Velkommen til

Rudivegen 2A, 2834 Raufoss

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Rudivegen 2A,
2834 Raufoss

Innholdsrik og flott enebolig med 4 soverom | Kjøkken oppgradert 2023 | Dobbeltgarasje og garasje m/ elbillader

Rudivegen 2A er innholdsrik og familievennlig enebolig over tre plan, med fire soverom, store oppholdsrom. Et attraktivt hjem for familien som ønsker god plass, funksjonelle løsninger og en skjermet, etablert tomt med grønt preg.
Boligen er opprinnelig oppført i 1986 og har gjennomgått flere oppgraderinger de senere årene, blant annet nytt kjøkken i 2023, varmepumpe i stue fra 2022, oppgraderinger av vinduer i 2023 og 2024, samt løpende vedlikeholdsarbeider. Første etasje ble modernisert i 2013, og boligen har en praktisk planløsning med gode soner for både hverdag, familieliv og sosiale anledninger.
Terrasser og verandaer for solrike dager, skjermet med ulike brukssoner gjennom dagen, samt drivhus. Dobbeltgarasje og enkeltgarasje med gode parkerings- og lagringsmuligheter. Billader.

Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømmeboligen. Fordi boligkjøp er en av de viktigste investeringene du gjør i livet ditt, har jeg full forståelse for at det kan være en krevende prosess. Det er mye informasjon man skal sette seg inn i, og mange spørsmål som dukker opp underveis.

Hovedmålet med denne salgsoppgaven er å gi deg nettopp all informasjonen du trenger, slik at du har det beste grunnlaget for å bestemme deg for om du ønsker å bli med i budrunden eller ikke.

Jeg anbefaler deg å lese nøye gjennom salgsoppgaven, slik at du stiller mest mulig forberedt på visning. Uansett hvilke spørsmål du har, er det bare å ta kontakt med meg.

Lykke til!

Anders Eidissen
Avdelingsleder/Eiendomsmegler
Tlf: 977 55 073
E-post: anders.eidissen@em1ostlandet.no

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	5 650 000
Omkostninger	kr	142 340
Total pris inkl. omkostninger	kr	5 792 340

BRA Total/BRA-i	387/299 m²
Antall soverom	4
Eiendomstype	Enebolig
Eierform	Eiet
Tomtetype	Eiet
Byggeår	1986
Etasje	3
Energikarakter	E

Informasjon om eiendommen

Området

Adresse
Rudivegen 2A, 2834 RAUFOSS

Registerbetegnelse
Gnr. 10, bnr. 412, ideell andel 1/1
i Vestre Toten kommune.

Etasje
3

Adkomst
Se digitalt kart i finn-annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen. På visningsdagen vil det bli skiltet med visningsskilter fra EiendomsMegler 1.

Beliggenhet
Rudivegen har en attraktiv beliggenhet like ved Raufoss sentrum, i et rolig og etablert boligområde på Negard/Vestrumenga. Fra boligen er det kort vei til Raufoss Industripark, samt gangavstand til sentrum med handlegate, servicetilbud og kjøpesenter. Nærmeste bussholdeplass ligger kun få minutter unna, og med bil tar det ca. 7–8 minutter til Gjøvik. Raufoss er et sentralt industristed og ligger under to timer fra Oslo og omtrent én time fra Gardermoen.

Området byr på gode tur- og rekreasjonsmuligheter året rundt. I nærområdet finner du blant annet Vestrumenga balløkke, og det er fine turmuligheter langs Hunnselva via Kulturstien. Det er også kort vei til Trettrota med gapahuk og grillplass, samt et variert løypenett som benyttes til skiturer vinterstid.

For barnefamilier er beliggenheten svært praktisk, med gangavstand til Vestrumenga barnehage og kort vei til både barne- og ungdomsskoler. Dagligvarehandel er lett tilgjengelig med butikker i nærområdet, og et bredere utvalg av handel og tjenester finnes ved AMFI Raufoss.

Raufoss har et variert fritidstilbud med aktiviteter for hele familien. Totenbadet er et populært anlegg med bade- og velværefasiliteter, og Raufoss IL tilbyr et bredt spekter av idrettsaktiviteter. Offentlig kommunikasjon er også godt tilrettelagt, med både bussforbindelser i nærheten og tog fra Raufoss stasjon til Gjøvik og videre mot Oslo.

Barnehage/Skole/Fritid
Korta skole (1-7 kl.) 2.4 km
Raufoss skole (1-7 kl.) 2.4 km
Vestre Toten ungdomsskole (8-10 kl.)2.5 km
Raufoss videregående skole 2.9 km
Gjøvik videregående skole 10.3 km

Vestrumenga barnehage (1-5 år) 0.4 km
Veltmanåa barnehage (1-5 år) 1.7 km
Polaris Fus barnehage (1-5 år) 1.9 km

Se vedlagt nabolagsprofil. Dersom skole- og barnehagetilbud er av betydning for kjøpet, ber vi om at det rettes en særskilt henvendelse til kommunen/bydelsadministrasjonen for oppdatert informasjon.

Offentlig kommunikasjon
Det er ca. 200 meter til nærmeste bussforbindelse ved Øverbyvegen (Linje 436, 440 og 442)

Bebyggelsen

Eiendomstype
Enebolig

Areal
BRA - i: 299 m²
BRA - e: 88 m²
BRA totalt: 387 m²
TBA: 89 m²

Enebolig
Bruksareal fordelt på etasje
Kjeller
BRA-i: 96 m² Trappegang, hobbyrom, bad, teknisk rom, tre boder og toalettrom

1. etasje
BRA-i: 104 m² Vindfang, hall, vaskerom, bad, kjøkken og stue

2. etasje
BRA-i: 99 m² Stue, fire soverom og bad

TBA fordelt på etasje
1. etasje
63 m² Terrasse, terrasseplatting foran inngang og terrasseplatting

2. etasje
26 m² Veranda, veranda

Annet
Bruksareal fordelt på etasje
1. etasje
BRA-e: 10 m² Bod

Garasje
Bruksareal fordelt på etasje
1. etasje
BRA-e: 46 32 m² Garasje Garasje

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023).
Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og ganger mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

Eksternt bruksareal (BRA-e) er for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.

Innglasset balkong (BRA-b) er innglassede balkonger, verandaer og altaner som disponeres av boenheten.

Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Leilighetens gulvareal (GUA) er boligens samlede gulvareal og areal med lav takhøyde ALH er areal uten krav til minste himlingshøyde.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Takstmannens kommentar til arealoppmåling
Boligen fremstår som en attraktiv og innholdsrik enebolig med gode romforhold og en luftig atmosfære. Generøs takhøyde på ca. 238 cm i både 1. og 2. etasje gir en behagelig romfølelse, mens kjelleretasjen har varierende takhøyde på ca. 200–225 cm.
Eiendommen utmerker seg spesielt med sine flotte utearealer, nøye tilrettelagt for både avslapning og sosiale anledninger. Den romslige, sørvendte terrassen på hele 32 m² danner et naturlig samlingspunkt på solrike dager. I tillegg finnes en innbydende terrasse ved inngangspartiet på 9 m², samt en mer skjermet terrasse mot nord på 22 m². I boligens andre etasje finner du to elegante verandaer – en sørvendt på 16 m² og en vestvendt på 10 m² – som gir flere soner for å nyte både utsikt og kveldssol i rolige omgivelser.
Arealene er oppmålt i henhold til Norsk standard 3940:2023, og gir et pålitelig grunnlag for vurdering av boligens størrelse og kvaliteter.
Det gjøres oppmerksom på at mindre avvik i oppgitte arealer kan forekomme som følge av målemetode og avrunding. For kjøpere med særskilt fokus på eksakt areal, anbefales det å gjennomføre en mer detaljert kontrollmåling.

