå til side
Innvendig > Krypkjeller	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater, vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater gulv	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side
Toalettrom > 1. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

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

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1969

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

Anvendelse

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

Vedlikehold
Bygningen fremstår vedlikeholdt både utvendig og innvendig, påkostninger må allikevel påregnes, da det er bygningsdeler som snart har oppnådd mye av forventet funksjonstid.

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

1986	Tilbygg	Tilbygg mot øst.
		VEDLIKEHOLD/PÅKOSTNINGER (Opplyst av kilde): eier
2020	Modernisering	Alt elektrisk lagt opp nytt unntatt inntak. Utført av firma.
2020	Modernisering	Nytt kjøkken. Egeninnsats.
2020	Modernisering	Ny vedovn. Egeninnsats.
2020	Modernisering	2 nye vinduer og ny balkongdør. Egeninnsats.
2021	Modernisering	Ny kledning halve huset. Egeninnsats.
2021	Modernisering	Ny og større veranda. Egeninnsats.
2024	Modernisering	Nytt utvendig tak og undertak halve huset (Nord siden). Egeninnsats.
2024	Modernisering	Blåseisolert over tilbygg på loft. Utført av firma. Utført av firma.
2025	Modernisering	Ny kledning siste halvdel av huset. Egeninnsats.
2025	Modernisering	Ny inngangsdør. Egeninnsats.
2025	Modernisering	Nytt inngangsparti. Egeninnsats.
2026	Modernisering	Bygd ett ekstra soverom. Egeninnsats.
2026	Modernisering	Pusset opp siste soverom. Egeninnsats.
2026	Modernisering	05.08.2026 kontroll av hele det elektriske anlegget. Utført av firma.
2023	Modernisering	Ny varmepumpe. Utført av firma.

UTVENDIG

Tilstandsrapport

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med metallplater. Taktekking og undertak er skiftet på fasade mot nord 2024, og gis tilstandsgrad 1. Ellers gammel tekking på andre siden.

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

Vurdering av avvik:

• • Halvparten av forventet funksjonstid eller mer på taktekking, lekter og undertak er oppnådd og bygningsdelen har en usikker fremtidig funksjon.
• Flassing på overflate av taktekking.

Konsekvens/tiltak

• • Når taktekking, lekter og undertak har oppnådd halvparten av forventet funksjonstid, må det påregnes økt risiko for lekkasje, skader og behov for vedlikehold eller utskifting eller reparasjon av deler av taktekkingen i årene som kommer. Materialenes aldring kan medføre redusert sikkerhet mot fuktinntrengning.
Det anbefales jevnlig kontroll av takflater, beslag og gjennomføringer for å avdekke tidlige tegn til slitasje. Videre bør det planlegges for fremtidig utskifting av taktekking og tilhørende konstruksjoner
• Avhengig av krav til estetikk av kjøper kan det være påregnelig med utskiftning/utbedringer av beslag som flasser / har rustet.







TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

• • Takvannet ledes ikke vekk fra bygningen.
• Det er ikke montert beslag på vannbrett over og under vinduer.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• • Takvann som ikke ledes vekk fra bygning påfører konstruksjonene (ringmur, grunnmur, drenering og fuktsikring) unødvendig høy fuktbelastning og skader kan oppstå over tid. Anbefaler at man kobler et 3-4m langt overvannsrør til nedløpet. Røret legges oppå terrenget eller graves ned for å lede vannet vekk fra bygningen.
• Det er anbefalt med beslag på vannbrett over og under vinduer. Uten beslag er det fare for at vann trenger inn i veggkonstruksjon og kan føre til fuktproblemer, som igjen kan forårsake mugg og råte. Dette kan svekke bygningsstrukturen og skape et usunt inneklima.





Ingen beslag på vannbrett under/over vinduer.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Mønet skråtak i trekonstruksjoner. Prefabrikkerte taksperrer. Undertaksduk. Undertak med plater. Kaldt loft.
Bygningen var tidligere med flat takkonstruksjon, tekket med asfaltpapp. Takstoler er ettermontert over denne konstruksjonen på store deler av loft.
Tilgjengelige deler av konstruksjonen er delvis inspisert fra luke/loftstige og lyst med lommelykt.

Vurdering av avvik:
• • Bygningen er oppført etter eldre standarder og er konstruert for å tåle lavere snølaster og belastning enn nyere bygg.
• Det er registrert muggsopp på undertak.
• Det er registrert fuktmerker og deformasjoner på undertak av plater.
• Gammel takkonstruksjon er bygd inn på loft, tilstanden på den skjulte konstruksjonen er ukjent.

Konsekvens/tiltak
• • Bygninger oppført før ca. 2000 tåler dårligere tung snø (snølaster), og nedbøyninger kan forekomme vinterstid. Ved store snølaster vil det derfor være påregnelig med nedbøyninger i takkonstruksjonen og tak må kontrolleres/måkes.

• Lufting av loft bør forbedres. Muggsopp/fuktmerker og misfarging er som oftest forårsaket av manglende lufting eller luftlekkasjer i takkonstruksjonen. Konstruksjon kan over tid bli skadet og kostnader kan påløpe dersom takkonstruksjon ikke er tilstrekkelig luftet og eventuelle årsak til muggsopp ikke blir avklart. Det anbefales å føre jevnlig tilsyn med takkonstruksjon.

• Det er usikkert om fuktmerker skyldes eldre eller nyere vanngjennomtrengning. Fuktmerker kan ha oppstått ved spesielle værforhold. Gjennomføringer i tak må kontrolleres for å kartlegge årsak til misfarging/fuktmerker.
Undertak som har utettheter som bør erstattes med nytt/repareres for å hindre at regnvann og snø kan trenge inn på loftet. Dersom forholdet ikke utbedres, kan fukt trenge inn på loftet og skade tilstøtende konstruksjoner, noe som over tid kan føre til fukt-, sopp- og råteskader.
• Gammel lukket takkonstruksjon er ikke åpen for inspeksjon ved befaringsdagen. Det oppfordres til ytterligere undersøkelser i den skjulte konstruksjonen.

Tilstandsrapport



Fuktsvelling på undertaksplater.



Ved fuktmåling registrerte jeg ikke unormale fuktverdier i undertak som har fuktskader.



Gammel flat takkonstruksjon er overbygd av saltakkonstruksjon.



Blåseisolert over takkonstruksjonen på tilbygg med bakgrunn i fuktskadet taktro som ble revet vekk på denne delen.

TG 1 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger i trekonstruksjoner. Stående utvendig trekledning. Utvendig kledning, lufting og vindtettplater skiftet i hhv. 2021 og 2025, alle fasader.



TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Trevinduer med 2-lags isolerglass. Alder på isolerglass er i hovedsak fra 2002/2009/2020.

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys - 1

Beskrivelse

Trevinduer med 2-lags isolerglass i kjeller. Alder på vinduer er hovedsakelig fra 1985.

Vurdering av avvik:

• • Mer enn halvparten av forventet funksjonstid på vinduer er oppnådd, eller nært forestående. Vinduene har en usikker fremtidig funksjon.
• Vinduer har høyt varmetap i forhold til dagens krav.
• Værslitte vinduer.
• Lav høyde mellom terreng og kjellervinduer.

Konsekvens/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.
• Det er viktig å følge med på vinduer som ligger helt ned mot terrenget, risiko for vanninntrenging ved snøsmelting og mye nedbør. Dette kan forårsake fuktskader i nærliggende konstruksjoner.



TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Ytterdør i treverk med 2-lags isolerglass, fra 2025.
Balkongdør i treverk med 2-lags isolerglass, fra 2020.

TG 2 Ytterdører - 1

Beskrivelse

Balkongdør i treverk med 2-lags isolerglass.

Vurdering av avvik:

• • Balkongdør: Mer enn halvparten av forventet funksjonstid på dører er oppnådd, eller nært forestående. Det ble ikke observert eller opplyst om punkterte isolerglass. Pga. temperatur og lysforhold kan dette være vanskelig å oppdage. Alder på dører tilsier at punktering kan forekomme selv om det ikke ble avdekket ved befaringen.
• Det er ingen trapp utenfor dør, fare for personskade.

