

Bjerkevegen 23C



Velkommen til

Bjerkevegen 23C



Salgsoppgaven produsert 23. oktober 2025

Vestrumenga/Raufoss

Moderne selveier fra 2020 med trappefri adkomst på solsiden av Raufoss. Stor terrasse, romslig carport og utebod.

Prisantydning	2 590 000,-
Omkostninger	66 130,-
Totalpris	2 656 130,-
Fellesutgifter pr. mnd	1 000,-
BRA-i	61 kvm
Totalt BRA	76 kvm
Soverom	1
Etasje	1

Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	2020
Ansvarlig megler	Vegard Dotseth
Telefon	918 00 244
E-post	v.dotseth@nordvikbolig.no







Kort fortalt

Nordvik Eiendomsmegling presenterer Bjerkevegen 23C - Moderne selveierleilighet i veldrevet sameiet med lave felleskostnader. Det er trappefri adkomst, asfalterte uteområder og pent fellesareal. Leiligheten har innbydende entré, et stort hovedsoverom, stue og kjøkken i åpen løsning, pent bad og teknisk rom. Solrik markterrasse på 25m², ypperlig førstegangs kjøp!

- Suveren selveier med trappefri adkomst.
- Moderne og solid kjøkken fra Sigdal-kjøkken med integrerte hvitevarer.
- Varme i gulv i alle rom, forutenom soverom.
- Rentbrennende peisovn på stuen.
- Stor terrasse som er sørvest vendt.
- Romslig carport og stor utvendig sportsbod.
- Kort vei til sentrum, skoler, barnehage og turområder.
- INGEN TG3 i tilstandsrapport og kun et avvik med TG2.

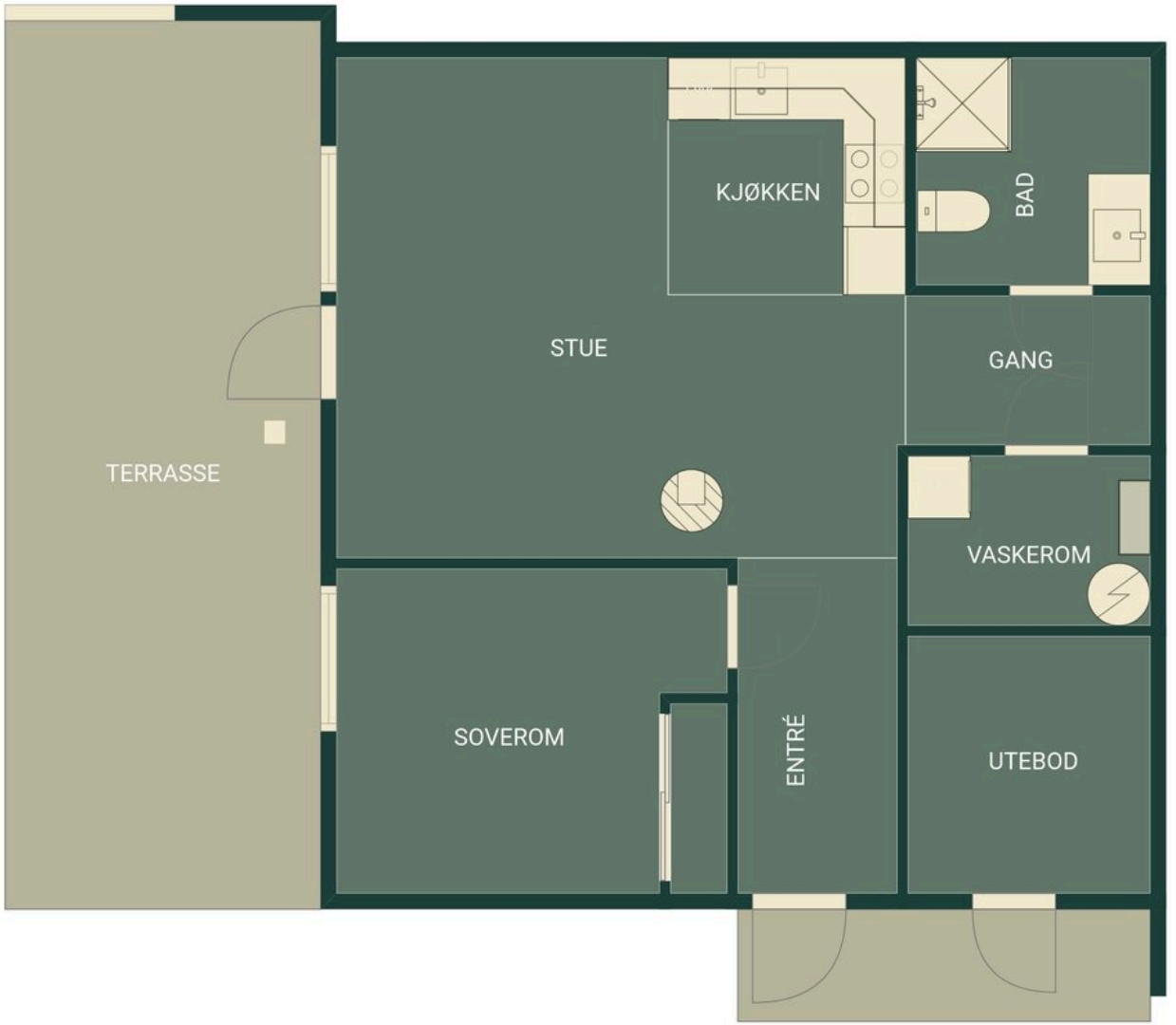
Arealer og innhold

BRA-i:	61 kvm
BRA-e:	15 kvm
Totalt BRA:	76 kvm
TBA:	25 kvm

Beskrivelse

Leilighet
1. etasje:
BRA-i: 56 kvm. Entré, gang, soverom, stue/kjøkken, bad og teknisk rom.
BRA-i: 5 kvm. Utvendig sportsbod.
Total BRA: 61 kvm.
TBA: 25 kvm. Sørvest vendt terrasseplatting.

Carport
1. etasje:
BRA-e: 15 kvm. Carport
Total BRA: 15 kvm.



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

Forklaring av bilde/rommet


23AB
CD


THE PRINTED COLLECTION




























RICE


RICE
RICE
PHARMA
HANDKREM
PHARMA
HANDSÅPE






Miele
BOSCH








23AB
CD


23AB CD

Informasjon

Bjerkevegen 23C

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
71-0202/25

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Bjerkevegen 23C, 2834 RAUFOSS
Gnr 12, bnr 534, snr 5 i Vestre Toten kommune

Selger
Tommy Alexander Lund

Kjøpesum og omkostninger
2 590 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
64 750,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
66 130,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
78 830,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
2 656 130,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
2 668 830,- (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
2020

Etasje
1

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 61 kvm
BRA-e: 15 kvm
Totalt BRA: 76 kvm
TBA: 25 kvm

Beskrivelse:
Leilighet
1. etasje:
BRA-i: 56 kvm. Entré, gang, soverom, stue/kjøkken, bad og teknisk rom.
BRA-i: 5 kvm. Utvendig sportsbod.
Total BRA: 61 kvm.
TBA: 25 kvm. Sørvest vendt terrasseplatting.

Carport
1. etasje:
BRA-e: 15 kvm. Carport
Total BRA: 15 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Det er foretatt innvendig oppmåling på stedet ved bruk av håndholdt lasermåler. Målt takhøyde i etasjen er varierende: i stue er det registrert 240 cm i stue. Carport i fellesbygg ca 15 kvm. Utvendig bod ca 5 kvm.

Arealene er beregnet i henhold til NS 3940:2023 Areal- og volumberegninger av bygninger, basert på rommenes faktiske bruk på befaringstidspunktet, selv om bruk kan være i strid med gjeldende byggeforskrifter. Arealene er fastsatt som omtrentlig og skjønnsmessig, og avvik må påregnes.

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

Innhold

1.etasje
Entré, gang, soverom, stue og kjøkken i åpen løsning, bad og teknisk rom/vaskerom.

Utvendig sportsbod, stor terrasse på 25m^2 og carport.

Standard

Entré
Innbydende entré med et praktisk flislagt gulv med varmekabler. Entreen har plass til klassiske gangmøbler som speil, skohylle, hattehylle eller knaggrekker og en kommode for ekstra oppbevaring til tøy. Gangen har god bredde og føles ikke smal i det den åpner seg til stue og kjøkken.

Stue
Koselig stue i åpen løsning til kjøkkenet. Stuen har godt med innlys fra det store sørvest vendte vinduet og har utgang til stor og fin terrasse via balkongdør. Stuen kan møbleres på flere måter og har plass til sofa, tv og tilhørende møbler, lite spisebord og lignende. I sentrum av stuen er det en fin rentbrennende peisovn for vedfyring og kos på de kaldeste dagene.