Tilleggsbygg og garasje
Eiendommen kompletteres av praktiske tilleggsbygg og garasjeløsning som gir gode oppbevarings- og bruksarealer, tilpasset en moderne livsstil.
Arealene for tilleggsbygg og garasje er oppmålt med håndholdt lasermåler og beregnet i henhold til Norsk standard 3940:2023. Oppgitte arealer gjelder for tidspunktet bygningene ble målt, og gir et godt grunnlag for vurdering av eiendommens samlede funksjonalitet og kapasitet.
Det gjøres oppmerksom på at bygningenes lovlighet ikke er særskilt kontrollert, med mindre dette er eksplisitt angitt under punktet om lovlighet for den enkelte bygning.

Takstmannens kommentar:
Arealer er oppmålt med lasermåler. Arealmålinger er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da bygningen ble målt. Eventuelle frittliggende uteplasser er ikke oppmålt og medtatt i BRA/TBA dersom dette ikke er spesielt beskrevet.
Arealer er oppmålt ved bruk av håndholdt lasermåler. Denne type lasermåler kan ha måleavvik ved bruk som bidrar til avvik i oppmålt areal for boligen. Areal oppmåles med to desimaler, men oppgis i rapporten i hele kvadratmeter uten desimaler, vanlige avrundingsregler benyttes for desimaler. En kjøper bør derfor være oppmerksom på at arealavvik som følge av vanlige avrundingsregler kan forekomme.
En kjøper må på bakgrunn av at oppmålingen er foretatt med utstyr og målemetode som kan ha måleavvik, i kombinasjon med avrundingsregler for oppmålingen være klar over at det oppmålte

arealet som det er gitt informasjon om i denne rapporten kan ha avvik i areal ut over det som er kravet i Avhendingslova. Dersom boligens areal er et vesentlig forhold for kjøper ved kjøp av boligen, oppfordres kjøperen til å sørge for å få gjennomført digital scanning av boligen for å avklare boligens areal med en usikkerhet som ligger innenfor Avhendigslova sine krav til arealsvikt. Dersom en kjøper velger å ikke sørge for slik måling må kjøperen være klar over at det er en risiko for at det oppgitte arealet i denne rapporten kan ha avvik utover kravet om arealsvikt i Avhendingslova. Dersom en kjøper velger å se bort fra dette vil arealsvikt ikke være å betrakte som reklamasjonsberettiget.

Antall soverom
4

Se for øvrig informasjon under «Innhold»-feltet.

Antall soverom er angitt etter Forbrukertilsynets retningslinjer, og inkluderer kun soverom som er godkjent til varig opphold. Antall soverom angitt av bygningssakkyndige i tilstandsrapport er angitt etter takstbransjens retningslinjer, der det er den faktiske bruken av rommet på markedsføringstidspunktet som er avgjørende. Bruken av rommet kan likevel være i strid med byggetekniske forskrifter og/eller manglende godkjennelse, bruksendringer til rom for varig opphold m.m. I de tilfeller det er opplysninger fra selger og/eller kommunen om at rom ikke er godkjent til varig opphold, vil årsaken til dette fremkomme i salgsoppgaven.

Byggemåte
Informasjon er hentet fra vedlagte tilstandsrapport, datert 27.04.2026.

Bygning:
Enebolig oppført i 1986 over 2 etasjer og kjeller. Bygningen har gulv støpt på grunn, grunnmur i lettklinkerblokker som er pusset og innkledd innvendig. Yttervegger er i trekonstruksjoner med liggende utvendig trekledning. Etasjeskiller er av lettklinkerelementer. Kjelleren er i ettertid innredet med bad, toalettrom, gjesterom (utført 2010), med panelplater på grunnmur og laminat på gulv. Innvendig utforede vegger og oppforede gulv er benyttet. Utvendig fuktsikring er med grunnmursplast, men utførelsen under terreng er ikke kjent. Takvann føres ned i grunnen og ut på terreng. Det er støpt støttemur i betong og murt støttemur. Tomten er flat til skrånende med plen, beplantning, belegningsstein og asfalt, og har stedvis fall mot bygningen. Grunnundersøkelser er ikke foretatt.

Tak:
Mønet skråtak med halvvalm i trekonstruksjon med prefabrikkerte taksperrer. Taket er tekket med metallplater, og undertaket består av undertaksbord av tre. Det er et kaldt loft med luftespalte ved raft. Utvendige beslag, takrenner og nedløp er av metall, med vindskier i treverk.

Pipe/Ildsted:
Pipe i lettklinkerblokker (elementpipe). Ildsted er montert.

Vinduer:
Trevinduer med 2- og 3-lags isolerglass. Alder på isolerglass er i hovedsak fra 2022, 1999 og 1985. Det ble skiftet 6 vinduer i 2023, og nye vinduer på alle soverom og bad i 2. etasje i 2024.

Dører:
Ytterdører og balkongdører er i treverk, delvis med 2-lags glass. Det er en tofløyet balkongdør. Innvendige dører er formpressede.

Trapper/adkomst:

Utvendig trapp i støpt betong, belagt med skifer. Innvendige trapper mellom etasjene er av treverk.

Balkong/terrasse:
Terrasse mot sør på 32m² med adkomst fra stue, fundamentert med betongsøyler. Konstruksjoner, overflater, rekkverk og håndlist i treverk. Terrasseplatting foran inngangspartiet på 9m², fundamentert direkte på grunn med konstruksjoner i betong. Terrasseplatting mot nord på 22m² med takoverbygg og adkomst fra terreng, fundamentert med blokker direkte på grunn. Konstruksjoner og overflater i treverk. Veranda i 2. etasje mot sør på 16m² med takoverbygg og adkomst fra soverom, fundamentert med betongfundament på tresøyler. Konstruksjoner, overflater, rekkverk og håndlist i treverk. Veranda i 2. etasje mot vest på 10m² med adkomst fra stue, fundamentert med betongfundament på tresøyler. Konstruksjoner, overflater, rekkverk og håndlist i treverk.

VVS-installasjoner:
Synlige innvendige vannrør er i kobber/metall. Synlige innvendige avløpsrør er i plast. Varmtvannsbereder på ca. 200 liter fra 1986 er plassert i kjeller. Sluk er av plast.

Ventilasjon:
Ventilasjonen består av mekanisk og naturlig avtrekk. Frisk tilluft tilføres gjennom ventiler i yttervegg og vinduer. Kjøkkenet har kjøkkenventilator integrert i komfyrtopp med kullfilter (omluft). Våtrom har naturlig avtrekk og ventil på vegg.