Konsekvens/tiltak

• • Ut ifra alder kan skader eller punkteringer oppstå på eldre dører. Dører med høyt varmetap medfører økt forbruk av energi til oppvarming. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dør skiftes.
• Det bør etableres trapp utenfor balkongdør for å hindre fallskader. Døren er ikke egnet til bruk dersom trapp ikke er montert.



Tilstandsrapport

TG 1 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Terrasse på ca. 5 m² mot nord foran inngangspartiet. Konstruksjoner, overflater i treverk. Rekkverk og håndlist i PVC. Fundamentert med betongsøyler.

Terrasse på 45 m² mot sør med adkomst fra stue. Konstruksjoner, overflater i treverk. Rekkverk og håndlist i PVC. Fundamentert med jordskruer, og med støpte pillarer.





Fundamentering med jordskruer og betongfundamenter.





Utvendige trapper

Beskrivelse

Trapp i treverk ved inngangspartiet.





INNVENDIG

TG 1 Innvendige overflater

Beskrivelse

Overflater 1. etasje, kjeller er ikke beskrevet.

Innvendige overflater på himlinger er i hovedsak preget av: Formpresset panel. Malte glatte flater.

Tilstandsrapport

Innvendige overflater på vegger er hovedsakelig preget av: Malte glatte flater.
Innvendige overflater på gulv er hovedsakelig preget av: Laminat. Fliser.

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

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskiller i trekonstruksjoner. Støpt gulv på grunn i kjeller/underetasje.
Det er målt ca. 25 mm høydeforskjell på gulv i 1. etasje.

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

Vurdering av avvik:
• • Det er påvist totalt høydeavvik over 15mm.
• Deler av etasjeskiller er skjult og har en alder som øker sannsynligheten for fuktskader. Bygningsdelene har oppnådd mye av sin forventede funksjonstid. Eksakt tilstand kan ikke kontrolleres uten bygningsmessige inngrep. Jeg anbefaler ytterligere undersøkelser. Etasjeskiller vil alltid ha enkelte skjevheter. Knirk er registrert.
• Mindre riss og sprekker i betonggulv, er ikke unormalt byggeåret tatt i betraktning. Støpte plater vil alltid ha enkelte skjevheter. Eldre betonggulv var normalt ikke armert, og er ikke dimensjonert slik som dagens gulv.

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

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

Radon

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

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

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

Tilstandsrapport



I henhold til radonkartet vises aktsomhetsgrad: Høy. Økt sannsynlighet for radonforekomst. Radon over tiltaksgrensen gir helserisiko.

TG 2 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Pipe i lettklinkerblokker. Ildsted er montert. Vedovn.

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

Vurdering av avvik:

• • Mer enn halvparten av forventet funksjonstid er oppnådd, eller nært forestående på pipe/ ildsted.

Konsekvens/tiltak

• • Vurderingen er basert på konstruksjonens alder hvor pipe og/eller ildsted har oppnådd om lag halvparten av forventet funksjonstid. Det er ikke påvist vesentlige avvik på befaringstidspunktet, men alder og bruk tilsier økt sannsynlighet for funksjonssvekkelse over tid. Videre bruk forutsetter løpende oppfølging, og kostnader knyttet til fremtidig vedlikehold, oppgradering eller utskifting må påregnes.







TG 2 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Støpt gulv på grunn, og synlige betongvegger.
Kjeller er en grovkjeller med synlig grunnmur. Hulltaking er derfor ikke aktuelt.

Vurdering av avvik:
• • Det er utført fuktsøk som indikerer forhøyede fuktverdier i grunnmur/ gulv.

Konsekvens/tiltak
• • Det anbefales å utføre 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.

• Det anbefales avfukter i kjeller/ underetasje. Dette reduserer ikke fuktbelastningen, men reduserer luftfuktigheten.



• Det er utført fuktsøk som indikerer forhøyede fuktverdier i grunnmur/ gulv.



• Det er utført fuktsøk som indikerer forhøyede fuktverdier i grunnmur/ gulv.



• Det er utført fuktmåling som indikerer forhøyede fuktverdier i trehimling i kjellerrom.

TG 2 Krypkjeller

Beskrivelse

Støpt ringmur med kryprom.

Vurdering av avvik:
• • Det er ikke lagt plast på grunnen/ terrenget i krypkjelleren.
• Fuktmåling ble foretatt i treverk i krypkjeller, det ble målt skadelige fuktverdier. Konstruksjonen er utsatt for fuktpåkjenning.

Konsekvens/tiltak
• • Det anbefales å legge plastfolie mot grunnen. Rydd grunnen i kryperommet for alt organisk avfall og avrett om nødvendig med f.eks. sand eller grus. Dekk den deretter med plastfolie som legges ut for å hindre avdunsting/fordamping fra grunnen. Der grunnen i kryperommet ligger under utvendig terreng, bør avrettingen sørge for at det blir fall fra ringmur eller mot en sentralt plassert renne (drensgrøft) hvor vann får avløp/ledet vekk fra bygning. Grunnen må være jevn og fri for bygningsmaterialer/avfall. Legg folien med god overlapp i skjøtene og slik at det ikke kan samle seg vann på oversiden. Danner det seg likevel punkter hvor eventuelt inntrengende vann kan samle seg, må plastfolien perforeres slik at vannet kan dreneres ned. Avslutt folien ca. 0,1 m fra ringmuren slik at ev. kondensvann fra ringmuren eller overflatevann som trenger inn, kan dreneres ned. Se byggforskblad NBI 521.203.

• Det er registrert forhøyede fuktverdier i undersiden av etasjeskillet, noe som indikerer at konstruksjonen er utsatt for fuktpåkjenning. Ved vedvarende fukt kan det oppstå skader som mugg, råte, materialnedbrytning og redusert bæreevne. Årsaken til fukten bør avklares, og nødvendige utbedringstiltak bør gjennomføres for å hindre videre skadeutvikling.

Tilstandsrapport



Fuktig grunn.



Det er forhøyede fuktverdier som utgjør risiko for fuktskader i biologisk materiale.



Det er forhøyede fuktverdier som utgjør risiko for fuktskader i biologisk materiale.

TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Trapper av treverk mellom etasjene.

Vurdering av avvik:

• • Åpninger i opptrinn er større enn dagens forskriftskrav til opptrinn i trapper.
• Trapp har ikke rekkverk.
• Trappen er bratt og har korte inntrinn. Trappen er lite egnet som adkomst mellom etasjer.

Konsekvens/tiltak

• • Åpninger mellom opptrinn som er større enn dagens krav kan medføre redusert sikkerhet, særlig for barn. Det foreligger økt risiko for fallulykker og personskader. Det anbefales å gjøre så mellomrom mellom opptrinn blir under 10 cm slik at åpningene tilfredsstiller gjeldende anbefalinger og forskriftskrav.

• 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.

• En bratt trapp øker risikoen for fallulykker, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt bevegelighet. Brattheten kan også gjøre trappen mer krevende å bruke i hverdagen, spesielt ved bæring av gjenstander.
Vurder forbedring av sikkerhetstiltak som håndløper, sklisikring og bedre belysning. Ombygging kan vurderes der det er konstruktivt mulig.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Formpressede innerdører.

Oppvarming

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Oppvarming består av: Strøm. Vedfyring. I hovedsak ved hjelp av: Panelovner. Varme i gulv på, entré og bad. Luft til luft varmepumpe. Ildsted. 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.



Varmepumpe montert 2023.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Fliser på gulvet. Baderomsplater på vegger. Formpresset panel i himling. Sluk av plast. Servant med underskap. Speil med tilhørende belysning. Dusjhjørne med glassdører. Opplegg for vaskemaskin. Varme i gulv. Mekanisk avtrekk. Tilluft dør.

Ved vurdering av våtrommet legges det til grunn krav fra Teknisk forskrift (TEK17). Sjekkpunkter vurderes visuelt slik de fremstår ved befaring, uten demontering/ flytting av deksler/ innredning ol. Det er ikke fremvist dokumentasjon på utførelse av våtrommet.