Kjøkken
Pent og tidløst kjøkken fra Sigdal kjøkken, slette fronter og laminerte skrog. Laminert benkeplate i stein imitasjon, nedfelt sort oppvaskkum i kompositttmateriale. Innredningen er L-formet og gir en plassbesparende følelse i rommet. Det er fult integrert med hvitevarer som koketopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap. Godt med benkeplass og oppbevaring i både over- og underskap. Kjøkkenet er i åpen løsning til stuen.

Bad, wc og vaskerom
Helfliset baderom med tidløse fliser i en moderne gråtone, varme i gulvet. Himlingsplater i himlingen. Badet er utstyrt med dusjhjørne med innfelbare dusjdører i glass for god plassbesparelse når dusjen ikke er i bruk. Det er veggmontert toalett. Lys innredning med slette høyglansfronter, heltrukket servant med et greps armatur. To underskuffer for god oppbevaring.

Det er opplegg for vaskemaskin og tørketrommel på teknisk rom.

Soverom
Stort og herlig soverom med ulike møbleringsmuligheter. God plass til dobbeltseng og tilhørende nattbord.
Plassrikt garderobeskap med skyvedører, en dør med speil. Det er også mulighet for ekstra oppbevaring i kommode eller andre soveromsmøbler. Panelovn som oppvarming.

Lagring
Stort utvendig sportsbod på ca. 5m^2 med plass til sporsutstyr, ved, ekstra fryser, hagemøbler etc.
Innvendig noe lagringsmulighet på teknisk rom/bod.

Tekniske installasjoner
Synlige vannrør i plast, rør-i-rør og kobber/metall.
Synlige avløpsrør i plast. Varmtvannsbereder på ca. 200 liters kapasitet står på teknisk rom.
Fordelerskap og stoppekran er plassert på teknisk rom. Det er montert utekran mellom hoveddør og boddør.

Boligen er utstyrt med balansert ventilasjon. Systemet har mekaniske vifter som sørger for både tilførsel og avtrekk av ventilasjonsluften, og det er integrert varmegjenvinner som utnytter varmen i avtrekksluften til oppvarming av tilluften.

El-anlegg med automatsikringer med i hovedsak skjult ledningsnett.
Sikringsskap er plassert på teknisk rom.
Mulighet for elbil-lader i carport.

Generelle materialvalg
Innvendige gulv med parkett og fliser. Vegger med formpressede panelplater.
Himlingsplater i himlingene.
Innerdører i profilert treverk. Fordelerskap og stoppekran er plassert på teknisk rom.

_____

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

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Utvendig > Veggkonstruksjon
Avvik: Lav høyde mellom grunnen og kledning, risiko for skader. Anbefalt høyde mellom terreng og kledning er 30cm.
Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Bygningsdeler som har fått TG3:
- Ingen.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
- Ingen.

Parkering

Parkering i romslig carport.
Ellers parkering på felles parkeringsområde i sameiet.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
- 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, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det er kun utarbeidet malerarbeid utvendig på fasade

- 12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende? Nei
Eventuell kommentar: Vedovn kan ha dårlig trekk ved oppfyring, grunnet at bygget er nytt og energivennlig tett. er derfor nød til og sette på "fyrings modus" på ventilasjons anlegget.

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Bygningssakkyndig

Meglerpartner AS

Byggemåte

Leilighet i firemannsbolig. Bygningen har støpt gulv på grunnen med etasjeskille i trekonstruksjoner. Yttervegger i isolert bindingsverk med utvendig liggende trekledning. Utvendige beslag, renner og nedløp i metall. Trevinduer med 3-lags energiglass og ytterdør er malt tredør med 2-lags isolerglassfelt. Isolert stålpipe. Peisovn montert i stue. Terrasse er oppført med bærekonstruksjoner og overflater i treverk.

Carport oppført i trekonstruksjoner med pulttakkonstruksjon. Asfaltert dekke.

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

Innbo og løsøre

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

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

Adgang til utleie

Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. Vedtektene inneholder ingen begrensninger av eiers utleieadgang.
Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene, men må settes til mellom 60 og 120 døgn. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Energi og oppvarming

Energimerking

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

Oppvarming

Leiligheten varmes opp med strøm og vedfyring.

Det er varme i gulv i hele leiligheten forutenom soverom, panelovn er montert på soverom.
Peisovn på stue for vedfyring.

Informasjon om strømforbruk

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

Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 1 000,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnadene inkluderer: Avsetning vedlikehold, strøm fellesareal, forsikring, snøbrøyting etc.

På grunn av prisstigning og renteøkning er det påregnelig at felleskostnadene økes etter utarbeidelse av denne salgsoppgaven.

Kommunale avgifter

Kr 15 409,-pr. 2024

Kommunale avgifter inkluderer:
Vann abonnementsgebyr: kr. 3363,-
Vann forskudd: kr. 1269,-
Vannmålerleie: kr. 375,-
Avfall: kr. 5037,-
Avløp forskuudd: kr 1728,-
Avløp abonnementsgebyr: kr. 3666,-
Feiing/tilsyn: 724,-
Fradrag for samarbeid avfall: kr. -755,-

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. Disse summene sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

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

Andre utgifter

Det må alltid påregnes kostnader til strøm, tv, internett, forsikringer, moderniseringer, vedlikehold, der dette ikke dekkes av eventuelle felleskostnader. Kostnadene vil variere ut i fra forbruk, antall husstandsmedlemmer og egne preferanser.
Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Eiendomsskatt

Kr 6 573,- pr. 01.01.2024
Eiendomsskattetakst kr. 1.647.318,-
Utgjør en eiendomsskatt på kr. 6573,- for 2024.
Informasjon om eiendomsskatt er innhentet fra Vestre Toten kommune.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 610 261,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 2 441 043,- pr. 2024
Formuesverdien er beregnet med Skatteetatens kalkulator for formuesverdi. Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.
For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/Bredbånd

Fiber fra telenor, ikke tilknyttet noen spesiell leverandøravtale pr. i dag.

Sameiet

Navn og orgnr.

Sameiet Solgård v/ styreleder Asgeir Sveen, orgnr. 925773360

Om sameiet

Sameiet Solgård består av 9 boligseksjoner.
Styrets leder er Asgeir Sveen.
Tlf: 99720007
Email: asgeirsjef@gmail.com

Informasjon om fellesgjeld

Sameiet har ikke gjeld.

Fellesformue

Kr 200 000,- pr. 13.10.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Regnskapet for 2024 viser et overskudd på kr. 62.795,-

Vedtekter og husordensregler

Vedtekter er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Det må påregnes å delta på dugnader i sameiet.

Dyrehold

Dyrehold er ikke tillatt.

Sameiets forsikring

Storebrand
Polisenr. 4351641

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 2 300 kvm (Eiertomt)
Felles eiet tomt som har meget pent opparbeidet fellesareal med asfaltert innkjøring, gårdsplass og gjesteparkeringer. Etablert carportanlegg hvor hver seksjon har egen carport, her er det mulighet for å installere elbil-lader.

Pent opparbeidet grøntareal med plen, enkel beplantning sittegrupper og lekeapparater for de minste.
Felles søppelskur og sone for avfallshåndtering.

Adkomst

Det er flere adkomstmuligheter til eiendommen via sidegater etc.
Det vil bli skiltet med Nordvik visningsskilt på oppsatte fellesvisninger.

Radonmåling

Bygget er oppført etter TEK17 og har, på grunn av en løsning med godt ventilert grunnplan uten rom for varig opphold, en akseptert løsning uten bruk av radonsperre. Det ventilerte grunnplanet må være avgrenset mot øvrige plan med betong eller annet skille med tilsvarende lufttetthet, inkludert tetthet ved gjennomføringer, sjakter, trapperom og dører.

Eiendommen ligger innenfor område med høye verdier ifølge aktsomhetskart fra NGI.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Leiligheten har en god beliggenhet i Vestrumenga på solsiden av Raufoss i et veldrevet sameie. Et familievennlig område på eldre og godt etablert boligfelt med nærhet til barnehage, kort vei til skoler og kun 7 minutters gange ned til Raufoss sentrum med gode handlefasiliteter og servicetilbud.

Likeledes er det kort vei til markaområder på begge sider av Raufoss med fine turstier og skiløyper.

Offentlig kommunikasjon

Bussholdeplass "Furulybakken" - 100 meter.
Raufoss stasjon med tog og buss - 1,3km/15 min gange.
Oslo Lufthavn Gardermoen - 1 time og 20 min med bil.