Tekniske detaljer:
Oppvarming består av vedfyring, strøm, panelovner, gulvvarme og luft-til-luft varmepumpe i 2 etasjer. En varmepumpe fra 2022 er plassert i stue, og en med ukjent alder er plassert i kjeller. Det er gulvvarme på bad oppe, vaskerom, stue, kjøkken, hall og gang. Brannsikkerhetsutstyr inkluderer røykvarsler og brannslukningsapparat.

Drivhus:
Byggeår 2015. Enkel konstruksjon bygget av eldre vinduer. Takkonstruksjon av tre, taktekking av plastplater. Fundamentert direkte på terreng.

Dobbelt garasje:
Byggeår 1988. Gulv støpt på grunn. Ringmur i murte blokker. Yttervegg i trekonstruksjon. Liggende utvendig trekledning. Mønet skråtak med halvvalm i trekonstruksjon. Taktekking med metallplater. Takrenner og utvendige beslag i metall. Vindskier i tre. Tredør. Leddport. Innlagt strøm.

Garasje:
Byggeår 2003. Gulv støpt på grunn. Yttervegger i murte blokker. Pussede fasader. Mønet skråtak med halvvalm i trekonstruksjon. Taktekking med metallplater. Takrenner og utvendige beslag i metall. Vindskier i tre. Leddport. Billader.

Elektrisk anlegg:
El-anlegg med automatsikringer. Åpent og skjult ledningsnett. Sikringsskapet er plassert i kjeller og i et i 1. etasje. Det er åpninger som ikke er tettet i sikringsskap. Kursene er ikke nummerert. Jeg er ikke elektrofagmann og har ikke foretatt en kontroll av det elektriske anlegget. En utvidet kontroll i henhold til NEK 405 anbefales. Vi gjør oppmerksom på at boligen var møblert under befaringen, noe som begrenset inspeksjonsmulighetene. Det elektriske anlegget kan ha skjulte feil som ikke kan avdekkes gjennom en forenklet visuell undersøkelse. Ved eventuelle avvik på det elektriske anlegget kan dette medføre høye utbedringskostnader, samt risiko for brann og elektriske støt.

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
Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
- 1986 Diverse rehabilitering/vedlikeholdsarbeid på deler av el-anlegg som naturlig har meldt seg i forbindelse med oppussing av enkelte rom er foretatt, det betyr ikke at hele el-anlegget er rehabilitert.
Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
- Ja
Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
- Ja Eksisterer det samsvarserklæring? Ja Eier opplyser at det foreligger, det er ikke fremvist.
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
Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
- Nei
Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
- Nei
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
Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
- Ukjent
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?
- Ja
Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
- Ja
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?
- Ja Alder på anlegget og manglende dokumentasjon er begrunnelsen for å anbefale utvidet el-kontroll. Kapasitet på kurser bør vurderes av kjøpere, da man vil ha individuelle behov og dette påvirkes av bruksmønsteret i boligen. Estimat for kostnad er kun vurdert ut fra at el-kontroll må foretas- kostnad for å rette avvik etter kontroll er ikke vurdert.

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Utvendige trapper | Det er ikke montert rekkverk. Det er ikke montert rekkverk på trappen. Det er registrert løse skiferplater/fuger i konstruksjonen. Konstruksjonen krever jevnlig vedlikehold. Rekkverk må monteres for å lukke avviket. Det er krav om rekkverk på trapper for å oppfylle teknisk forskrift. Uten rekkverk er det fare for å falle ned, noe som kan føre til alvorlige skader. Manglende rekkverk betyr som regel at konstruksjonen ikke er i samsvar med byggeforskrift. Murverk trekker til seg fukt som igjen kan føre til fuktskader. Vedlikeholdsarbeider må påregnes.

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

elektrovirksomhet.

- Forstøtningsmurer | Dagens forskrift krever rekkverk, gjerde, tett vegetasjon eller lignende slik at fallskader forebygges ved nivåforskjeller mer enn 0,5m, når det er underlag som: betong, asfalt, steinheller og lignende. Overflater trenger vedlikehold. Konstruksjoner som dette under åpen himmel har hyppig behov for vedlikehold. Rekkverk må monteres der veggen er høyere enn 0,5 meter for å oppnå dagens forskrifter.

- Bad 2. etasje | Ved vurdering av våtrommet legges det til grunn krav fra dagens gjeldende Teknisk forskrift (TEK17). Sjekkpunkter vurderes visuelt slik de fremstår ved befaring, uten demontering/ flytting av deksler/innredning ol. Dette er et våtrom som har oppnådd forventet brukstid, og som ikke bør benyttes videre som våtrom. Det må påregnes fullstendig oppbygging av nytt våtrom. Våtrommet gis TG 3. Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Utettheter i membran rundt rørgjennomføringer. Fall er ikke tilfredsstillende. Gulvet skal avgrenses av en oppkant med vanntett sjikt på minst 25 mm på alle sider, unntatt mot døråpning der oppkanten må være minst 15 mm over ferdig gulv. Oppkant ved døråpning er under 15mm over ferdig gulv. Membran har oppnådd forventet brukstid, fortsatt dusjing på gulv/vegg frarådes. Det er ikke spalte i terskel på dusj slik at evt. lekkasjevann vil renne ut av våtrommet i stedet for ned i sluk. Enkelt våtrom som ikke tilfredsstiller dagens krav og må brukes deretter. Selv om de tekniske løsningene kan være utført korrekt etter gjeldende forskrifter når våtrommet ble bygget, vil det være risiko for at rommet ikke tåler påkjenningene fra økt bruk, særlig hvis bruken innebærer daglig direkte vannsprut på gulv og vegger. Vurdering er basert på at anbefalt brukstid for våtrommet er oppnådd. Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner. Forventet brukstid er oppnådd og det kan være skjulte skader på eldre våtrom. Ved endret bruksmønster kan lekkasjer og vannskader oppstå på eldre våtrom. Det anbefales derfor å gjøre en vurdering av hvordan våtrommet skal brukes videre, og hvilke risiko som er forbundet med videre bruk av våtrommet. Kostnadsestimatet gis for full oppgradering med vanlig standard for våtrom. Våtrommet anbefales å totalrenoveres pga. elde. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

- Vaskerom 1. etasje | Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Gjør oppmerksom på at rommet ikke har membran på vegger. Dette er ikke en unormal løsning på denne type bolig, men det bemerkes at rommet ikke er utført som et våtrom. Enkelt våtrom som ikke tilfredsstiller dagens krav og må brukes deretter. Selv om de tekniske løsningene kan være utført korrekt etter gjeldende forskrifter når våtrommet ble bygget, vil det være risiko for at rommet ikke tåler påkjenningene fra økt bruk, særlig hvis bruken innebærer daglig direkte vannsprut på gulv og vegger. Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner. Forventet brukstid er oppnådd og det kan være skjulte skader på eldre våtrom. Ved endret bruksmønster kan lekkasjer og vannskader oppstå på eldre våtrom. Det anbefales derfor å gjøre en vurdering av hvordan våtrommet skal brukes videre, og hvilke risiko som er forbundet med videre bruk av våtrommet. Kostnadsestimatet gis for full oppgradering med vanlig standard for våtrom. Våtrommet anbefales å totalrenoveres pga. elde. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