Årstall: 2011 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Baderomsplater på vegg. Formpresset panel i himling.

Vurdering av avvik:

• • Baderomsplater er ikke montert i henhold til leverandørens anvisning. Silikonfuge mellom bunnlist og baderomsplater har utettheter- eller mangler. Dette øker risikoen for at fukt kan trekke opp i plateender/endeved som igjen kan føre til fuktskader.
• Baderomsplate kan presses noe inn i hjørne, noe som tyder på skjevheter i underlag bak plater.
• Det har tidligere vært feil/mangler rundt tetting ved gjennomføring i våtsone, eier skal ha forbedret dette.

Konsekvens/tiltak

• • Det vil ofte ikke være økonomisk forsvarlig å utbedre feilmonteringen, brukstiden kan reduseres som følge av feilmontering, samt fuktskader i tilstøtende konstruksjon.
• Manglende fugemasse detaljer rundt gjennomføringer i våtsone vil øke riskoen for fuktskader til tilstøtende konstruksjoner, fuktmerker på bakside av plate er forårsaket av utetthet rundt gjennomføring.

Tilstandsrapport





Glippe mellom hjørnebeslag og plate.



Manglende bunnløst på plate i våtsone under servant.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Fliser på gulv. Gulvvarme.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport







Ingen synlig oppkant av tettesjikt mot terskel.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Plastsluk. Smøremembran.
Vanntette sjikt i våtrom er skjult bak overflatekledninger og kan derfor ikke inspiseres visuelt. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser type vanntett sjikt, utførelse eller tidspunkt for etablering. Vurderingen er derfor basert på alder og erfaringsbaserte alderskriterier i henhold til NS 3600, Tabell C.1. For påstrykningsmembran/smøremembran uten dokumentasjon anses fremtidig funksjon som usikker når alderskriteriene er overskredet.

Årstall: 1969 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:
• • Det er ikke fremvist dokumentasjon på utførelse og materialer for våtrommets tettesjikt. Våtrommets tettesjikt er innebygd og er derfor ikke mulig å vurdere uten dokumentasjon.
Ut fra alder på våtrommet er mer enn halvparten av forventet funksjonstid oppnådd på membran/tettesjikt.

Konsekvens/tiltak
• • Det er ikke påvist synlig skade på våtrommet som kan kobles til membran/tettesjikt og lekkasjesikring, men det kan ikke verifiseres om våtrommet har fungerende tettesjikt. Ikke fungerende tettesjikt på våtrom kan føre til skjult skade på tilstøtende/innebygde bygningsdeler som kan være vanskelig å avdekke på et tidlig tidspunkt. Dersom det skal kunne verifiseres utførelse av tettesjikt på våtrommet må dokumentasjon i form av bilder/sjekklister/kontrollerklæring for utførelse og samsvar for benyttede materialer framlegges. Dersom dette ikke kan fremskaffes anbefales det å følge med på tilstand til våtrommet og tilstøtende bygningsdeler/rom.



Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Beskrivelse

Servant med underskap. Speil med tilhørende belysning. Dusjhjørne med glassdører. Opplegg for vaskemaskin.

1. ETASJE > BAD

TG 1 **Ventilasjon**

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk. Tilluft ved dør.

1. ETASJE > BAD

TG 1 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Beskrivelse

Fuktmåling i tilstøtende konstruksjon er foretatt. 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.



Fuktsøk på gulv/vegg i dusjsonen viser ingen unormale verdier. Det er målt referansepunkter andre steder i rommet enn i dusjsonen.



Fuktsøk på gulv/vegg i dusjsonen viser ingen unormale verdier. Det er målt referansepunkter andre steder i rommet enn i dusjsonen.





Fuktmålig i svill i tilstøtende konstruksjon som står åpen.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 **Overflater og innredning**

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med laminerte skrog, glatte fronter og laminert benkeplate med kjøkkenkum. Flislagt og belysning over benkeplate. Integrert platetopp, stekeovn, kombiskap kjøl/frys, oppvaskmaskin, microbølgeovn.
Jeg har ikke funksjonstestet eller vurdert hvitevarer og det gis ingen garanti på innbygningsprodukter som følger med boligen. Skade eller funksjonssvikt

kan oppstå på hvitevarer eldre enn fem år.
Ved bruk av fuktindikator på utsatte steder registrerte jeg ingen unormale verdier.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator er montert over platetopp.

TOALETTROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom med vinylgulv, malte glatte flater på vegger og formpresset panel. Servant. Speil. Vegghengt toalett. Naturlig avtrekk.

Vurdering av avvik:

• • Rommet har ikke mekanisk avtrekk.
• Vegghengt WC har ikke lekkasjesikring og det er heller ikke framlagt dokumentasjon på bruk av veggkassett med lekkasjepose.

Konsekvens/tiltak

• • Naturlig ventilasjon gir begrenset og væravhengig luftutskifting. Dette kan føre til redusert luftkvalitet, opphopning av lukt og økt fuktbelastning ved bruk. Mangelfull ventilasjon kan også bidra til vedvarende luktproblemer og dårligere inneklima over tid.

• Det er ikke et krav om lekkasjevarsling på toalettrom i eldre boliger. For å sikre boligen for skader som følge av vannlekkasje inne på toalettrom anbefales montering av lekkasjevarsler og automatisk lekkasjestopper som både varsler og stanser vanntilførsel ved eventuell lekkasje.







Ingen tilfredsstillende lekkasjesikring på sisterne er dokumentert.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Tilstandsrapport

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannrør i: Plast. Kobber/metall. Innvendig hovedstoppekran og vannmåler er plassert i krypkjeller.

Innvendige vannrør er oppgradert ifm. renovering av bad/kjøkken.

Vurdering av avvik:

• • Mer enn halvparten av forventet funksjonstid for røranlegg er oppnådd.

Konsekvens/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.







Vanmåler og hovedstoppekran.

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør i: plast.

Vurdering av avvik:

• • Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet funksjonstid for avløpsrør er oppnådd.

Konsekvens/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





TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

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

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder på ca. 200 liter fra 2022 er plassert i kjeller.





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 utført med hovedsakelig skjult anlegg.
Sikringsskap med automatsikringer.

Eier har fremvist samsvarserklæringer for arbeid utført på det elektriske anlegget i deres eiertid.
Det kan ikke verifiseres at samsvarserklæringer dekker alt arbeid som er utført på elektrisk anlegg.
Manglende samsvarserklæring kan være en indikasjon på at arbeider på det elektrisk anlegget er utført av ikke autorisert fagperson.
Det er opplyst fra eier:
At det elektriske anlegget har grunninnstallasjon fra byggeår.
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.

Det settes ikke tilstandsgrad på elektrisk anlegg.







Inntak med skrusikringer.

Branntekniske forhold

Beskrivelse

- Røykvarsler
- Brannslukkingsapparat.

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

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

Vurdering av avvik:

• • 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.

Konsekvens/tiltak

• • Det anbefales redrenering av boligen.
Sviktende drenering/fuktsikring kan føre til kostbare fuktskader i konstruksjonen.
Det gjøres oppmerksom på at kapilæroppsug fra grunnen kan føre til forhøyede fuktverdier i gulv/vegg. Konstruksjonen rundt og under bygget kan ta skade dersom drenering ikke er tilfredsstillende eller svikter.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur i sparesteinsbetong. Grunnmur er slemmet utvendig og innvendig.

Vurdering av avvik:

• • Sprekk i grunnmur i overgang opprinnelig del og tilbygg.
• Malingsflass, salutslag og avskalling av murpuss på vegg, dette indikerer fuktvandring i vegger.

Konsekvens/tiltak

• • Sprekker i grunnmur mellom opprinnelig del og tilbygg. Dette er ikke unormalt fordi konstruksjon med forskjellig fundamentering og byggeår kan bevege seg ulikt. Det vil alltid oppstå krympesvinn/ små sprekker mellom tilbygget del og opprinnelig bygg.
Punktet må ses i sammenheng med innvendige konstruksjoner.