Skoler og barnehager

Vestrumenga barnehage (1-5år) - 600 meter.
Veltmanåa barnehage (1-5år) - 1,4km.
Korta skole (1-7kl) - 1,8km.
Raufoss skole (1-7kl) - 2,2km.
Vestre Toten ungdomsskole (8-10kl) - 2,2km.
Raufoss VGS - 2,5km.
Gjøvik VGS - 10,5km.
Rema 1000 Kjempehaugen - 6 min gange.
Kiwi Raufoss - 6 min gange.
MOVA Raufoss Amfi - 7 min gange.
Det er kjøpers og interessenters ansvar å sjekke tilgjengeligheten med kommunen vedrørende skole og barnehageplass.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for boliger og garasjebygg i Bjerkevegen 23-25-27 vedtaksnummer 50/21, datert 12.02.2021.
Kommunen gir herved ferdigattest for tiltaket, jf plan- og bygningsloven § 21-10.
Ferdigattesten gis etter søknad når det foreligger nødvendig sluttdokumentasjon og erklæring om ferdigstillelse, jf byggesaksforskriften § 8-1.

Ferdigattest gis for:
Bjerkevegen 27: bygningsnr. 300654698, 27A: H0201 seksjon 2, 27B: H0201 seksjon 3, 27C: H0101 seksjon 1
Bjerkevegen 25A: bygningsnr. 300654803, H0101 seksjon 9
Bjerkevegen 25B: bygningsnr. 300654813, H0101 seksjon 8
Bjerkevegen 23: bygningsnr. 300654788, 23A: H0201 seksjon 7, 23B: H0201 seksjon 6, 23C: H0101 seksjon 5, 23D: H0101 seksjon 4.

Garasjer: bygningsnr. 300712172 og 300712162.

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

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløpsnett.

Regulerings- og arealplaner

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

Kommuneplaner
Id: 0529kplan2012-23.
Navn: Kommuneplanens arealdel 2012-2023.
Plantype: Kommuneplanens arealdel.
Status: Endelig vedtatt arealplan.
Ikrafttredelse: 27.11.2014.
Delarealer: Delareal 2 276 m².
Arealbruk: Boligbebyggelse, Nåværende.
Delareal: 24 m².
Arealbruk: Veg, Nåværende.

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

Reguleringsplaner
Id: 0529148.
Navn: Solgård.
Plantype: Detaljregulering.
Status: Endelig vedtatt arealplan.
Ikrafttredelse: 31.08.2017.
Delarealer:
Delareal: 868 m².
Formål: Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse.
Feltnavn BKS1.

Delareal: 606 m².
Formål: Parkering.
Feltnavn: f_SPA1.

Delareal: 369 m².
RPHensynsonenavn: H220_1.

Delareal: 32 m².
Formål: Annen veggrunn - tekniske anlegg.
Feltnavn: o_SVT1.

Delareal: 106 m².
RPHensynsonenavn: H140_1.
RPSikring: Frisikt.

Delarea:l 307 m².
Formål: Lekeplass.
Feltnavn: f_BLK1.

Delareal: 34 m².
Formål: Annen veggrunn - tekniske anlegg.
Feltnavn: o_SVT2.

Delareal: 178 m².
RPHensynsonenavn: H370_1.
Faresone: Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler).

Delareal: 423 m².
Formål: Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse.
Feltnavn: BKS2.

Delareal: 23 m².
Formål: Renovasjonsanlegg.
Feltnavn: f_BRE1.

Konsesjon

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

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3443/12/534/5:
09.08.2012 - Dokumentnr: 645539 - Elektriske kraftlinjer
Rettighetshaver: Eidsiva Nett AS
Org.nr: 981 963 849
Avtale om rettigheter og plikter ved høyspenningskabelanlegg.
Overført fra: Knr:3443 Gnr:12 Bnr:534
Gjelder denne registerenheten med flere

31.10.2017 - Dokumentnr: 1206178 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3443 Gnr:12 Bnr:59
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3443 Gnr:12 Bnr:534
Elektronisk innsendt

03.12.2018 - Dokumentnr: 1629256 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 5
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 51/724

01.01.2020 - Dokumentnr: 1165858 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0529 Gnr:12 Bnr:534

Legalpant

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

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Feiing og tilsyn
Siste status for tilsyn: 06.02.2023, utført.
Avvik og anmerkninger
Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med. Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

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 ikke tegnet boligselgerforsikring.

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

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.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ 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 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.

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning.

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

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

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

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

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.
Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen.

Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.
Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.
Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Fast provisjon: kr. 40 000,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 900,-
Markedspakke inkl. trykket salgsoppgave kr. 23 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 14 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 1 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 0,-
Infoland - Informasjon forretningsfører kr. 0,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 5 500,-
Utlegg tilstandsrapport (ca.) Faktureres kunde direkte, med mindre annet er avtalt kr. 10 000,-

Samlet skal selger betale kr. 117 090,- 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 23. oktober 2025

Ansvarlig megler

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

Meglerforetaket

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

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

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

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

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). GLT Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Vedlegg

Bjerkevegen 23C

Bjerkevegen 23C

Nabolaget Negard/Vestrumenga - vurdert av 39 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Godt voksne
- Etablerere

Skoler

Korta skole (1-7 kl.) 298 elever, 21 klasser	21 min 1.8 km
Raufoss skole (1-7 kl.) 286 elever, 21 klasser	5 min 2.2 km
Vestre Toten ungdomsskole (8-1... 448 elever, 27 klasser	5 min 2.2 km
Raufoss videregående skole 450 elever	6 min 2.5 km
Gjøvik videregående skole 1050 elever	14 min 10.5 km

Offentlig transport

Furulybakken Linje 436, 440, 442	2 min 0.1 km
Raufoss stasjon Linje RE30	15 min 1.3 km
Oslo Gardermoen	1 t 20 min

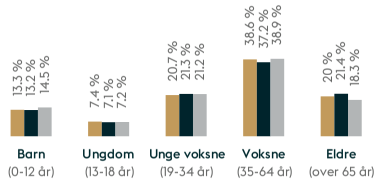
Barnehager

Vestrumenga barnehage (1-5 år) 50 barn	9 min 0.6 km
Veltmanåa barnehage (1-5 år) 58 barn	16 min 1.4 km
Polaris Fus barnehage (1-5 år) 55 barn	19 min 1.6 km

Dagligvare

Rema 1000 Kjempehaugen	6 min
Kiwi Raufoss	6 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 90/100

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	13 min
MOVA Raufoss Amfi	7 min

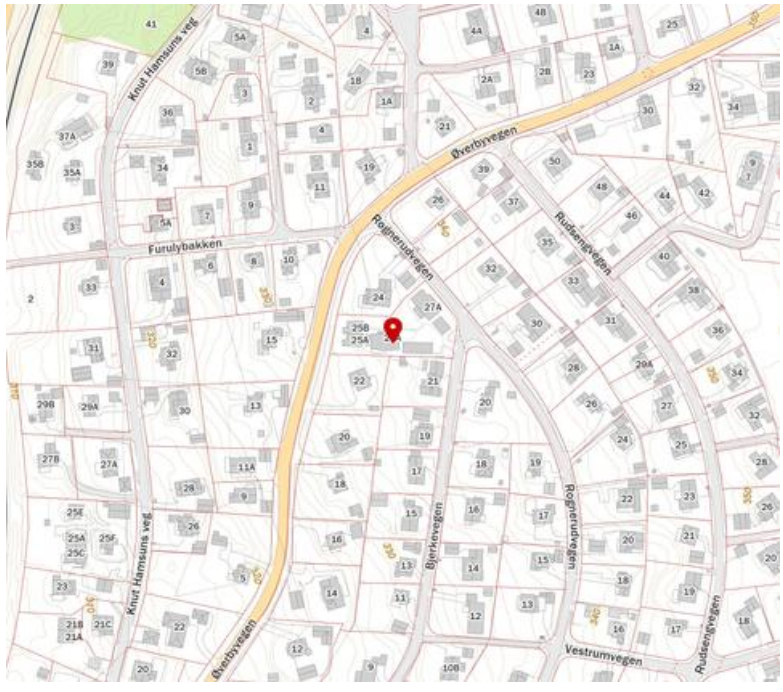
«Stille og rolig eldre villaområde. Gode og rolige naboer over det hele. Pent vedlikeholdte hager- og uteområder.»

— 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 2025

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Bjerkevegen 23C , 2834 RAUFOSS

VESTRE TOTEN kommune

gnr. 12, bnr. 534, snr. 5

Sum areal alle bygg: BRA: 61 m² BRA-i: 56 m²



Befaringsdato: 14.10.2025 **Rapportdato:** 18.10.2025 **Oppdragsnr.:** 22359-1307 **Referansenummer:** ZH1201

Foretak: MEGLERPARTNER AS **Takstingeniør:** Hans Christian Gjestvang

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

Meglerpartner AS

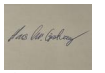
MeglerPartner – din trygghet i bolighandelen
En grundig og nøyaktig tilstandsrapport fra en erfaren takstmann gir potensielle kjøpere viktig informasjon om kvaliteten og tilstanden til eiendommen din. Dette skaper trygghet og tillit i markedet, og kan bidra til både økt interesse og raskere salg.