- Bad kjeller | Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Gulvet skal avgrenses av en oppkant med vanntett sjikt på minst 25 mm på alle sider, unntatt mot døråpning der oppkanten må være minst 15 mm over ferdig gulv. Oppkant ved døråpning er under 15mm over ferdig gulv. Fall er

ikke tilfredsstillende. Gjør oppmerksom på at rommet ikke har membran på enkelte vegger. Dette er ikke en unormal løsning på denne type bolig, men det bemerkes at rommet ikke er utført som et våtrom. Misfarging på fuger. Sprekker i fuger. Løse fliser. Membran på gulv er utett. Ufagmessig utførelse. Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner. Forventet brukstid er oppnådd og det kan være skjulte skader på eldre våtrom. Ved endret bruksmønster kan lekkasjer og vannskader oppstå på eldre våtrom. Det anbefales derfor å gjøre en vurdering av hvordan våtrommet skal brukes videre, og hvilke risiko som er forbundet med videre bruk av våtrommet. Kostnadsestimatet gis for full oppgradering med vanlig standard for våtrom. Våtrommet anbefales å totalrenoveres pga. elde. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Taktekking | Halvparten av forventet funksjonstid eller mer på taktekking og undertak er oppnådd. Gjennomføringer i denne taktekkingen er svake punkt og risikoen for skader er høy. Ut ifra alder kan skader oppstå på eldre taktekking/undertak. Det anbefales å føre jevnlig tilsyn med taktekkingen, spesielt ved større nedbørsmengder og/eller snøsmelting.

- Nedløp og beslag | Takrenner og beslag har oppnådd mer enn halvparten av forventet funksjonstid. Enkelte vindskier bærer preg av elde og slitasje. Det mangler snøfanger på deler av takflatene. Ut ifra alder kan skader og lekkasjer oppstå på eldre takrenner og beslag. Vindskier har behov for vedlikeholdsarbeider. Overflatebehandlingen er treverkets beskyttelse mot vann, tilsmussing og misfarging fra svertesopp eller alger. Om treverket blir stående uten beskyttelse vil dette øke risikoen for at treverket trekker til seg fukt som igjen kan føre til fuktskader. Byggverket skal sikres slik at is og snø ikke kan falle ned på steder hvor personer og husdyr kan oppholde seg. Dersom snøfangere monteres er det imidlertid nødvendig å kontrollere styrken på takkonstruksjonen før snøfangere monteres.

- Veggkonstruksjon | Deler av veggkonstruksjonen er skjult og har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil. Bygningsdelene har oppnådd mye av sin forventede funksjonstid. Svertesopp registrert. Vedlikeholdsarbeider må påregnes. Overflatebehandlingen er treverkets beskyttelse mot vann, tilsmussing og misfarging fra svertesopp eller alger. Om treverket blir stående uten beskyttelse vil dette øke risikoen for at treverket trekker til seg fukt som igjen kan føre til fuktskader. Registrert svertesopp på overflater indikerer fuktpåvirkning og mangelfull lufting. Det anbefales å fjerne svertesopp ved rengjøring med egnet middel.

- Takkonstruksjon/Loft | Jeg har ikke kontrollert hele loftet fordi det ikke er etablert gangbart gulv. Deler av bygningsdelene er skjult og har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil. Bygningsdelene har oppnådd mye av sin forventede funksjonstid. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold. Bygningen er oppført etter eldre standarder og er konstruert for å tåle lavere snølaster og belastning enn nyere bygg. Det er ikke registrert synlige avvik som tilsier at man må påregne umiddelbare tilltak, men da deler av konstruksjon er kledd inn anbefaler jeg ytterligere undersøkelser. For bygninger oppført før ca. 2000 har det i standardene vært forutsatt at disse bygningene skal måkes ved store snølaster. Det er bygnings eier sitt ansvar å påse at lastene på taket ikke overstiger hva taket tåler. Ved store snølaster vil det derfor være påregnelig med nedbøyninger i takkonstruksjonen og tak må kontrolleres/måkes.

- Vinduer | Vinduer med isolerglass fra 2000-tallet får tilstandsgrad 1. Mer enn halvparten av forventet funksjonstid på vinduer fra byggeår er oppnådd. Enkelte vinduer har kondensmerker. Oppgraderinger/utskiftninger bør påregnes. Konsekvens av avviket/eldre vinduer/dårlige vinduer, gir en fremtidig kostnad på fornyelse/vedlikehold. Eldre isolerglass medfører økt forbruk av energi til oppvarming. Varmetap fra vinduer kan forårsake at varm luft stiger inn på

kaldtloft og er med på å skape kondens og ising på taktro i den kalde årstiden.

- Dører | Balkongdører: Dørene tilfredsstiller funksjonskrav, men forventet funksjonstid er nært forestående/oppnådd. Slitasje på vrider og låsemekanisme. Det er ettermontert katteluke i dørblad noe som svekker isolasjonsevnen i dør. Det er ikke behov for strakstiltak siden dørene fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader eller punkteringer oppstå på eldre dører. Dører med høyt varmetap medfører økt forbruk av energi til oppvarming. Ettermontert katteluke i dørblad svekker dørens isolasjonsevne og kan medføre varmetap, trekk og økt energiforbruk. I tillegg kan det oppstå risiko for fuktinntrengning og redusert levetid på dørbladet dersom tetningen rundt katteluken ikke er tilfredsstillende. Det anbefales å fjerne katteluken og utbedre dørbladet, eller å skifte til en ny dør.

- Balkonger, terrasser og rom under balkonger | Konstruksjoner som er værutsatt og uten tak, vil alltid ha ekstra vedlikeholdsbehov. Overflater er værslitte. Svertesopp er registrert. Konstruksjoner fundamentert direkte på terreng vil normalt bevege seg som følge av setninger i grunnen og tele. Det er lekkasje fra veranda over inngangsparti og det drypper ned på betongtrapp. Dagens krav til høyde på rekkverk er 100 cm der høyde til terreng er mer enn 0,5 meter. Rekkverket er lavere. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppnådd på tettesjikt/membran og overflater. Tettesjikt/membran er utett. Det må foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri. Vedlikeholdsarbeider må påregnes. Overflatebehandlingen er treverkets beskyttelse mot vann, tilsmussing og misfarging fra svertesopp eller alger. Om treverket blir stående uten beskyttelse vil dette øke risikoen for at treverket trekker til seg fukt som igjen kan føre til fuktskader. Konstruksjoner fundamentert direkte på terreng har normalt begrenset stabilitet og vil kunne bevege seg som følge av setninger i grunnen og tele. Dette kan medføre skjevheter, deformasjoner. Ved behov bør konstruksjonen sikres eller bygges om med fundamentering til frostfri dybde eller annen godkjent metode som hindrer setninger og telepåvirkning. Når tettesjiktet ikke er tett. Dette innebærer økt risiko for fuktskader, lekkasjer og følgeskader i underliggende konstruksjoner dersom membranen har svekket funksjon. Tettesjikt må skiftes ut for å sikre tilfredsstillende fuktsikring.