• Malingsflass, salutslag og avskalling av murpuss som følge av mulig fuktvandring kan indikere at veggen utsettes for fuktbelastning over tid. Dersom fukt trenger inn i konstruksjonen, kan dette føre til nedbrytning av materialer, muggvekst og redusert innemiljø. Skadeutvikling kan foregå skjult bak overflater og være vanskelig å oppdage før omfanget øker. Uten nærmere undersøkelser foreligger det usikkerhet knyttet til faktisk tilstand og risiko for videre skade. Det anbefales å gjennomføre en nærmere vurdering av veggens fuktforhold for å avklare årsak til malingsflasset. Videre tiltak avhenger av resultatet av undersøkelsen, men kan omfatte utbedring av fuktkilder, forbedring av drenering/ventilasjon eller lokal reparasjon av overflater. Overvåkning av området for endringer i misfarging, lukt eller ytterligere flassing anbefales inntil forholdet er avklart.



Sprekk i mur i overgang tilbygg.



Enkelte vertikale sprekker på muren er synlig fra krypkjeller, vurderes å være av liten kompleksitet. Grunnmur er hovedsaklig fundamentert på fjell.



Malingsflass utvendig.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Slakt skrånende tomt med flate partier.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke tilstrekkelig fall ut fra grunnmuren og dermed muligheter for vannansamlinger ved muren.

Konsekvens/tiltak
• Dårlig fall kan føre til vannansamlinger mot grunnmuren, med økt risiko for fuktinntrenging og skader på konstruksjonen.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

Utvendig avløpsrør i: Plast. Uvendig vannrør i: Plast. Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp, via privat avløpsledning. Eiendommen er tilknyttet offentlig vann, via privat vannledning.

Vurdering av avvik:
• • Utvendige vann- og avløpsrør begynner å bli gamle og har nesten oppnådd forventet brukstid. Rørene kan være utsatt for gjengroing, korrosjon, setninger og redusert gjennomstrømming.
Det er derfor påregnelig med skader på eldre vann- og avløpsanlegg. Når rørene må skiftes er vanskelig å angi eksakt.

Konsekvens/tiltak
• • Eldre vann- og avløpsrør har økt risiko for lekkasjer, rotinntrengning, setningsskader og redusert kapasitet. Aldersrelatert slitasje kan føre til driftsproblemer, tilbakeslag eller forurensning av grunn og omkringliggende masser. Manglende dokumentasjon om tilstand og levetid gir usikkerhet rundt funksjon og fremtidige kostnader.

Det anbefales å gjennomføre en tilstandsvurdering av rørene, typisk ved kamerainspeksjon (rørinspeksjon). Basert på funn bør nødvendige utbedringer eller utskifting planlegges.

• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.

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

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som 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

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

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår
1980

Kommentar
Byggeåret er usikkert.

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon.
Bygget er ikke teknisk vurdert.
Kjøper oppfordres til egne undersøkelser.

Vedlikehold

Beskrivelse
Gulv støpt på grunn. Gruset gulv i bod bak garasje. Yttervegg i trekonstruksjon som står rett på betongplate. Stående utvendig trekledning. Skråtak i trekonstruksjon. Taktekking med metallplater. Takrenner og utvendige beslag i metall. Vindskier i tre. Trevinduer med 1-lag glass. Vippeport av tre. Innlagt strøm. Forenklet byggverk.
Generelt stort etterslep på vedlikehold og behov for oppgradering.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

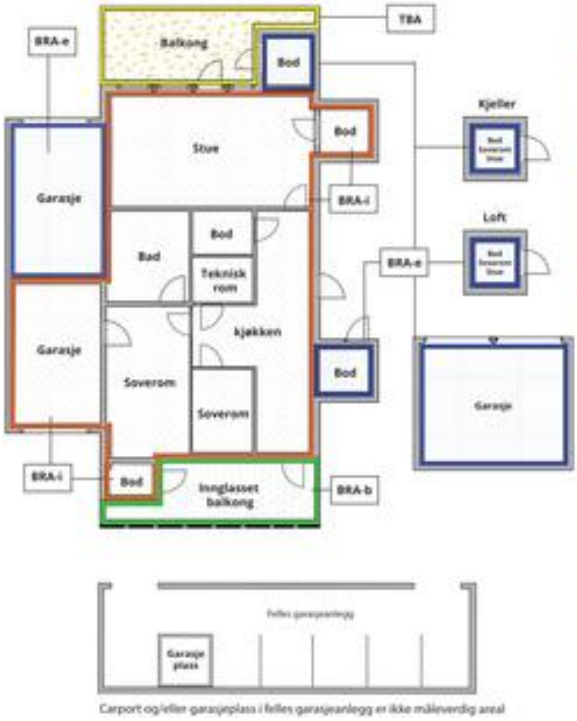
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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)**
1. Etasje	121			121	
Kjeller	28			28	
SUM	**149**				
SUM BRA	**149**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1. Etasje	Entré, soverom, soverom 2, bad, toalettrom, kjøkken, soverom 3, soverom 4, stue, kontor, trapperom		
Kjeller	Bod, bod 2, gang		

Kommentar

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

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

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

Målt takhøyde 1. etasje: Varierende, men målt 232 cm.
Målt takhøyde kjeller/underetasje: Varierende, men målt 203 cm.

I åpent areal (TBA) for denne boenheten inngår:
-Terrasse på ca. 5 m² mot nord foran inngangspartiet.
- Terrasse på 45 m² mot sør med adkomst fra stue.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Kommentar:

Det foreligger tegninger fra tilbygningsår, men planløsning er noe endret de senere årene, og stemmer ikke med dagens bruk.
Det kan nevnes at vindfang er utvidet og erstatter bodrom.
Det er endringer på planløsning kjøkken, stue og entrè.

• Takstmannens sin kontroll omfatter 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.

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje		47		47	
SUM		**47**			
SUM BRA	**47**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje		Garasje, bod	

Kommentar

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
07.8.2026	Ole Anders Brænden	Takstingeniør
	Kristoffer Bekkemellem	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3443 VESTRE TOTEN	10	198		0	1135.9 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Snøggvegen 6A

Hjemmelshaver
1/1 Kristoffer Bekkemellem

Kommentar
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat veg. Utgifter til vedlikehold og snøbrøyting må påregnes.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp.

Regulering

Kommuneplanens arealdel 2012-2023
Boligbebyggelse, Nåværende

Reguleringsplan: Åkersveenfeltet
Formål: Boliger

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
Kommunalinformasjon	13.08.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	13.08.2026	Eiers egenerklæring er gjennomlest, se vurderinger i rapporten for utfyllende informasjon.	Gjennomgått		Nei
Energirapport	13.08.2026		Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.		Det har vært stilt krav om ferdigattest i byggesaker siden bygningsloven fra 1924 trådte i kraft. I perioden mellom 1987 og 1997 var det imidlertid ikke obligatorisk med bygningskontroll i kommunene.	Gjennomgått		Nei
Brukstillatelse	01.10.1969		Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Ferdigattest	23.11.2004	Rehabilitering av innstikksledninger, vann og avløp.	Gjennomgått		Nei
Rekvirent		Ga opplysninger og fremviste eiendommen.	Ikke gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	13.08.2026	Diverse eiendomsopplysninger fra Eiendomsverdi.	Gjennomgått		Nei
Situasjonskart		Kart over eiendommen på befaringsdagen, tatt ut fra kommunens kartverk.	Gjennomgått		Nei
Tegninger	25.02.1969	Byggetegninger	Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger tilbygg		PLAN 1. ETG. OG KJELLER FASADER OG SNITT. Tegninger er ikke datert.	Gjennomgått		Nei
Dokumentasjon jordskruer terrasse			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	13.08.2026	
2	13.08.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

orskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav. Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige. Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og brannteknisk forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Det bemerkes at opplysninger om årstall, utskiftninger/fornyelser

Forutsetninger

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 .

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.

Ved alle steder hvor det er foretatt fuktmåling eller fuktsøk er det brukt Protimeter MMS eller Tramex.

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.