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

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



Rapportansvarlig



Hans Christian Gjestvang

hc@meglerpartner.no

900 64 200

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.

Bjerkevegen 23C , 2834 RAUFOSS
Gnr 12 - Bnr 534
3443 VESTRE TOTEN

MEGLERPARTNER AS
Kjørkjelinna 133
2848 SKREIA

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Boligbygg oppført med flere boenheter. Yttervegger har malt treverk og bygningen er utstyrt med malte trevinduer med 3-lags glass, samt malt hovedytterdør og balkongdør i tre. Terrasse er oppført i trekonstruksjon, med registrert mindre skjevhet i ytre hjørne. Etasjeskiller er av betongdekke med mindre høydeforskjeller målt på gulv. Boligen har isolert stålpipe med peisovn plassert i stue.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

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

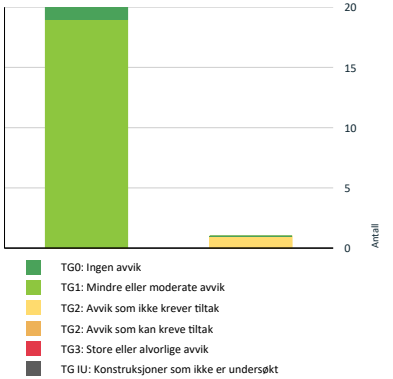
Det er fremvist ferdigattest på bygget datert 12.01.2021

Bjerkevegen 23C , 2834 RAUFOSS
Gnr 12 - Bnr 534
3443 VESTRE TOTEN

MEGLERPARTNER AS
Kjørkjelinna 133
2848 SKREIA

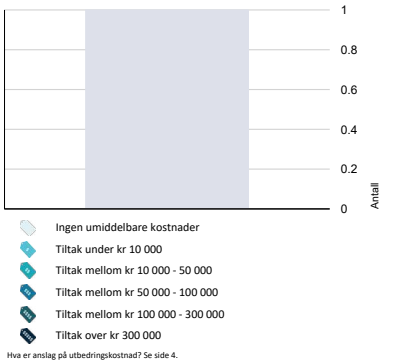
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Utvendig > Veggkonstruksjon Gå til side

Det er avvik:

Lav høyde mellom grunnen og kledning, risiko for skader. Anbefalt høyde mellom terreng og kledning er 30cm.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2020

Kommentar
Opplysninger hentet fra Eiendomsverdi - avvik kan forekomme.

Anvendelse

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

Veggkonstruksjon

Ytterveggene er oppført i isolert bindingsverk, som var normal byggeskikk på oppføringstidspunktet. Utvendig er det liggende trekledning.

Overflatebehandling må normalt påregnes, særlig på værutsatte fasader. Det bemerkes at trekledning og tilhørende konstruksjoner over tid kan være utsatt for fuktbelastning, med risiko for skjulte skader og råte i konstruksjonen selv om dette ikke ble observert på befaringsdagen.

Regelmessig vedlikehold og jevnlig inspeksjon anbefales for å redusere sannsynlighet for skader.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Lav høyde mellom grunnen og kledning, risiko for skader. Anbefalt høyde mellom terreng og kledning er 30cm.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anbefales å etablere tilstrekkelig avstand mellom terreng og kledning. Dette kan gjøres ved å senke terrenget rundt bygningen eller heve konstruksjonen/kledningen der det er mulig. Hensikten er å oppnå minimum 30 cm høyde, slik at kledningen beskyttes mot fuktpåvirkning, råteskader og mekanisk slitasje.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Vinduer

Boligen har trevinduer med 3-lags energiglass. Normal forventet levetid for vindusrammer i tre er mellom 20–60 år, avhengig av materialkvalitet og vedlikehold. Isolerglass har en forventet levetid på ca. 15–20 år.

Vinduene er vurdert fra innvendige rom og fra bakkenivå utvendig. Det ble ikke observert eller opplyst om punkterte isolerglass. Det bemerkes at punktering kan være vanskelig å oppdage ved ugunstige temperatur- og lysforhold.

Overflatebehandling og jevnlig vedlikehold må kunne påregnes. Det anbefales å følge opp vedlikeholdsrutiner for å forlenge vinduenes levetid og unngå skader på karm og rammeverk.

Bjerkevegen 23C , 2834 RAUFOSS
Gnr 12 - Bnr 534
3443 VESTRE TOTEN

MEGLERPARTNER AS
Kjørkjelinna 133
2848 SKREIA

Tilstandsrapport



Dører

Ytterdører og terrassedører er malte tredører med 2-lags isolerglassfelt. Dørene vurderes å ha normal bruksslitasje i henhold til alder og bruk. Det er ikke registrert vesentlige skader, men det gjøres oppmerksom på at overflatebehandling og justering av hengsler og tetningslister må påregnes som en del av jevnlig vedlikehold.

Dørens isoleringsevne og tetthet kan avta over tid, spesielt rundt karm og terskel, og det anbefales regelmessig kontroll av både pakninger og lukketetthet for å sikre funksjon og energieffektivitet. Eldre ytterdører har generelt dårligere U-verdi sammenlignet med nyere dører, noe som kan påvirke både komfort og oppvarmingsbehov.

Ved kondens eller trekk bør dørens tetningslister skiftes ut. Overflatebehandling med maling eller beis må også fornyes ved behov for å sikre tilstrekkelig beskyttelse mot vær og fuktpåvirkning.









Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrassen har adkomst fra stue og er oppført med bærekonstruksjoner og gulvflater i treverk. Fundamenteringen er også utført i tre. Visuell kontroll viser normal bruksslitasje i henhold til alder og eksponering.

Terrasser som er eksponert for vær og vind vil ha et løpende vedlikeholdsbehov, og dette må påregnes for å sikre konstruksjonens levetid og funksjon. Det anbefales jevnlig kontroll og vedlikehold av overflatebehandling, innfestinger, rekkverk og drenering for å redusere risikoen for fuktskader, råte og skjevheter.

Det gjøres oppmerksom på at terrasser, verandaer og balkonger generelt regnes som risikokonstruksjoner. Erfaring viser at disse har høy skadefrekvens, særlig som følge av utilstrekkelig vedlikehold eller svikt i detaljer som beslag, overgang vegg/konstruksjon og drenering. Eventuelle skader kan være

Tilstandsrapport

skjulte og utvikles over tid.





INNVENDIG

TG 1 Overflater

Boligens innvendige overflater er hovedsakelig preget av følgende materialvalg:

Gulv: Parkett og fliser

Vegger: Formpresset panelplater

Himlinger: himlingsplater

Overflatene fremstår med normal bruksslitasje i henhold til alder og bruk. Det må påregnes at overflater i oppholdsrom utsettes for daglig slitasje, og det kan forekomme enkelte riper, merker, mindre hakk og andre overfladiske skader. Slike forhold er vanlig og regnes som normal aldring og slitasje.

Det er ikke registrert vesentlige skader ved visuell kontroll, men det gjøres oppmerksom på at mindre skader og slitasje ikke nødvendigvis er spesifisert, vurdert eller bemerket, da disse ikke påvirker overflatenes tiltenkte funksjon.

Generelt anbefales jevnlig vedlikehold og overflatebehandling for å ivareta estetisk uttrykk og materialenes levetid.





TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Bygningen har støpt gulv på grunnen. Etasjeskillet er utført i trekonstruksjoner. Boligens etasjeskiller er oppført etter byggeskikk og krav som gjaldt på oppføringstidspunktet, og har ikke samme dimensjoner eller stivhet som dagens forskriftskrav. Det er registrert enkelte skjevheter, og lokale større avvik må kunne påregnes over tid.

Målinger av høydeforskjeller er foretatt som stikkprøver i tilgjengelige deler av boligen. Møbler og inventar er flyttet på i begrenset omfang, og skjulte eller lokale skjevheter kan derfor ikke utelukkes.

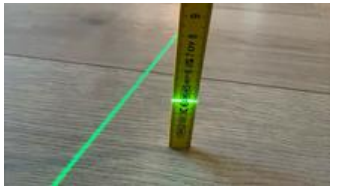
Tilstandsgrad er satt ut fra visuelle observasjoner og punktvise målinger på befaringsdagen. Det tas forbehold om at mer omfattende eller alvorlige avvik kan forekomme uten at dette ble registrert. Skjevheter og høydeforskjeller i etasjeskillere er kontrollert med krysslaser. Det er ikke funnet nevneverdige avvik, kun mindre høydeforskjeller på ca. 5-15 mm er registrert ved stikkprøvekontroll. Lokale større avvik kan likevel påregnes. Dette er ikke unormalt i denne type boliger.