- Etasjeskille/gulv mot grunn | Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Deler av etasjeskiller er skjult og har en alder som øker sannsynligheten for skader. Bygningsdelene har oppnådd mye av sin forventede funksjonstid. Det er påvist totalt høydeavvik over 15mm. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

- Radon | Eier opplyser om at det har vært avholdt en radonmåling, men det foreligger ingen dokumentasjon på målingen. I henhold til radonkartet vises aktsomhetsgrad: Høy. Økt sannsynlighet for radonforekomst. Radon over tiltaksgrensen gir helserisiko. Innhent dokumentasjon om mulig.

- Pipe og ildsted | Viser til opplysninger fra feiervesenet i Vestre Toten kommune av 04.10.2025. Det er avvik fra denne kontrollen. Der det er opplyst følgende: Manglende brannsikker plate under sotluke. -Det er ikke etablert riktig bunn under sotluke. Pipe er besiktiget fra bakkenivå da det ikke var sikker adkomst til tak på befaringen. Det anbefales på generell basis alltid en kontroll av piper og ildsteder ved omsetning av boliger. Det gjøres oppmerksom på at det er det lokale brann- og feiervesen som fører tilsyn med piper og ildsteder i hver enkelt kommune. Ovner og oppvarmingskilder er ikke funksjonstestet av takstmann. Avvik må utbedres.

- Rom under terreng | Innvendig utforede vegger og oppforede gulv under terreng er å betrakte som risikokonstruksjoner, det vil si konstruksjoner som erfaring viser at har høy

skadefrekvens. Eksakt tilstand er ikke kontrollerbart uten bygningsmessige inngrep. Deler av vegg under terreng er skjult og har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil. Bygningsdelene har oppnådd mye av sin forventede brukstid. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold. Hulltaking og fuktmåling ble foretatt, jeg målte tørre verdier nederst i yttervegg mot bunnsvill. Målingene som er gjort er å betrakte som stikkprøver og sier bare noe om tilstanden i nærheten til området der målingen er utført. Innvendig utforede vegger og oppforede gulv under terreng er å betrakte som risikokonstruksjoner, det vil si konstruksjoner som erfaring viser at har høy skadefrekvens pga. at det ofte er skjulte feil og skader inne i konstruksjonene. Eksakt tilstand er ikke kontrollerbart uten bygningsmessige inngrep. Saltutslag på vegg, dette indikerer fuktvandring i vegger. Det er ikke registrert synlige avvik som tilsier at man må påregne umiddelbare tilltak, men da deler av konstruksjon er kledd inn anbefaler jeg ytterligere undersøkelser. Da drenering ikke er oppgradert siden byggeåret er det viktig å følge med på konstruksjonene jevnlig. Fuktmålingene som er gjort er å betrakte som stikkprøver og sier bare noe om tilstanden i nærheten til området der målingen er utført, det kan ikke utelukkes avvik i konstruksjoner som ikke er undersøkt. Det er viktig å følge med på konstruksjonene jevnlig. Ikke registrert avvik som krever strakstiltak, men det kan ikke utelukkes at det er avvik i lukkede konstruksjoner som ikke er inspisert. Fuktskjolder og saltutslag er registrert på deler av grunnmur. Drenering er ikke oppgradert siden byggeåret, det er derfor viktig å følge med på konstruksjonene. Kjeller er innredet og det er påregnelig med tiltak utvendig i form av drenering/isolering av grunnmur.

- Innvendige trapper | Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav. Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav. Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.

- Vannledninger | Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet funksjonstid for røranlegg er oppnådd. Utilstrekkelig klamring av vannrør registrert. Når vannrør har oppnådd mer enn halvparten av funksjonstid er det økt risiko for fremtidige lekkasjer. Funksjonstid avhenger av bruk og type rør. Tidspunkt for utskifting er vanskelig å angi eksakt. Oppgradering/vedlikehold må påregnes. Klamring av rør anbefales utført. Konsekvens av utilstrekkelig klamrede rør kan være lekkasjer og rørbrudd.

- Avløpsrør | Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet funksjonstid for avløpsrør er oppnådd. Det er ikke sluk i rom med varmtvannsbereder. Anbefaler vanndeteksjon med vannstoppfunksjon på utsatte steder. Ufagmessig overgang fra 12 mm til 40 mm avløpsrør. Anbefales ettersyn fra faglært rørlegger.

- Ventilasjon | Luftespalter i dører ikke etablert, dette er anbefalt. Det er ikke tilstrekkelig ventilering av kjeller/ underetasje. Begrenset ventilasjon, det er kun avtrekk på kjøkken/våtrom. Ventilasjonen tilfredsstiller ikke dagens krav til komfort. Det anbefales å montere mekanisk avtrekk på våtrom og toalett. Det anbefales å etablere flere lufteventiler i kjelleren. Uten tilstrekkelig ventilasjon kan fukt fra grunnen, lekkasjer eller inneluft samle seg og skape et fuktig miljø. Dårlig lufting gir ideelle forhold for muggsopp, som kan spre seg til resten av bygget. Balansert ventilasjon anbefales. Dette vil bedre luftkvaliteten i rommene.

- Varmtvannstank | Det er ikke påvist tilfredsstillende lekkasjesikring eller automatisk vannstoppeventil på varmtvannstank. Det er innført krav i normen "NEK 400: Elektriske lavspenningsanlegg" om at nye varmtvannsberedere med effekt over 1500 watt ikke skal være tilkoblet med vanlig stikkontakt, men være såkalt fast tilkoblet. Kravet ble opprinnelig innført i 2010 og gjaldt da varmtvannsberedere med effekt over 2000 watt, men ble endret til 1500 watt i 2014. Varmtvannsbereder har oppnådd forventet brukstid. Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank. En bereder bør byttes allerede etter 15 år for

å unngå lekkasjefare. Vanligvis sier man at varmtvannsberedere i rustfritt stål har en brukstid på omtrent 15-20 år. Ingen tiltak nødvendig umiddelbart, men ut fra forventet brukstid kan det bli behov for reparasjoner/ utskiftinger for å få tilstandsgrad 1 eller 0 må bereder skiftes. Kontroller forholdet/ avviket med elektriker. Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter dagens gjeldende krav. Tilkobling via støpsel og stikkontakt kan lede til varmgang/brannfare.

- Fuktsikring og drenering | Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Halvparten av forventet brukstid eller mer på drenering/fuktsikring er oppnådd. Flere vegger er kledd inn i kjeller/underetasje. Dette begrenser vurderingen av bygningsdelen på innsiden. Grunnmursplast mangler avslutningslist over terreng enkelte plasser. Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetasje/kjeller vil være avgjørende for nødvendige tiltak. Sviktende drenering/ fuktsikring kan føre til fuktskader i konstruksjonen. Ved redrenering anbefales det å etterisolere på utsiden av muren. Det presiseres at kapillært oppsug fra underliggende jord- og grunnmasser kan gi kapillærtransport av fukt inn i konstruksjonen, noe som kan resultere i forhøyede fuktverdier i både gulv- og veggkonstruksjoner dersom kapillærbrytende sjikt er utilstrekkelig eller mangelfullt utført. Konstruksjon rundt og under bygget kan ta skade dersom drenering ikke er tilfredsstillende eller svikter.