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Kristoffer Bekkemellem	9578-5999-4-3361249	2026-08-14 12:42:42

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
14. aug. 2026

Oppdragsnummer
71-0137/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Snøggvegen 6A, 2834 RAUFOSS

Meglerfirma
Nordvik Gjøvik

Selgere
Kristoffer Bekkemellem

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
4. mai 2020

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: 724644
Forsikret i: Knif forsikring

Utført arbeid

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

Ja, ufaglært

Arbeid som er utført: Bad skal være oppusset i 2011 i følge tidligere eier. De har ikke oppgitt hvem som har utført jobben. Her er det behov for å renovere bad.

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

Nei

Eventuell kommentar: Usikkert

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

Nei

Eventuell kommentar: Jeg har ikke fått dokumentasjon

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, ufaglært

Arbeid som er utført: Taket på halve huset(mot nord) er byttet med nytt undertak i 2024. Kledning er byttet i to puljer i 2021 og 2025. Ny terrasse i 2021. Ny vedovn i 2020. Alt arbeid er utført med faglært tømrer som hjelper.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Usikkert

---

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Hveem elektro. Alt elektrisk i huset byttet ut, montert varemekabler i yttergang. Sikringsskap og inntak er ikke byttet. Dette ble gjort i 2020. Samsvarserklærling har feil og mangler i forhold til arbeidet som ble gjort. Står feil adresse på den

---

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? Blitt kontrollert august 2026

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, både faglært og ufaglært

Var tiltaket søknadspliktig?

Ja

Har arbeidet blitt godkjent?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Jeg sitter ikke på noen info rundt dette, men vet at det er bygd på og endret fasong på tak. Påbygg skal være fra 80-tallet.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ikke gjort i mitt eie.

Feil og mangler

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

Ja

Beskriv: Bad har feil fall. Mangler også mansjetter rundt tilkobling ved dusj. Har hatt tidligere lekkasje der, men dette er stoppet med silikon. Vegg ble åpnet og ikke funnet noen skade.

---

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)

Ja

Beskriv: Krypkjeller er fuktig noen steder. Høy luftfuktighet i kjelleren.

---

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

Ja

Beskriv: Halve taket har skader i undertak. Har byttet noen skruer på tak der jeg har funnet lekkasje. Kan ikke se noen lekkasje lenger, men undertak må byttes. Takplater flasser maling. Nytt tak og undertak på halve huset.

---

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?

Ja

Beskriv: Huset har litt skjeve gulv.

---

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.

Ja

Beskriv: Skjeggkre i kjeller.

---

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

Ja

Beskriv: Har hatt litt problemer med varmepumpe. Montør har byttet deler på den. Ikke opplevd problemer etter dette.

---

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?

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport fra huset ble kjøpt i 2020. Ny tas før salg nå.

---

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?

Ja

Beskriv: Mangler dokumenter på bad som ble bygd i 2011/2012.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Boligen selges 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: 71-0137/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Kristoffer Bekkemellem	**2026-08-14**

Identifikasjon


Kristoffer Bekkemellem

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



Adresse **Snøggvegen 6A, 2834 RAUFOSS**	
Dato for energimerking **13.08.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-332441**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **157200054**
Gårdsnummer **10**	Bruksnummer **198**
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 **1949**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **149,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **121,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	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 **306,18 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **397,71 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **52 322 kWh**



Snøggvegen 6A, 2834 RAUFOSS

Detaljering

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

Innflyttet 1/9-69.

BRUKSTILLATELSE

Bygningslovens § 99, nr. 2 og 3

FR.

Hr. Einar Bergsveen,

2830 RAUFOSS.

Etter besiktigelse foretatt den 1/12-69 gis herved midlertidig brukstillatelse av enebolig på eiendommen

Snøggvegen 4, g.nr. 10, br.nr. 198.

Merknader:

Gjenstående arbeider må utføres snarest og ferdigbesiktigelse avholdt innen .....

Raufoss, den 2/12-69.

V. Toten bygningsråd

Magnus Haavn
lem.

Nr. 2287. Enerett Sem & Stenersen A/S, Oslo 9.66

Vestre Toten kommune
Plan
P.B. 84
2831 RAUFOSS

FERDIGATTEST

etter plan- og bygningsloven (pbl)
14. juni 1985 § 99 nr. 1

Ansvarlig søker	Tiltakshaver
Johan Skundberg Østvoll 2830 RAUFOSS	Einar Bergsveen Snøggvegen 6a 2830 RAUFOSS

Ferdigattest er gitt

Eiendom / Adresse	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
Snøggvegen 6 A, Raufoss	10	198		

Spesifikasjon

Tiltakets/byggets art
Rehabilitering av innstikksledninger, vann og avløp.

Vedtak fattet av Vestre Toten kommune, plan- og forvaltningsav.	Vedtak dato	Saksnr.
	18.10.2004	0348/04

Dato sluttkontroll	Kontrollansvarlig
20.11.2004	Utførende foretak

Merknader	Den kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige tiltaket. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet overfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat, i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven. Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jf. pbl § 93). Bruksendring krever særlig tillatelse (jf. pbl § 93).

Underskrift

Sted	Dato	Stempel/underskrift
Raufoss	23.11.2004	Stein Håvard Røstad

Kopi sendt til

Navn		Adresse	
Johan Skundberg	Østvoll		2830 RAUFOSS

Vestre Toten kommune

Adresse: Postboks 84, 2831 Raufoss

Telefon: 61 15 33 00

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

Utskriftsdato: 04.08.2026

Midlertidig brukstillatelse og ferdigattest

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kommunenr.	3443	**Gårdsnr.**	10	**Bruksnr.**	198	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse:	Snøggvegen 6A, 2834 RAUFOSS								

Informasjon om ferdigattest og midlertidig brukstillatelse

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

Det blir vedlagt kopi av:

☒ Ferdigattest

☒ Midlertidig brukstillatelse

☐ Pålegg

☐ Søknad

Kommentar: Se side 2.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

FAQ

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

DEFINISJONER:

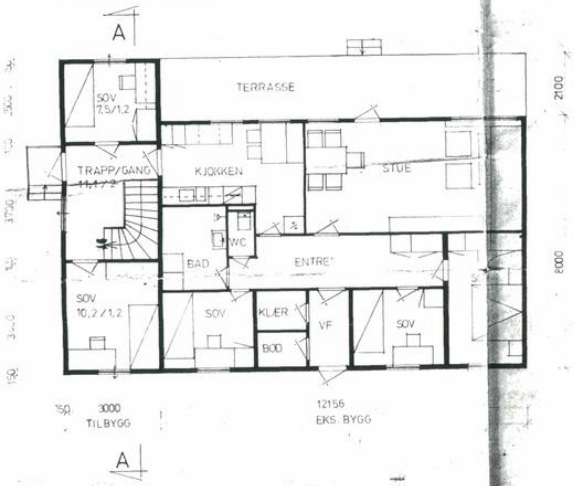
Med hoveddel menes: Oppholdsrom, soverom, kjøkken, kjølerom, entre, vindfang, bad, dusjrom, toalett, vaskerom, badstue, rom for svømmebasseng, trimrom, solenergirom som brukes som oppholdsrom også om vinteren (isolert, f.eks innglasset balkong, vinterhage e.l.), rom for kommunikasjon, inklusive trapp,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

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

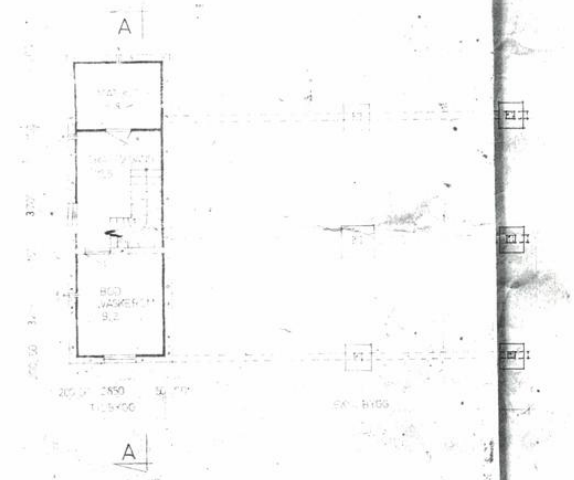
For mer utdypende informasjon se her:

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

PLAN 1. ETG.