Bjerkevegen 23C , 2834 RAUFOSS
Gnr 12 - Bnr 534
3443 VESTRE TOTEN

MEGLERPARTNER AS
Kjørkjelinna 133
2848 SKREIA

Tilstandsrapport

Etasjeskillerne synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon. Det kan stedvis oppleves noe svikt/ujevnheter i gulvoverflatene. Dette er ikke unormalt da gulvene er lagt flytende. Det er normalt at gulvoverflater kan være/er utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket.







Radon

Bygget er oppført etter TEK17 og har, på grunn av en løsning med godt ventilert grunnplan uten rom for varig opphold, en akseptert løsning uten bruk av radonsperre. Det ventilerte grunnplanet må være avgrenset mot øvrige plan med betong eller annet skille med tilsvarende lufttetthet, inkludert tetthet ved gjennomføringer, sjakter, trapperom og dører.

Eiendommen ligger innenfor område med høye verdier ifølge aktsomhetskart fra NGI.





TG 1 Pipe og ildsted

Isolert stålpipe. Peisovn montert i stue. Pipe er besiktiget fra bakkenivå og synlige overflater innvendig i boligen.

Det anbefales på generell basis alltid en kontroll av piper og ildsteder ved omsetning av boliger. Det gjøres oppmerksom på at det er det lokale brann- og feiervesenet som fører tilsyn med piper og ildsteder i hver enkelt kommune.

Ovner og oppvarmingskilder er ikke funksjonstestet av takstmann.

Tilstandsrapport





TG 1 **Innvendige dører**

Innvendige dører i overflatebehandlet, profilert treverk.

Justeringer må kunne påregnes på tredører, da de kan bevege seg gjennom ulike årstider.

Enkelte sår og merker må påregnes som normal bruksslitasje.







VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Bygget er oppført etter teknisk forskrift med krav om uavhengig kontroll av våtrom. Det foreligger ferdigattest på bygget datert 12.01.2021. En ferdigattest på bygg er et offisielt dokument fra kommunen som bekrefter at et bygg eller et byggeprosjekt er ferdigstilt i henhold til godkjente byggetillatelser og relevante regelverk. Ferdigattesten viser at bygget er oppført i samsvar med byggesøknaden og at alle nødvendige kontrolltiltak er gjennomført. Den er ofte nødvendig for å kunne ta bygget i bruk, og i mange tilfeller kreves den for å kunne selge eller pantsette eiendommen.

Bjerkevegen 23C , 2834 RAUFOSS
Gnr 12 - Bnr 534
3443 VESTRE TOTEN

MEGLERPARTNER AS
Kjørkjelinna 133
2848 SKREIA

Tilstandsrapport







1. ETASJE > BAD

TG 1 **Overflater vegger og himling**

På vegg er: Fliser. I himling er: Himlingsplater. Det dusjes direkte på gulv/vegg, noe som gir økt belastning på konstruksjonene. Ved enkle fuktsøk ble det ikke registrert verdier utover hva som forventes som normalt.







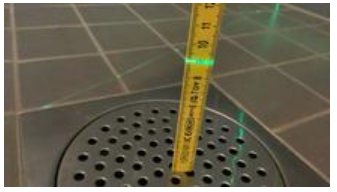
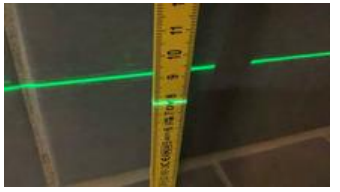
1. ETASJE > BAD

TG 1 **Overflater Gulv**

Fliser på gulv med gulvvarme. Fallforhold på gulvet er målt og funnet tilfredsstillende. Ved enkle fuktsøk ble det ikke registrert unormale verdier. Det dusjes direkte på gulv/vegg, noe som gir økt belastning på konstruksjonene. Det er målt ca 31 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist. Lokalt fall i dusj målt ca 14 mm.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

TG 1 **Sluk, membran og tettesjikt**

Det er registrert plastsluk. Kontroll av våtrom er basert på visuell observasjon, overflatesøk med fuktindikator i våtsone samt måling av fall fra terskel til topp sluk. Gjenstander er ikke flyttet under befaringen.




1. ETASJE > BAD

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Innredning med servant, dusjhjørne med garnityr, blandebatteri og glassdører, veggmontert toalett og opplegg for vaskemaskin. Det registreres ingen avvik på sanitærutstyr og innredninger utover normal bruksslitasje, og det fremstår som at bygningsdelene oppfyller sin tiltenkte funksjon på befaringsdagen.

Bjerkevegen 23C , 2834 RAUFOSS
Gnr 12 - Bnr 534
3443 VESTRE TOTEN

MEGLERPARTNER AS
Kjørkjelinna 133
2848 SKREIA

Tilstandsrapport





1. ETASJE > BAD

TG 1 **Ventilasjon**

Balansert ventilasjon og tilluft under dør. Det er varme i gulv.




1. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Badet er tilnærmet nytt, ingen indikasjoner på fukt og rommet er fagmessig utført. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 **Overflater og innredning**

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter og benkeplate i laminat. Det er integrerte hvitevarer som kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. Det er installert vannstoppsystem og komfyrvakt, samt kjøkkenventilator med avtrekk til det fri.
Løsningen vurderes som funksjonell og i normal stand i forhold til alder og bruk. Laminatbenkeplater og skjøter rundt vask og platetopp er utsatte områder for fuktskader, og det anbefales jevnlig kontroll for å avdekke eventuelle lekkasjer.

Tilstandsrapport





1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 **Avtrekk**

Avtrekk fra kjøkken montert over kokesone.




TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 **Vannledninger**

Røranlegget består av plast rør-i-rør samt kobber/metallrør. Sanitærinstallasjoner er blant bygningsdelene med kortest forventet levetid, vanskeligst vedlikehold og som hyppigst forårsaker vann- og fuktskader. Erfaring viser at hele anlegget normalt må skiftes 1–2 ganger i løpet av en bygnings levetid, mens enkelte komponenter (f.eks. armaturer) krever hyppigere utskifting.

Normal levetid for sanitæranlegg er ca. 30–50 år, avhengig av rørmateriale, vannkvalitet, bruksmønster og vedlikehold. Røranlegget oppfyller sin tiltenkte funksjon pr. befaring. Innvendig hovedstoppekran er plassert i teknisk rom.

Bunnledninger og utvendige ledninger er nedgravd og ikke tilgjengelig for inspeksjon. Anlegget er ikke teknisk vurdert utover visuell kontroll. Takstmannen er ikke VVS-fagmann, og det anbefales å kontakte rørlegger for nærmere kontroll ved behov.

Bjerkevegen 23C , 2834 RAUFOSS
Gnr 12 - Bnr 534
3443 VESTRE TOTEN

MEGLERPARTNER AS
Kjørkjelinna 133
2848 SKREIA

Tilstandsrapport






TG 1 **Avløpsrør**

Det er registrert synlige avløpsrør i plast. Rørene har normal bruksslitasje og oppfyller sin tiltenkte funksjon på befaringstidspunktet.

Sanitærinstallasjoner er generelt blant de komponentene i en bygning med kortest forventet levetid. De er krevende å vedlikeholde og erfaringsmessig en hyppig kilde til vann- og fuktskader. Hele avløpsanlegget vil normalt måtte skiftes ut én til to ganger i løpet av en bygnings levetid. Forventet levetid for avløpsrør er ca. 30–50 år, men dette avhenger blant annet av rørmateriale, avløpsvannets egenskaper og vedlikehold.

VVS-tekniske installasjoner omfattes ikke av den bygningssakkyndiges fagområde, og vurderingen bygger derfor kun på visuelle observasjoner der anlegget er tilgjengelig. Det er gjennomført en stikkprøvebasert kontroll, som ikke gir garanti for at anlegget er fritt for feil og mangler.

Bunnledninger og utvendige avløpsrør er nedgravd og ikke tilgjengelige for inspeksjon, og er dermed ikke vurdert.




TG 1 **Ventilasjon**

Boligen er utstyrt med balansert ventilasjon. Systemet har mekaniske vifter som sørger for både tilførsel og avtrekk av ventilasjonsluften, og det er integrert varmegjenvinner som utnytter varmen i avtrekksluften til oppvarming av tilluften.

Balansert ventilasjon gir jevn luftutskifting og bedre kontroll på inneklima sammenlignet med naturlig ventilasjon eller rene avtrekksløsninger. Riktig drift og jevnlig vedlikehold (bl.a. filterbytte) er avgjørende for å opprettholde funksjon og effekt. Det er registrert behov for filterbytte på befaringsdagen.