- Grunnmur og fundamenter | Fuktskjolder er registrert. Flere av veggene er påforet, dette hindrer i stor del inspeksjon av muren. Anbefaler videre undersøkelser da de fleste vegger er påforet og det var stablet mye løsøre på flere rom på befaringsdagen

- Terrengforhold | Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger. Stedvis fall på terreng mot bygning, dette er avvik fra dagens krav. Anbefalt fall på terreng er 1:50, 3 m fra fundamentene. (Det vil si jevnt fall på minimum 60 mm, 3 m fra fundamentene). Det bør foretas terrengjusteringer. Viktig å lede vann bort fra fundamentene. Terrengforholdet fører til at overflatevann kan ledes til boligen. Dette kan føre til fuktskader. Det anbefales å etablere fall vekk fra boligen eller en ledegrøft for overvann.

- Bad 1. etasje - Overflater vegger og himling | Det er vindu i våtsonen. Gjennomføringer er gjenbrukt ved oppussing av overflater. Det dusjes i dusjkabinett/badekar og det er derfor liten belastning på konstruksjonene da bruk av dusjkabinett/badekar hindrer i stor grad direkte vannsprut på veggene/gulv. Det gjøres likevel oppmerksom på at krav til membran er tilstede i områdene som defineres som våtsone, og skal tåle påkjenning av vann/fukt. Vindu er beskyttet mot fuktpåkjenning, men plasseringen i våtsone kan føre til vanninntrengning i konstruksjonen. Det er ikke behov for strakstiltak, men om bruker har andre brukskrav eller krav til estetikk kreves det utbedring eller utskifting. Skader/følgeskader i konstruksjon kan være en konsekvens av ufagmessig utførelse. Det anbefales derfor å følge med på tilstand til våtrommet.

- Bad 1. etasje - Overflater gulv | Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk. Det er ikke tilstrekkelig sikring av lekkasjevann ved dørterskel. Gulvet har ikke tilstrekkelig fall mot sluk. Fallforhold på gulvet rundt sluket er ikke inspisert pga. manglende adkomst. Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen. Det oppfordres til ytterligere undersøkelser av fallforhold rundt sluket. Vær oppmerksom ved bruk. Det vil sjelden være økonomisk rasjonelt å utbedre fall til sluk som et enkeltstående tiltak. Det kan forekomme vannansamlinger på gulv. Om kjøper har andre brukskrav, kreves det utbedring eller utskifting. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk. Bruker av våtrommet oppfordres til å vurdere konsekvens av sin bruk. Ved eventuell lekkasje er det fare for at vann ikke føres til sluk.

Fuktskader på konstruksjon kan oppstå. Gulvet skal avgrenses av en oppkant med vanntett sjikt på minst 25 mm på alle sider, unntatt mot døråpning der oppkanten må være minst 15 mm over ferdig gulv. Oppkant ved døråpning er under 15mm over ferdig gulv.

- Bad 1. etasje - Sluk, membran og tettesjikt | Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring. Det er ikke fremvist dokumentasjon på utførelse og materialer for våtrommets tettesjikt. Våtrommets tettesjikt er innebygd og er derfor ikke mulig å vurdere uten dokumentasjon. Sluk/avløp var ikke tilgjengelig for inspeksjon på befaringsdagen, fall og øvrige forhold er derfor ikke vurdert i dette området. Sluk har redusert mulighet for inspeksjon/ rengjøring. Sluket har oppnådd mer enn halvparten av forventet brukstid. Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer. Det er ikke påvist synlig skade på våtrommet som kan kobles til membran/tettesjikt og lekkasjesikring, men det kan ikke verifiseres om våtrommet har fungerende tettesjikt. Ikke fungerende tettesjikt på våtrom kan føre til skjult skade på tilstøtende/innebygde bygningsdeler som kan være vanskelig å avdekke på et tidlig tidspunkt. Dersom det skal kunne verifiseres utførelse av tettesjikt på våtrommet må dokumentasjon i form av bilder/sjekklister/kontrollerklæring for utførelse og samsvar for benyttede materialer framlegges. Dersom dette ikke kan fremskaffes anbefales det å følge med på tilstand til våtrommet og tilstøtende bygningsdeler/rom. Det kan ikke verifiseres om våtrommet har fungerende tettesjikt på vegg. Ikke fungerende tettesjikt på våtrom kan føre til skjult skade på tilstøtende/ innebygde bygningsdeler som kan være vanskelig å avdekke. Dersom det skal kunne verifiseres utførelse av tettesjikt på våtrommet må dokumentasjon i form av bilder/sjekklister/kontrollerklæring for utførelse og samsvar for benyttede materialer framlegges. Dersom dette ikke kan fremskaffes anbefales det å følge med på tilstand til våtrommet og tilstøtende bygningsdeler/rom.

- Bad 1. etasje - Ventilasjon | Våtrommet har kun naturlig ventilasjon. Avtrekksvifte må skiftes. Kun naturlig ventilasjon gir begrenset og væravhengig luftutskifting. Dette kan føre til opphopning av fukt etter dusjing og generell bruk, med økt risiko for kondens, muggvekst, dårlig luftkvalitet og fuktrelaterte skader på overflater og konstruksjoner. Naturlig ventilasjon gir normalt ikke tilstrekkelig kapasitet til å håndtere fuktproduksjonen i et våtrom. Det anbefales å montere elektrisk avtrekksvifte og løsning for tilluft til våtrommet.

TGIU - Ikke undersøkt/utilgjengelig:

- Varmesentral | Varmepumpene er ikke videre undersøkt annet at de virket på befaringen.

- Utvendige vann- og avløpsledninger | Rør som ligger utenfor boenheten er ikke vurdert i denne rapporten.

- Vaskerom 1. etasje - Tilliggende konstruksjoner | Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Rommet har vegger kun mot yttervegg og ett våtrom.

- Bad kjeller - Tilliggende konstruksjoner | Hulltaking for fuktmåling i tilstøtende konstruksjon er ikke gjennomført da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner. Det er to yttervegger mot dusjsone. Fuktsøk på overflater er foretatt. Fuktmåling i svill på vegg som er fjernet, viser tørre verdier. Dette er langt unna våt sone så det anbefales derfor videre undersøkelser. Når hulltaking for fuktmåling ikke er gjennomført på grunn av konstruksjonens oppbygning og manglende fysisk tilgang, innebærer dette en begrensning i undersøkelsen. Det kan ikke utelukkes at skjulte fuktforhold eller skader foreligger i konstruksjonen. Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) er derfor valgt for dette kontrollpunktet.

Opplistingen over er ikke uttømmende og du oppfordres til å lese og sette deg grundig inn i alt

salgsmateriell.

For ordens skyld nevner vi at TGIU står for tilstandsgrad ikke undersøkt, f.eks. fordi en del av bygget ikke har vært tilgjengelig for inspeksjon. Disse delene kan dermed ha feil eller mangler som ikke er avdekket.