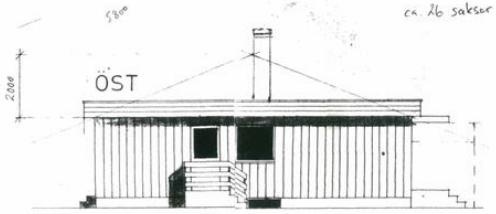


PLAN KJELLER



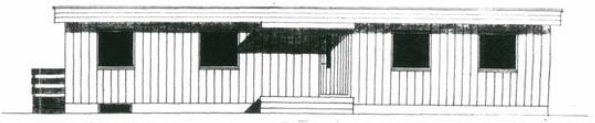
Takareal ca. 185 m²
ca. 26 saksar

ØST

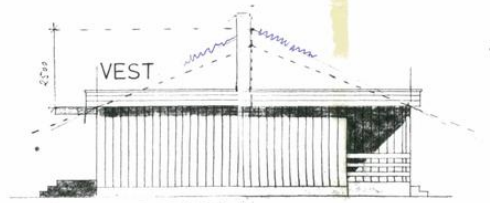


NORD

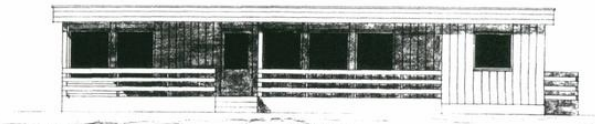
Det blir 22° helling.



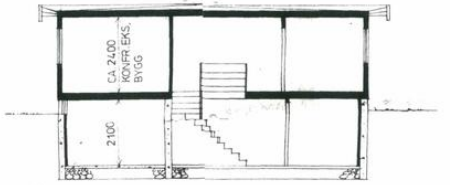
VEST



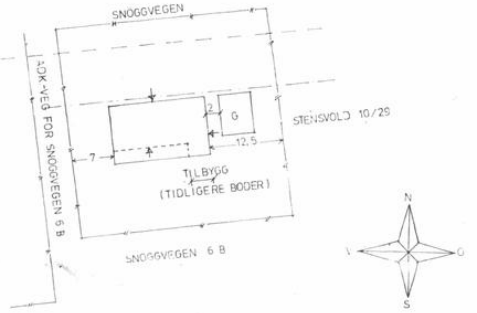
SYD



SNITT A-A

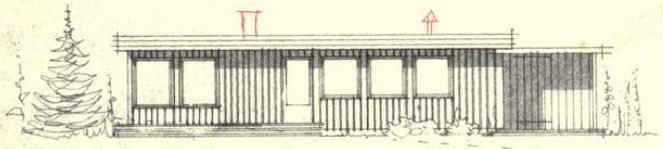


SITUASJONSPLAN



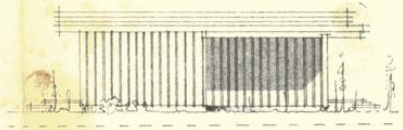
EINAR BERGSVEEN TILBYGG TIL ENEBOLIG G. NR. 10 B. NR. 198 SNOGGVEGEN 6 A, RAUFOSS	MÅLESTOKK 1:100 1:500
PLAN 1. ETG. OG KJELLER FASADER OG SNITT SITUASJONSPLAN	TEGNET 08.06.85 EH TEGN. NR. 1

0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S

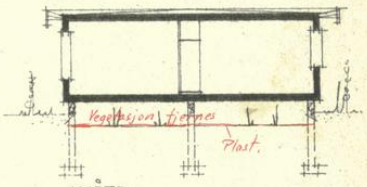


HAGEFASADE

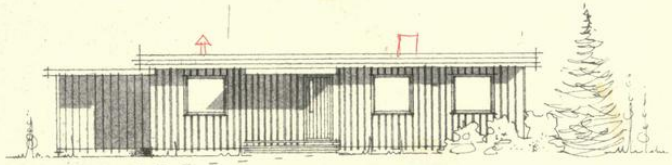
NÅVÆRENDE TERRENG



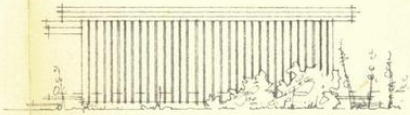
GAVL



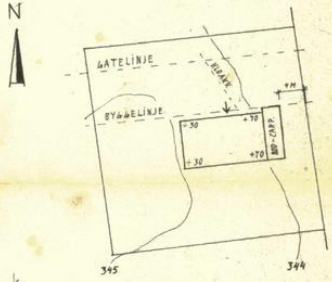
SNITT



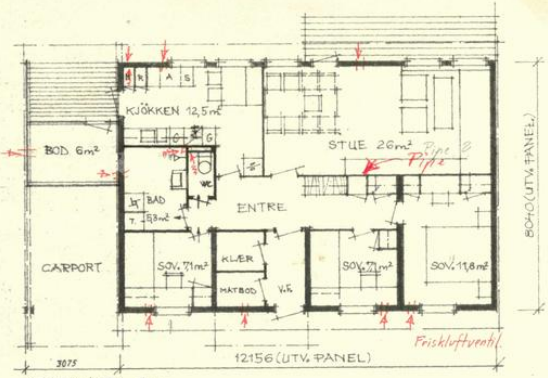
INNGANGSFASADE.



GAVL



SITUASJONSPLAN
M. 1:500



GRUNNPLAN



FUNDAMENTPLAN

DENNE TEGNING ER
A/S MOELVEN BRUGS EIENDOM.
TILLATES IKKE KOPIERT ELLER
BENYTTET AV ANDRE.

HERR EINAR BERÅSVEEN
RAUFOSS

ENEBOLIA PÅ GNR. 10 BNR. 198

Ø. FLYTTET VINDUENE VEGG, RETTET PANEL OG BALKONGDØR 26-11-68 JHF

Stk.	Gjenstand	Nr.	Mstr.	Detalj. tegn.	Anm. 668
MOELVEN FAMILIEBOLIG SENIOR DI=N M/BOD/CARPORT				Målestokk 1:100	Tegn 17-9-68 K.O
					Kfr.
					Godkj 20/11-68
A/S MOELVEN BRUG				Erstatning for: 2-1440-1ª	
				Erstattet av:	

A 2

VESTRE TOTEN KOMMUNE
INGENIØRKONTORET
Jnr. 132 Dato 29/1 69.
Arkiv nr.

A.s Papirhandel, 3080 Svelvik. Tegningen Trykksort.

0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S

Utskriftsdato: 26.07.2026

Vestre Toten kommune

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

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3443	**Gårdsnr.**	10	**Bruksnr.**	198	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Snøggvegen 6A, 2834 RAUFOSS								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner
- Kommuneplaner under arbeid

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	0529kplan2012-23
Navn	Kommuneplanens arealdel 2012-2023
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	27.11.2014
Delarealer	**Delareal** 1 136 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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

Plantype	Kommuneplanens arealdel

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	0529017
Navn	Åkersveenfeltet
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	02.04.1981
Bestemmelser	- http://kart12.nois.no/GLT_Planregister/529/dokumenter/planweb/Bestemmelser/0529017b.pdf
Delarealer	**Delareal** 1 136 m^2 **Formål** Boliger

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR ÅKERSVEEN

Fylkesmannen i Oppland
GODKJENT
DATO 2/4-80 JNR. 1116/80 PLN

§ 1.

Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningslinjen bør bebyggelsen fortrinnsvis plasseres med møneretning som vist på planen. Møneretningen regnes i husets lengderetning.

§ 2.