Tilstandsrapport






TG 1 **Varmesentral**

Oppvarming med panelovner og varmekabler. Varmekabler og termostater er ikke funksjonstestet.




TG 1 **Varmtvannstank**

Varmtvannsbereder på ca. 200 liter er plassert på teknisk rom. Normal levetid for varmtvannsberedere er ca. 20 år.

Bjerkevegen 23C , 2834 RAUFOSS
Gnr 12 - Bnr 534
3443 VESTRE TOTEN

MEGLERPARTNER AS
Kjørkjelinna 133
2848 SKREIA

Tilstandsrapport





Elektrisk anlegg

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

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

El-anlegg med automatsikringer og i hovedsak skjult ledningsnett.

Det elektriske anlegget er ikke vurdert i denne rapporten, da dette krever særskilt kompetanse og autorisasjon. På generelt grunnlag anbefales gjennomgang av autorisert el-fagmann.

Den bygningssakkyndige er ikke el-fagmann, og anlegget er derfor ikke gjennomgående kontrollert. Eventuelle observasjoner er kun basert på enkle visuelle forhold. Kontroll som er foretatt må anses som en stikkprøve, og gir ingen garanti for at anlegget er feilfritt.

Det er eiers/brukers ansvar å påse at anlegget til enhver tid tilfredsstiller gjeldende forskriftskrav.

Anlegget synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon slik eiendommen brukes i dag. Kostnader til retting av eventuelle feil/mangler må likevel påregnes.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2020

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

Tilstandsrapport

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Nei

Generell kommentar

Kapasitet på kurser bør vurderes av kjøpere, da dette vil avhenge av individuelle behov og bruksmønster i boligen.

Punkt 1–7 i rapporten er besvart av eier og er ikke takstingeniørens vurdering.

Bygningssakkyndig er ikke el-fagmann, og det er ikke foretatt kontroll av det elektriske anlegget. Kontroll utført av sertifisert EL-kontrollør anbefales derfor på generelt grunnlag. Det må påregnes at det kan forekomme avvik som ikke fremkommer i denne rapporten, selv om det ikke er observert eller kommentert her. Kostnader til retting kan påregnes.







Bjerkevegen 23C , 2834 RAUFOSS
Gnr 12 - Bnr 534
3443 VESTRE TOTEN

MEGLERPARTNER AS
Kjørkjelinna 133
2848 SKREIA

Tilstandsrapport

TG 0 Brannteknisk forhold

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

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

- Røykvarsler
- Brannslukningsapparat

Røykvarslere og brannslukningsapparat krever årlig ettersyn. Eier av ethvert brannobjekt skal sørge for at dette er bygget, utstyrt og vedlikeholdt i samsvar med gjeldende lover og forskrifter om forebygging av brann.

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





Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

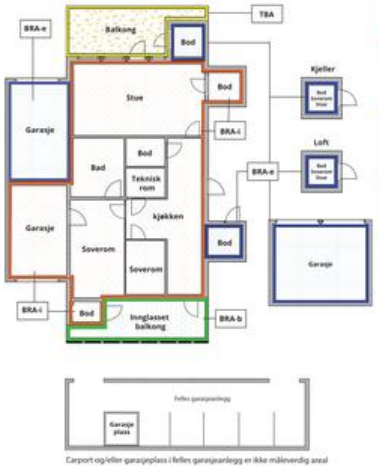
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Bjerkevegen 23C , 2834 RAUFOSS
Gnr 12 - Bnr 534
3443 VESTRE TOTEN

MEGLERPARTNER AS
Kjørkjelinna 133
2848 SKREIA

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje	56	5		61	25
SUM	**56**	**5**			**25**
SUM BRA	**61**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Bad, soverom, entré, gang, stue/kjøkken, teknisk rom	Bod	

Kommentar

Det er foretatt innvendig oppmåling på stedet ved bruk av håndholdt lasermåler. Målt takhøyde i etasjen er varierende: i stue er det registrert 240 cm i stue.

Carport i fellesbygg ca 15 kvm. Utvendig bod ca 5 kvm.

Arealene er beregnet i henhold til NS 3940:2023 Areal- og volumberegninger av bygninger, basert på rommenes faktiske bruk på befaringstidspunktet, selv om bruk kan være i strid med gjeldende byggeforskrifter. Arealene er fastsatt som omtrentlig og skjønnsmessig, og avvik må påregnes.

Håndholdt lasermåler kan gi visse måleavvik, noe som kan påvirke beregnet areal. Oppmåling er utført med to desimaler, men oppgis i rapporten som hele kvadratmeter etter vanlige avrundingsregler. En kjøper bør derfor være oppmerksom på at mindre avvik som følge av avrunding kan forekomme.

Arealene er oppmålt på befaringsdagen.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Det er fremvist ferdigattest på bygget datert 12.01.2021

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	52	4

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
14.10.2025	Hans Christian Gjestvang	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3443 VESTRE TOTEN	12	534		5	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Bjerkevegen 23C

Hjemmelshaver
Lund Tommy Alexander

Bjerkevegen 23C , 2834 RAUFOSS
Gnr 12 - Bnr 534
3443 VESTRE TOTEN

MEGLERPARTNER AS
Kjørkjelinna 133
2848 SKREIA

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen har en attraktiv og sentral beliggenhet i et nyere og etablert boligområde på Raufoss, i Vestre Toten kommune. Området er rolig, familievennlig og med kort vei til det meste av servicetilbud og rekreasjonsmuligheter.

Fra boligen er det gangavstand til Raufoss sentrum med dagligvarebutikker, spisesteder, treningssentre, legekontor, apotek, Vinmonopol og øvrige servicetilbud. Det er også nærhet til barnehager, skoler og idrettsanlegg, inkludert Nammo stadion og Raufoss badeland.

For den som liker friluftsliv, byr nærområdet på flotte tur- og rekreasjonsmuligheter året rundt. Her finner du blant annet merkede stier, lysløyper og flotte turområder i skog og mark like utenfor sentrum.

Gode kollektivforbindelser med både buss og tog gjør området svært pendler-vennlig – med kort reisetid til både Gjøvik, Lena og resten av Mjøsregionen.

Eiendommen kombinerer dermed en sentral og praktisk hverdag med kort vei til natur og rekreasjon

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område avsatt til bolig i kommuneplanen.

Om tomten

Eiendommen har en relativt flat tomt.

Tinglyste/andre forhold

Grunnbok ikke innhentet. Bygningssakkyndig oppfordrer alltid til å lese vedtektene og styrets årsberetning/innkalling til årsmøte. Boligen er en del av ett boligsameie. Dette betyr juridisk at alle deleiere eier all tomtegrunn og bygningsmasse sammen men at hver enkelt seksjonseier har eksklusiv bruksrett på hoveddeler og tilleggsdeler til sin seksjon. I praksis tar alle seg av sin egen bolig utvendig og innvendig, men juridisk har alle bl.a. vedlikeholdsansvar for alle bygninger på hele eiendommen, etter sameiebrøken. Det er ikke opplyst om at der er etablert noe sameieavtaler eller innbetaling til felleskostnader i sameiet.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
2 272 000	2021

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	10.10.2025		Ikke gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	13.10.2025		Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	13.10.2025	Egenerklæringen er fremlagt og det er ikke registrert avvik i forhold til observasjoner på befaringsdagen.	Gjennomgått		Nei
Forretningsførerinfo	17.10.2025		Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	18.10.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Bjerkevegen 23C , 2834 RAUFOSS
Gnr 12 - Bnr 534
3443 VESTRE TOTEN