Tilstandsrapporten beskriver byggverkets tekniske tilstand. Det er ikke foretatt kontroll av de elektriske installasjonene (el-takst) selv om bygningssakkyndig kan ha knyttet noen kommentarer til elanlegget ut i fra helt enkle vurderingskriterier. Siden elanlegget ikke er kontrollert er det sannsynlig at det siden kan avdekkes avvik fra dagens forskriftskrav og oppstå funksjonssvikt. Videre må kjøper være forberedt på det må foretas oppgraderinger på grunn av slitasje, fraværende vedlikehold, arbeider som er utført av ufaglærte, utidsmessighet eller tekniske løsninger som ikke holder dagens standard. I Norge er det en av oppgavene til Det lokale el-tilsynet (DLE) å foreta tilsyn av elektriske anlegg i boliger og fritidsboliger. Alle boliger skal ha periodisk kontroll hvert 20 år og hytter/fritidsboliger kontrolleres hvert 30 år. El-anlegget er en bygningsdel som er gjenstand for konstant utvikling, det må derfor påregnes at dagens anlegg ikke nødvendigvis er dimensjonert for oppgradering av kjøkken med nye elektriske apparater, rehabilitering av bad m/varmekabler eller installeringer elbillader.

Parkering
Eiendommen har svært gode parkeringsmuligheter. Her disponeres både dobbeltgarasje med strøm og separat garasje med billader. I tillegg er det god plass til parkering på egen gårdsplass med belegningsstein og asfalt.

Standard
Rudvegen 2A fremstår som en romslig og familievennlig bolig med en gjennomtenkt planløsning over tre plan. Boligen har store oppholdsrom, fire soverom, flere uteplasser og rikelig med lagringsplass.
Første etasje byr på et innbydende og moderne hovedplan med romslig hall, stor stue, nytt kjøkken fra 2023, bad og vaskerom. Kjøkkenet har en stilfull L-formet innredning med profilerte fronter, benkeplate i stein eller kompositt og integrerte hvitevarer. Her er det plass til spisebord, og gulvvarme gir ekstra komfort.
Stuen er lys og romslig, med god plass til både sofagruppe og spisestue. Vedovn, gulvvarme og varmepumpe fra 2022 gir en lun og behagelig atmosfære. Fra stuen er det utgang til den store sørvendte terrassen.
Andre etasje inneholder en ekstra stue/allrom, fire soverom og bad. Alle soverommene fikk nye vinduer i 2024. Fra ett av soverommene er det utgang til overbygget sørvendt veranda, og fra stuen er det utgang til vestvendt veranda.
Kjelleren er innredet med flere disponible rom, inkludert kjellerstue/hobbyrom, bad, badstue, toalettrom, teknisk rom og boder. Rommene i kjelleren er ikke byggemeldt eller godkjent for varig opphold. Badet i kjelleren har oppgraderingsbehov.

Overflater består blant annet av parkett, laminat, gulvbelegg, fliser, betonggulv, panel, panelplater, tapet, himlingsplater og malte flater.

Innhold

Eneboligen går over tre plan og inneholder følgende rom:
1. etasje:
Vindfang, stue, kjøkken, bad og vaskerom.
2. etasje:
Stue/allrom, fire soverom og bad.
Kjeller:

Innredet rom, bad, toalettrom, teknisk rom og tre boder. Rommene i kjeller er ikke godkjent for varig opphold, og bad/toalettrom er ikke byggemeldt.

Eiendommen har i tillegg flere attraktive uteplasser:

- Sørvendt terrasse på ca. 32 m² med adkomst fra stue
- Terrasseplatting ved inngang på ca. 9 m²
- Overbygget terrasseplatting mot nord på ca. 22 m²
- Sørvendt veranda på ca. 16 m² med adkomst fra soverom
- Vestvendt veranda på ca. 10 m²

I tillegg kommer dobbeltgarasje på ca. 46 m², separat garasje på ca. 32 m² og drivhus på ca. 15 m².

For beskrivelse av tilstandsgrad (TG) 2 og 3, se punktet Byggemåte i salgsoppgaven.

Interessenter oppfordres spesielt til å undersøke disse forholdene som er gitt TG2 og 3 nærmere, da gitte tilstandsgrader her er et konkret uttrykk for alder/slitasje/ødeleggelser/ konsekvenser som innebærer kostnader til utbedring. Kjøper må innta disse vurderingene og medfølgende utbedringskostnader i sin kjøpsbeslutning, jf. avhl. § 3-10. Det samme gjelder eventuelt andre opplysninger om kjente risikofaktorer, som for eksempel ufaglært arbeid, begrenset kontroll av det elektriske anlegget og opplysninger fra selgers egenerklæringsskjema.

Innhold
Enebolig over tre plan som består av følgende rom:

1. etasje: Vindfang, stue, kjøkken, bad og vaskerom.
2. etasje: Stue, fire soverom og bad.
Kjeller: Innredet rom (ikke godkjent for varig opphold), bad (ikke byggemeldt), toalettrom (ikke byggemeldt), teknisk rom og tre boder.

Eiendommen har flere uteplasser:
- Terrasse mot sør på 32 m² med adkomst fra stue.
- Terrasseplatting foran inngang på 9 m².
- Terrasseplatting mot nord på 22 m² med takoverbygg.
- Veranda mot sør på 16 m² med adkomst fra et soverom.
- Veranda mot vest på 10 m².

Eiendommen har også en dobbeltgarasje på 46 m², en garasje på 32 m² og et drivhus på 10 m². Disse er medtatt som BRA-e i arealoppsettet.

De oppgitte rom er definert av bygningssakkyndig ihht. vedlagte rapport, etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av plan- og bygningsmyndigheten.

Det er utstedt ferdigattest for boligbygg datert 06.03.1989.

At slike tillatelser/attester eksisterer gir ingen garanti for at det ikke senere er utført arbeider som ikke er byggemeldt/godkjent.

Det foreligger i tillegg følgende dokumentasjon i saken:

- Ferdigattest for nybygg garasje (byggeår 2003) datert 10.03.2003.

- Ferdigattest for garasje (byggeår 1988) datert 06.03.1989.

- Det foreligger ikke dokumentasjon på at drivhus (oppført ca. 2015) er byggemeldt. Selger påtar seg ikke noe ansvar for å byggemelde eller få godkjent oppføringen nå i ettertid.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger for eneboligen datert 06.08.1985. Det er avvik mellom godkjente byggetegninger og dagens planløsning.

Følgende avvik er registrert:

- Kjelleren er innredet med bad og toalettrom. Rommene er ikke godkjent for varig opphold. Endring av rom fra tilleggsdel til hoveddel er en bruksendring som normalt er søknadspliktig.

- I 2. etasje er rommet som på tegningene er benevnt som 'allrom' i dag innredet som stue. Endring av rom fra tilleggsdel til hoveddel er en bruksendring som normalt er søknadspliktig.

- I 1. etasje er rommet som vist på tegningene er benevnt som spisestue idag innredet som gang.

- Det er etablert flere terrasser og verandaer som ikke er vist på de godkjente tegningene. Dette gjelder terrasse mot sør, terrasseplatting foran inngang, terrasseplatting mot nord, samt verandaer i 2. etasje mot sør og vest. Oppføring av terrasser og verandaer er fasadeendringer som kan være søknadspliktige.