Boligområder

a. I området kan oppføres bolighus i inntil 2 etasjer med tilhørende garasje.
Der terrenget, etter bygningsrådets skjønn ligger til rette for det, kan det for 1 etasjes hus tillates innredet sokkeletasje for beboelse i samsvar med bestemmelsene i byggeforskriftene. Gesims og sokkelhøyde fastsettes av bygningsrådet.

b. Garasjen kan bare oppføres i 1 etasje og med grunnflate ikke over 35 m^2 og skal være tilpasset hovedhuset med hensyn til form og farge.
For området med felles parkering kan bygningsrådet tillate at det oppføres felles garasje-/carportanlegg.
Bygningsrådet kan tillate at garasjen plasseres i nabogrensen.
Plassering av garasjen skal være vist på situasjonsplanen som følger byggemeldingen for bolighuset, selv om garasjen ikke skal oppføres samtidig med dette.
I tillegg til garasje skal være oppstillingsplass på egen grunn for minst 1 bil.

c. Utnyttingsgraden må ikke overstige 0,20.

§ 3.

Område for forretningsbebyggelse

a. Bebyggelsen kan oppføres i inntil 2 etasjer.
1. etasje skal utnyttes til forretninger, kontorer eller annen publikumsorientert virksomhet.
2. etasje kan innredes til boligformål.

b. Utnyttingsgraden må ikke overstige 0,4.

VEGSJEFEN I OPPLAND
10.10.80 003762

§ 4.

Område for jernbane.

Mot jernbane oppføres 1,1 m høyt flettverksgjerde.
Ved lekeområdet økes høyden til 2,0 m.

§ 5.

Friområder

Friområdene skal opparbeides og behandles etter særskilte planer godkjent av bygningsrådet.
Bygningsrådet kan tillate oppført bygninger som har naturlig tilknytning til friområdene.

§ 6.

Fellesbestemmelser

a. Ved behandlingen av en byggemelding skal det foreligge en detaljert situasjonsplan for vedkommende byggetomt. Situasjonsplanen skal foruten husplasseringen vise avkjørsel, interne veger, biloppstillingsplasser samt eventuell terrengbehandling.

b. Bygningsrådet skal ved behandlingen av byggemeldingen påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling. Farger som bygningsrådet finner skjemmende kan rådet kreve endret.

c. Takform og takvinkler fastsettes av bygningsrådet som kan kreve at bygninger i samme gruppe eller langs samme vegstrekning skal ha lik takvinkel.

d. Gjerders utførelse, høyde og farge skal godkjennes av bygningsrådet.

e. Eksisterende vegetasjon bør søkes bevart.

f. Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter bygningsrådets skjønn, kan være sjenerende for naboen eller den offentlige ferdsel.
De ubebygde områder må gis en tiltalende form og behandling. Skjemmende fyllinger og skjæringer tillates ikke.

g. Innenfor frisiktsonene i vegkryss (dvs. arealet mellom frisiktlinje og veg) skal det være fri sikt i en høyde av 0,8 m over tilstøtende vegers plan.

Arealet innenfor frisiktsonene må ikke gis en slik bruk at fri sikt hindres.

h. Unntak fra reguleringsbestemmelsene kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningslovgivningen og bygningsvedtektene for kommunen.

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR ÅKERSVEEN

Fylkesmannen i Oppland
GODKJENT
DATO 2/4-80 JNR. 1116/80 PLN

§ 1.

Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningslinjen bør bebyggelsen fortrinnsvis plasseres med møneretning som vist på planen. Møneretningen regnes i husets lengderetning.

§ 2.

Boligområder

a. I området kan oppføres bolighus i inntil 2 etasjer med tilhørende garasje.
Der terrenget, etter bygningsrådets skjønn ligger til rette for det, kan det for 1 etasjes hus tillates innredet sokkeletasje for beboelse i samsvar med bestemmelsene i byggeforskriftene. Gesims og sokkelhøyde fastsettes av bygningsrådet.

b. Garasjen kan bare oppføres i 1 etasje og med grunnflate ikke over 35 m^2 og skal være tilpasset hovedhuset med hensyn til form og farge.
For området med felles parkering kan bygningsrådet tillate at det oppføres felles garasje-/carportanlegg.
Bygningsrådet kan tillate at garasjen plasseres i nabogrensen.
Plassering av garasjen skal være vist på situasjonsplanen som følger byggemeldingen for bolighuset, selv om garasjen ikke skal oppføres samtidig med dette.
I tillegg til garasje skal være oppstillingsplass på egen grunn for minst 1 bil.

c. Utnyttingsgraden må ikke overstige 0,20.

§ 3.

Område for forretningsbebyggelse

a. Bebyggelsen kan oppføres i inntil 2 etasjer.
1. etasje skal utnyttes til forretninger, kontorer eller annen publikumsorientert virksomhet.
2. etasje kan innredes til boligformål.

b. Utnyttingsgraden må ikke overstige 0,4.

VEGSJEFEN I OPPLAND
10.10.80 003762

§ 4.

Område for jernbane.

Mot jernbane oppføres 1,1 m høyt flettverksgjerde.
Ved lekeområdet økes høyden til 2,0 m.

§ 5.

Friområder

Friområdene skal opparbeides og behandles etter særskilte planer godkjent av bygningsrådet.
Bygningsrådet kan tillate oppført bygninger som har naturlig tilknytning til friområdene.

§ 6.

Fellesbestemmelser

a. Ved behandlingen av en byggemelding skal det foreligge en detaljert situasjonsplan for vedkommende byggetomt. Situasjonsplanen skal foruten husplasseringen vise avkjørsel, interne veger, biloppstillingsplasser samt eventuell terrengbehandling.

b. Bygningsrådet skal ved behandlingen av byggemeldingen påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling. Farger som bygningsrådet finner skjemmende kan rådet kreve endret.

c. Takform og takvinkler fastsettes av bygningsrådet som kan kreve at bygninger i samme gruppe eller langs samme vegstrekning skal ha lik takvinkel.

d. Gjerders utførelse, høyde og farge skal godkjennes av bygningsrådet.

e. Eksisterende vegetasjon bør søkes bevart.

f. Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter bygningsrådets skjønn, kan være sjenerende for naboen eller den offentlige ferdsel.
De ubebygde områder må gis en tiltalende form og behandling. Skjemmende fyllinger og skjæringer tillates ikke.

g. Innenfor frisiktsonene i vegkryss (dvs. arealet mellom frisiktlinje og veg) skal det være fri sikt i en høyde av 0,8 m over tilstøtende vegers plan.

Arealet innenfor frisiktsonene må ikke gis en slik bruk at fri sikt hindres.

h. Unntak fra reguleringsbestemmelsene kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningslovgivningen og bygningsvedtektene for kommunen.

Utskriftsdato: 26.07.2026

Vegstatuskart for eiendom 3443 - 10/198//



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

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

Utskriftsdato: 26.07.2026

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

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

Kommunenr.	3443	**Gårdsnr.**	10	**Bruksnr.**	198	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	

BruksenhetId	44978835	**Bygningstype**	Bolig
Bygningsnummer	157200054	**Bruksenhetsnummer**	H0101
Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	Snøggvegen 6A, 2834 RAUFOSS

Situasjon

Røykvarslere		**Slukkerutstyr**			
Sammenkoblet	**Enkel**	**Slange**	**Pulver**	**Skum**	**Annet**
9	0	0	1	0	0

Ildsteder

Plassering	**Type**	**Produsent**	**Modell**
Stue	Peisovn	Aduro	Aduro 9.3

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		**Siste utførte tiltak røykløp**	
Dato	**Type**	**Dato**	**Type**
20.02.2024	Tilsyn	15.05.2025	Feiing

Avvik og anmerkninger

Type	**Detaljer**
Anmerkning	Røykløp - Plassering: Elementskorstein starter 1 etg. Type: Elementskorstein. Produsent: Maxit AS. Modell: Leca Pipe Standard, Ettløps
Beskrivelse	Sotluke er malt over, denne gikk ikke å åpnes under tilsynet. Så fikk inspisert skorstein innvendig.