MEGLERPARTNER AS
Kjørkjelinna 133
2848 SKREIA

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

•I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

Forutsetning enebolig/tomannsbolig/fritidsbolig mm:
Det bemerkes at opplysninger om årstall, utskiftninger/fornyelser av rom og bygningsdeler, samt forhold knyttet til vann og avløp, adkomstvei m.m. er i henhold til opplysninger gitt av rekvirent/eier/tilstedeværende, med mindre annet fremgår i rapporten. Takstmann er ikke gjort kjent med andre forhold som kan ha innvirkning på verdien enn det som er nevnt i dette dokumentet. Takstmannen tar forbehold om skjulte feil og mangler. Grunnbokutskrift er ikke innhentet, det er derfor ikke kjent om denne inneholder opplysninger om forhold som har betydning for taksten. Andre bygninger som garasje, uthus o.l. er ikke teknisk vurdert på linje med bolighuset. Der årstall ikke er oppgitt på bygningsdeler er utgangspunktet i rapporten byggeåret. Tilstandsrapporten er basert på en visuell befaring og registrering av symptomer. Det er brukt elektronisk fuktindikator i rom hvor det erfaringsmessig kan være kritisk med tanke på fuktighet. Rapporten er i hovedsak avgrenset til innvendig i selve leiligheten/boligen. Ved kjøp av eldre bolig må det generelt sett påregnes skjevheter i etasjeskillere, dekker, vegger/takflater og andre konstruksjoner, og ved oppussing/ombygging vil det kunne avdekkes feil og mangler ved bygget. Datidens byggeskikk og byggeforskrifter ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Dette innebærer at husets boligstandard, energiøkonomisering og bomiljø er dårligere enn i en bygning oppført etter dagens byggeforskrift. Bygningens referansenivå er datidens byggeregler. Det vil normalt alltid kunne registreres enkelte symptomer på avvik fra normal tilstand, det meste som følge av normal slitasje og alder på bygningsdelene. Aldersbetraktning er vurdert ut fra
levetidstabeller utarbeidet av Sintef. Det gjøres oppmerksom på at rapporten må leses i sin helhet da de fleste bygningskonstruksjoner har en sammenheng med hverandre. Bygningen er oppført etter den byggeskikk som var vanlig på oppføringstidspunktet, og det vil alltid kunne registreres enkelte symptomer på avvik fra normal tilstand. Det meste som følge av normal slitasje og alder på bygningsdelene. Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet Begrensning av rapportens omfang:
For rapporter som gjelder leiligheter i et sameie eller aksje/andelslag er undersøkelsene begrenset til innvendig i leiligheten og dennes tilleggsdel (boder/kott/altan eller lignende). Rapporten er utarbeidet bla. ved hjelp av fraseverktøy (automatisk tekst). Dette er forklaringen på at det blir en del stikkord og ikke hele setninger enkelte steder i rapporten. Det gjøres særlig oppmerksom på at selger ikke har bebodd eiendommen. Selger har derfor ikke førstehåndskunnskap om eiendommen, og har i begrenset grad kunne supplere og/eller

Bjerkevegen 23C , 2834 RAUFOSS
Gnr 12 - Bnr 534
3443 VESTRE TOTEN

MEGLERPARTNER AS
Kjørkjelinna 133
2848 SKREIA

Forutsetninger

kontrollere opplysningene som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, helst med bistand av teknisk sakkyndig. Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets/borettslagets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft.
Det skal settes et anslag på på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten
Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.
GYLDIGHET:
Skal rapporten være gyldig , må eier/selger ha betalt rapporten i sin helhet til MeglerPartner AS. Rapporten ansees som ugyldig og brukes denne er det for selgers egen risiko frem til den er betalt. MeglerPartner AS frasier seg alt ansvar i rapporten dersom betaling ikke er gjennomført.

Bjerkevegen 23C , 2834 RAUFOSS
Gnr 12 - Bnr 534
3443 VESTRE TOTEN

MEGLERPARTNER AS
Kjørkjelinna 133
2848 SKREIA

Andre bilder



Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Lund, Tommy Alexander	9578-5995-4-535758	2025-10-12 10:38:02

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
12. okt. 2025

Oppdragsnummer
71-0202/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Bjerkevegen 23C, 2834 RAUFOSS

Meglerfirma
Nordvik Gjøvik

Selgere
Tommy Alexander Lund

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
8. september 2021

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?
Nei

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 4351641
Forsikret i: Storebrand

Utført arbeid

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

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det er kun utarbeidet malerarbeid utvendig på fasade

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

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

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

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

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

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

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

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

Feil og mangler

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

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

Eventuell kommentar: Vedovn kan ha dårlig trekk ved oppfyring, grunnet at bygget er nytt og energivennlig tett. er derfor nød til og sette på "fyrings modus" på ventilasjons anlegget.

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

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

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

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

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

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

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

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

Offentlige og private forhold

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

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

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

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

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Boligen selges uten boligselgerforsikring

Oppdragsnummer: 71-0202/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Lund, Tommy Alexander	2025-10-12

Identifikasjon

bankID Lund, Tommy Alexander

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

Vedtekter Sameiet Solgård

§1 Eiendommen

Eiendommen gnr. 12, bnr 534 i Vestre Toten kommune, med adresse Bjerkevegen 25 A og B, 23 A, B, C og D og 27 A, B og C, 2834 Raufoss består av et sameie oppdelt i 9 eierseksjoner. Seksjonene skal bruker til bolig. Nærværene bestemmelser gjelder som vedtekter for eierseksjonssameiet, i tillegg gjelder bestemmelser i eierseksjonsloven av 16.06.2017.

Sameiebrøk, hoveddel, tilleggsdel og fellesarealer fremgår av seksjoneringsbegjæringen.

§2 Rettslig råderett over seksjonen

Med de unntak som er fastsatt i eierseksjonsloven og disse vedtekter, har den enkelte sameier full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til salg, utleie og pantsettelse.

§3 Bruken av bruksenhet og fellesarealer

Den enkelte sameier har enerett til sin bruksenhet, samt rett til å bruke fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til. Dersom årsmøte ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealer skal brukes i samsvar med reguleringsplan. Bruken av bruksenheten og fellesarealer må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

Tiltak på, eller endring av bygningens eksteriør kan bare skje etter forhåndsgodkjenning av styret. Valg av utvendig farge og type overflatebehandling besluttes av styret.

Årsmøte kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

§4 Felleskostnader

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommen drift som ikke er knyttet til den enkelte seksjon. Så som brøyting/strøing av felles veg og parkeringsareal, felles veglys evt, felles renovasjon ol. Felleskostnadene fordeles etter sameiebrøkene med mindre noe annet er avtalt på årsmøte.

Årsmøte fastsetter størrelsen på felleskostnader og når/hvordan disse skal innbetales.

§5 Vedlikehold

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealer og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseiere slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatte også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

Fellesarealer skal opparbeides og vedlikeholdes med samme materialer og til samme standard slik at dette fremstår som en enhet. Seksjonene plikter å samarbeide om vedlikeholdet, som f.eks grusing, snøbrøyting, strøing m.v slik at dette gjennomføres på en rasjonell måte.

Seksjonseiers ansvar for vedlikehold av egen bruksenhet og sameiernes felleansvar for vedlikehold av fellesområder er tydelig definert i eierseksjonsloven §§32 og 33.

Sameiets arealer kan benyttes av de tekniske anleggsinstallasjoners eiere for nødvendig drift og vedlikehold.

§6 Avsetning til vedlikehold

I tillegg til løpende utgifter kan årsmøte vedta avsetning til dekning av fremtidig vedlikehold eller andre fellestiltak på eiendommen. Disse kan inndrives sammen med fellesutgifter til løpende utgifter.

§7 Styret

Sameiet forvaltes av et styre på 1 leder og 2 medlemmer. Styremedlemmene velges for ett år. Kun fysiske personer som er myndige kan velges som styremedlemmer. Styrets leder velges særskilt. Dersom nytt sameiemøte ikke avholdes ved utløpet av valgperioden, forlenges styrets funskjonstid inntil neste lovlige styrevalg.

Styret skal føre protokoll over sine handlinger som underskrives av de tilstedeværende styremedlemmer. Styret er vedtaksført når minst halvparten av styrets medlemmer er tilstede. Styremedlemmer må ikke delta i behandling eller avgjørelser av noen spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk interesse i.

§8 Årsmøte

Årsmøte har den øverste myndighet i sameiet. Styret innkaller skriftlig til ordinært årsmøte med minst 8, høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal inneholde forslag til saksliste, herunder angivelse av saker eventuelle innkomne saker/forslag som skal behandles av årsmøte. Årsmøte skal avholdes hvert år innen utgangen av juni. Ekstraordinært årsmøte avholdes når styret vedtar der, eller når minst 2 sameiere krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Forslag som en sameier ønskes behandlet på sameiermøte skal sendes skriftlig til styret senest 7 dager før møte avholdes.

I sameiermøtet har sameierne stemmerett med en stemme for hver seksjon vedkommende eier.

Årsmøte skal behandle årsberetning fra styret, godkjennelse av årsregnskap, vedtagelse av budsjett for inneværende år, gjennomgåelse av revisors beretning, valg av styret og valg av revisor.

Sameiets regnskap skal revideres av revisor valgt av sameiermøte. Revisor skal avgi skriftlig revisjonsrapport til sameiermøte.

§9 Endringer som krever enighet/samtykke

Disse vedtektene kan endres med 2/3- dels flertall av de avgitte stemmer. Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere fremkommer av eierseksjonsloven §51

§10 Forhold til lov om eierseksjoner

For øvrig gjelder eierseksjonsloven av 16.06.2017, så langt den ikke er lovlig fraveket ved disse vedtekter.

Vestre Toten kommune
Plan

BOLIG PARTNER AS AVD GJØVIK

Ringvegen 16

2816 GJØVIK

Deres ref:	Vår ref	Saksbehandler	Dato
	2020/1994-4	Unni Torkehagen Tlf. 46926392	12.02.2021

Godkjenning Ferdigattest - boliger og garasjebygg i Berkevegen 23 - 25- 27.

Vedtaksnummer 50/21

Vi viser til søknad om ferdigattest for ovennevnte tiltak.

Kommunen gir herved ferdigattest for tiltaket, jf plan- og bygningsloven § 21-10. Ferdigattesten gis etter søknad når det foreligger nødvendig sluttdokumentasjon og erklæring om ferdigstillelse, jf byggesaksforskriften § 8-1.

Ferdigattest gis for:
Bjerkevegen 27: bygningsnr. 300654698, 27A: H0201 seksjon 2, 27B: H0201 seksjon 3, 27C: H0101 seksjon 1
Bjerkevegen 25A: bygningsnr. 300654803, H0101 seksjon 9
Bjerkevegen 25B: bygningsnr. 300654813, H0101 seksjon 8
Bjerkevegen 23: bygningsnr. 300654788, 23A: H0201 seksjon 7, 23B: H0201 seksjon 6, 23C: H0101 seksjon 5, 23D: H0101 seksjon 4.

Garasjer: bygningsnr. 300712172 og 300712162.

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

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

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

Med hilsen

Unni Torkehagen

Fagansvarlig byggesak

Etter våre rutiner er dette brevet godkjent og sendt elektronisk uten underskrift.

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

Utskriftsdato: 08.10.2025

Kommunale gebyrer 2025

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

Kommunenr.	3443	**Gårdsnr.**	12	**Bruksnr.**	534	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	5
Adresse	Bjerkevegen 23C, 2834 RAUFOSS								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2024
Vann abonnementsgebyr	3 363,54 kr
Vannmålerleie	375,09 kr
Avfall	5 037,52 kr
Avløp Forskudd	1 728,64 kr
Avløp abonnementsgebyr	3 666,66 kr
Feiing/tilsyn	724,42 kr
Vann Forskudd	1 269,78 kr
Fradrag samarbeid avfall	-755,81 kr
Eiendomsskatt	6 573,08 kr
Sum	**21 982,92 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose
Feiing/tilsyn	0%	1	740.00	1/1	0 %	740,00 kr
Fradrag samarbeid avfall	25%	1	-800.00	1/1	0 %	-800,00 kr
Avfall	25%	1	5312.50	1/1	0 %	5 312,50 kr
Avløp Forskudd	15%	14	38.18	1/1	0 %	534,52 kr
Vann forskudd	15%	14	25.88	1/1	0 %	362,25 kr
Vann abonnementsgebyr	15%	1	2978.50	1/1	0 %	2 978,50 kr
Avløp abonnementsgebyr	15%	1	3137.20	1/1	0 %	3 137,20 kr
Eiendomsskatt	0%	1647318	4.00	1/1	0 %	6 589,00 kr
					Sum	**18 853,97 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.

Stortinget har vedtatt å redusere merverdiavgift (MVA) på vann- og avløpstjenester fra 25 % til 15 % fra og med 1. juli 2025. For å tilpasse oss de nye MVA-satsene har vi gjort nødvendige justeringer i datagrunnlaget og utelukket varer for vann, avløp og slam med mva 25%. Dette for å unngå at det vises dobbelt opp av årsprognoser for disse varene.

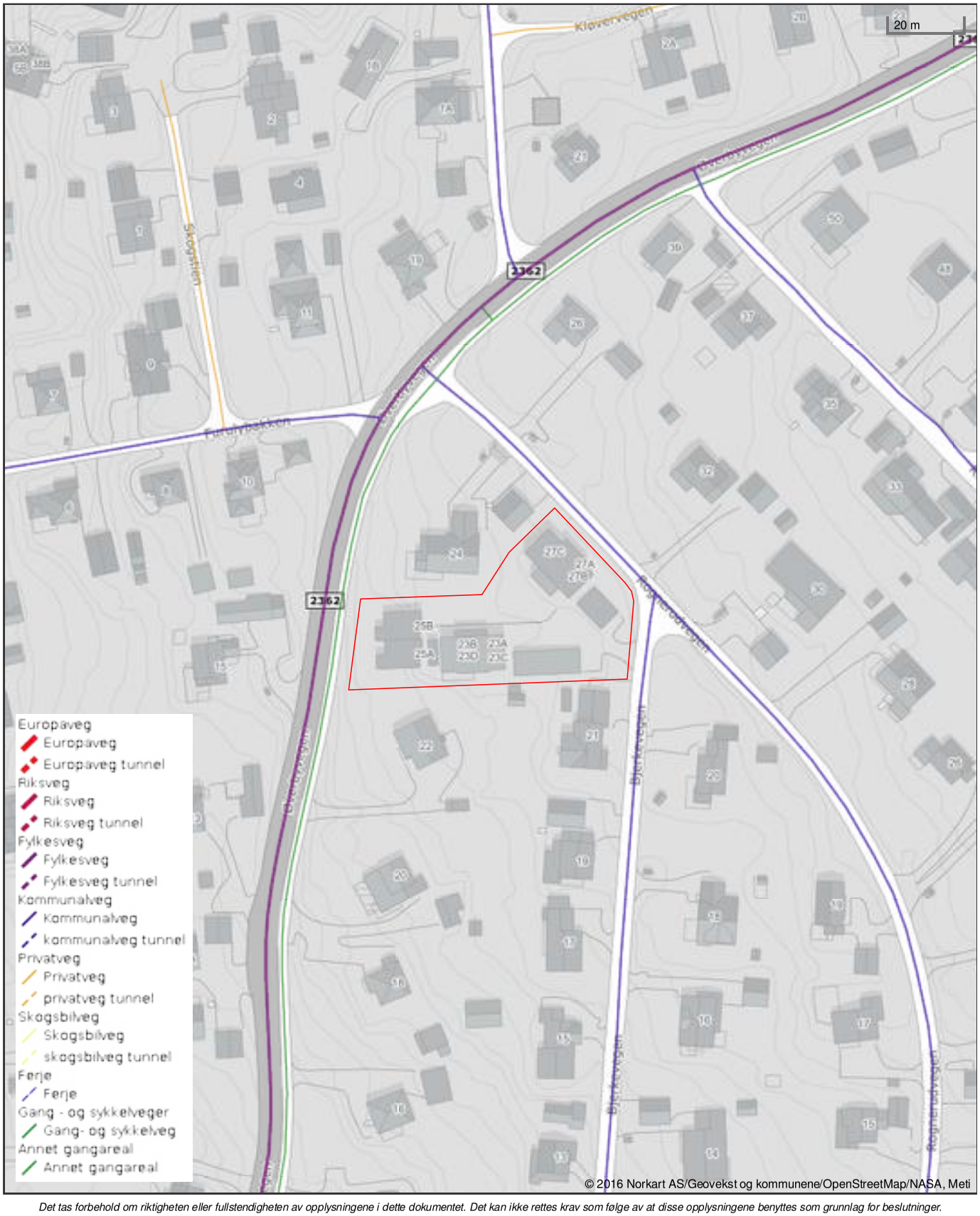
Prognosene for inneværende år kan avvike, spesielt ved årsskifte. Dette kan skyldes at enhetspriser ikke er oppdatert for nytt år eller at noen gebyr foreløpig ikke er opprettet for nytt år.

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.

Utskriftsdato: 08.10.2025

Vegstatuskart for eiendom 3443 - 12/534//



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

Vestre Toten kommune

Grunnkart

Eiendom: 12/534/0/5
Adresse: Bjerkevegen 23C
Dato: 08.10.2025
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: 08.10.2025

Eiendomskart for eiendom 3443 - 12/534//5



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	2 300,20 m²	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6733988,406133162	**Øst**	588441,3626491798	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6733994,27374423	588397,014541136	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	24,73	
2	6733996,18	588429,65	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	32,69	
3	6734007,67	588436,7	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	13,48	
4	6734019,9431952	588448,846884446	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	17,27	
5	6734000,43581856	588468,33723345	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	27,58	
6	6733994,32608156	588470,664940104	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	6,74	7,44
7	6733974,26057322	588469,520973693	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	20,10	
8	6733971,83	588431,26	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	38,34	
9	6733969,67	588394,51	13 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	36,81	

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Gjøvik

Øvre Torvgate 21, 2821 GJØVIK

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Gjøvik og Toten godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boligene vi har for salg.

nordvikbolig.no/kontorer/gjovik

950 89 800

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

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

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

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

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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 Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **16 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-** Selveierleilighet: **11 800,-**

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

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

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

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/ dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/ UTSTYR.
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 71-0202/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Bjerkevegen 23C 2834 RAUFOSS

Betegnelse: Gnr 12, bnr 534, snr 5 i Vestre Toten kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

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

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no