Informasjon for bruksenhetId 44978835

BruksenhetId	44978895	**Bygningstype**	Unummerert
Bygningsnummer	157200046	**Bruksenhetsnummer**	0000
Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 44978895.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 26.07.2026

Eiendomskart for eiendom 3443 - 10/198//



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

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

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	1 135,90 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6734444,31	**Øst**	588531,02	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6734464,03	588533,48	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	25,70	
2	6734459,31	588543,96	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	12,82	7,95
3	6734435,69255991	588552,136426863	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	24,99	
4	6734422,43	588520,55	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	34,26	
5	6734454,92	588509,45	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	34,33	

Utskriftsdato: 26.07.2026

Vestre Toten kommune

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

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	3443	**Gårdsnr.**	10	**Bruksnr.**	198	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Snøggvegen 6A, 2834 RAUFOSS								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2025
11031104	1116	05.12.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	129

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

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.

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

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn	SNØGGVEGEN 4	Beregnet areal	1135.9
Etablert dato	19.01.1967	Historisk oppgitt areal	1293
Oppdatert dato	19.09.2025	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

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

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	10/198
Fullføring av midlertidig forretning DL Kartforretning	08.05.2012 24.07.2012	J 8/1998 M 64/26		10/420 (-805,3), 10/428 (805,3) 10/29, 10/197, 10/198, 10/422, 10/423, 10/427, 10/429, 10/459
Nymatrikulering av grunneiendom Oppmålingsforr.	05.01.2012 05.01.2012			10/459 (1653,5) 0529-Mnrmangler, 10/78, 10/103, 10/105, 10/120, 10/196, 10/197, 10/198, 10/201, 10/223, 10/258, 10/420, 10/425, 10/426, 10/427, 10/428, 10/429
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	19.01.1967			10/198 (1293)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6734444.31	588531.02	0	Ja	1135.9	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
BEKKEMELLEM KRISTOFFER F171195*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	Snøggvegen 6A 2834 RAUFOSS	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Snøggvegen 6 A

Adressetilleggsnavn:

Poststed	2834 RAUFOSS	Kirkesogn	03080801 Raufoss
Grunnkrets	102 Negard	Tettsted	1511 Gjøvik
Valgkrets	1 Raufoss		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato

1	157200054		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	
2	157200046		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	

1: Bygning 157200054: Enebolig (111), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	( )	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk		21.01.2008	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Snøggvegen 6A	H0101	10/198	0	0	0	0	

Etasjer

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

2: Bygning 157200046: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	( )	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk		21.01.2008	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang

Vestre Toten kommune

Grunnkart

Eiendom: 10/198
Adresse: Snøggvegen 6A
Dato: 26.07.2026
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.

Utskriftsdato: 26.07.2026

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.**	10	**Bruksnr.**	198	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Snøggvegen 6A, 2834 RAUFOSS								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	**Fakturert beløp i 2025**
Eiendomsskatt	7 972,33 kr
Vann Forskudd	1 740,20 kr
Vann forskudd	1 617,24 kr
Vann abonnementsgebyr	1 348,95 kr
Vann abonnementsgebyr	1 706,75 kr
Avløp abonnementsgebyr	1 420,80 kr
Feiing/tilsyn	734,37 kr
Avløp Forskudd	2 567,68 kr
Avløp Forskudd	2 386,20 kr
Avløp abonnementsgebyr	1 797,72 kr
Avfall 240 liter	6 313,54 kr
Sum	**29 605,78 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
Feiing/tilsyn	0%	1	672.00	1/1	0 %	672,00 kr	392,00 kr
Avfall 240 liter	25%	1	5637.50	1/1	0 %	5 637,50 kr	3 288,53 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	1 522,85 kr
Avløp abonnementsgebyr	15%	1	2749.65	1/1	0 %	2 749,65 kr	1 603,98 kr
Avløp Forskudd	15%	129	42.21	1/1	0 %	5 444,44 kr	3 602,26 kr
Vann forskudd	15%	129	24.73	1/1	0 %	3 189,53 kr	2 110,31 kr
Eiendomsskatt	0%	1996858	4.00	1/1	0 %	7 987,00 kr	4 659,06 kr
					Sum	**28 290,62 kr**	**17 178,99 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:

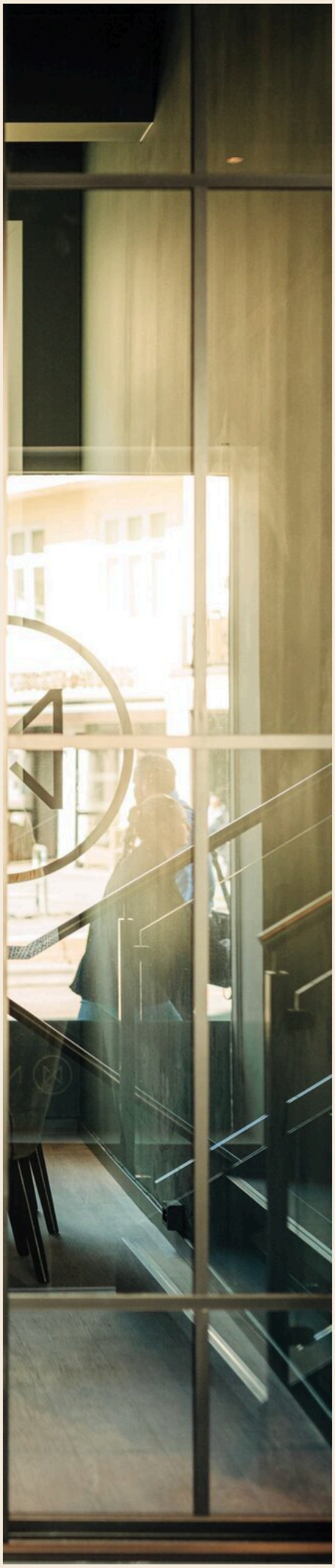
Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Velkommen til

Nordvik Gjøvik

Gjøvik og Toten er områder med tydelig lokal karakter. Vi kjenner hva som beveger markedet her, hvilke kvaliteter kjøperne vektlegger og hva som skiller en gjennomsnittlig salgsprosess fra en god en. Megleren din tar oppdraget på alvor og er tilgjengelig gjennom hele prosessen, og ordner det formelle frem til overtakelse.

Lurer du på hva boligen din er verdt, eller trenger du kanskje en e-takst? Bestill en uforpliktende verdivurdering, ta en boligprat med en av våre meglere, eller se boligene vi har til salgs i området.

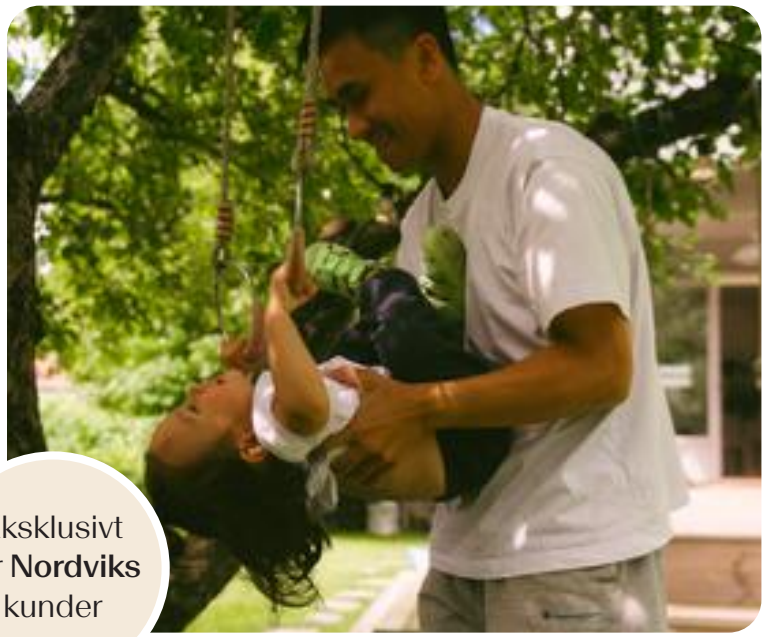


Øvre Torvgate 21, 2821 GJØVIK
gjovik@nordvikbolig.no
950 89 800

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: 71-0137/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Snøggvegen 6A 2834 RAUFOSS
Matrikkel: Gnr 10, bnr 198 (ideell andel 1/1) 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

NORDVIK

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:

Henning Huse

Eiendomsmegler MNEF / Partner
Nordvik Gjøvik
h.huse@nordvikbolig.no
455 19 750