Se utfyllende informasjon i tilstandsrapport og i salgsoppgaven bl.a. under "Ferdigattest og midlertidig brukstillatelse".

Vi gjør oppmerksom på at vi benytter kunstig intelligens (AI) som støtteverktøy i arbeidet med enkelte tekster og oppsummeringer. Tjenesten bidrar med utkast og struktur, men alt innhold er gjennomgått, kvalitetssikret og bearbeidet av ansvarlig megler.

Byggeår
1986

Moderniseringer og påkostninger
Boligen har gjennomgått flere moderniseringer og vedlikeholdsarbeider de senere årene:
2026:
Diverse vedlikeholdsarbeider, inkludert utvendig maling av hus, drivhus og garasjer, samt innvendig maling av gulvlister og tetting av sprekker.
2024:
Nye vinduer på alle soverom og bad i 2. etasje. Elektrisk anlegg oppgradert i forbindelse med kjøkkenbytte, samt ny kurs og billader installert i garasje, ifølge selger utført av Bravida.
2023:
Nytt kjøkken.
2022:
Luft-til-luft varmepumpe installert i stue.
2020:
Ny uteplatting mot nord.
2017:
Boligen malt utvendig.
2013:
Gjestebad oppgradert.
2011:

Bad/våtrom oppgradert med flislegging av gulv og vegger, samt forberedelse av vegger med våtromsplater og tettesjikt, ifølge selgers egenerklæring.
2010:
Gjesterom og bad innredet i kjeller.
2009:
Elektrisk anlegg installert i kjeller.

Bebyggelse
Eiendommen består av en enebolig over tre plan, dobbeltgarasje på ca. 46 m², separat garasje på ca. 32 m² og drivhus på ca. 10 m².
Samlet gir bebyggelsen en attraktiv og fleksibel eiendom med god plass til familie, hobby, lagring, bilhold og uteliv.

Tomteforhold
Tomtetype
Eiet

Tomteareal
Tomtestørrelse 1177.6 m²

Beskrivelse av tomten
Eiet tomt på 1177,6 m². Tomten er flat til skrånende og pent opparbeidet med plen og beplantning. En frodig thujahekk sikrer privatliv i et allerede trygt og rolig nabolag. I hagen er det etablert et koselig lysthus, bygget i 2015 med karakterfulle vinduer fra gamle Gjøvik brannstasjon. Gårdsplassen er belagt med belegningsstein og asfalt. Terrenget har stedvis fall mot bygningen.

Økonomi
Pris
Prisantydning Kr 5 650 000,-
Omkostninger Kr 142 340,-
Totalpris inkl. omk. Kr 5 792 340,-

Kjøpsomkostninger
Kr 5 650 000 Prisantydning

Omkostninger:
Kr 141 250 Dokumentavgift til staten, 2,5%
Kr 545 Tinglysing av skjøte
Kr 545 Tinglysing av pantedokument (per stk)
Kr 142 340 Sum omkostninger

Kr 17 900 Boligkjøperforsikring (valgfritt)
Kr 160 240 Sum omkostninger inkl boligkjøperforsikring

Dokumentavgiftens størrelse forutsetter at eiendommen kjøper til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige gebyrer, satser etc.

Kommunale avgifter
Kommunale avgifter: Kr 31 709 pr 2024

Dette inkluderer vann, avløp, renovasjon og feiing. Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Den totale årlige kostnaden vil variere etter eiers eget forbruk.

Fakturert beløp i 2024:
- Vann Forskudd: kr 7 399,97
- Vannmålerleie: kr 375,09
- Avløp Forskudd: kr 10 074,65
- Feiing/tilsyn: kr 784,67
- Vann abonnementsgebyr: kr 3 644,79
- Avløp abonnementsgebyr: kr 3 974,16
- Avfall: kr 5 455,21
- Eiendomsskatt: kr 13 604,94

Totalt: kr 45 313,48

Årsprognose for 2025 er kr 12 168,20. Prognosen er ufullstendig og inkluderer kun faste gebyrer for avfall, feiing/tilsyn, samt abonnementsgebyr for vann og avløp. Forbruksbaserte gebyrer (forskudd) og eiendomsskatt er ikke medregnet.

Eiendommen har vannmåler. Siste avlesning 09.12.2024 viste forbruk på 147 m³. Ifølge SSB er estimert gjennomsnittlig husholdningsforbruk pr. person 65 m³.

Eiendomsskatt
Kr 13 605 pr 2024

Formuesverdi
Formuesverdi primær: Kr 1 238 556 for år 2023
Formuesverdi sekundær: Kr 4 954 224 for år 2023

Eiendommen

Eierform
Eiet

Ferdigattest/brukstillatelse
Det er utstedt ferdigattest for boligbygg datert 06.03.1989.

At slike tillatelser/attester eksisterer gir ingen garanti for at det ikke senere er utført arbeider som ikke er byggemeldt/godkjent.

Det foreligger i tillegg følgende dokumentasjon i saken:

- Ferdigattest for nybygg garasje (byggeår 2003) datert 10.03.2003.

- Ferdigattest for garasje (byggeår 1988) datert 06.03.1989.

- Det foreligger ikke dokumentasjon på at drivhus (oppført ca. 2015) er byggemeldt. Selger påtar seg ikke noe ansvar for å byggemelde eller få godkjent oppføringen nå i ettertid.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger for eneboligen datert 06.08.1985. Det er avvik mellom godkjente byggetegninger og dagens planløsning.

Følgende endringer/avvik er registrert:

- Kjelleren er innredet med bad og toalettrom. Rommene er ikke godkjent for varig opphold. Endring av rom fra tilleggsdel til hoveddel er en bruksendring som normalt er søknadspliktig.

- I 2. etasje er rommet som på tegningene er benevnt som 'allrom' i dag innredet som stue. Endring fra hoveddel til annen hoveddel er i utgangspunktet ikke søknadspliktig.

- I 1. etasje er rommet som vist på tegningene er benevnt som spisestue idag innredet som gang. Endring fra hoveddel til annen hoveddel er i utgangspunktet ikke søknadspliktig.

- Det er etablert flere terrasser og verandaer som ikke er vist på de godkjente tegningene. Dette gjelder terrasse mot sør, terrasseplatting foran inngang, terrasseplatting mot nord, samt verandaer i 2. etasje mot sør og vest. Oppføring av terrasser og verandaer er fasadeendringer som kan være søknadspliktige.

Fra kommunen kan det komme reaksjoner overfor ny eier, ved f.eks. krav om tilbakeføring eller krav om omsøking, ileggelse av overtredelsesgebyr og pålegg mv. Uavhengig av reaksjonsform fra kommunen, overtar kjøper ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette. Dersom tiltaket avviker fra hva som er søkt om kan kommunen kreve at dagens forskrifter og lovverk legges til grunn ved omsøking, disse setter bl. annet krav til takhøyde, lysflate, ventilasjon, rømningsvei, brannsikring, størrelse på uteareal, antall parkeringsplasser mv.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp. Alle eiendommer som er tilknyttet offentlig vann og avløp har private stikkledninger, som vedlikeholdes for eiers egen regning. For ytterligere opplysninger om de private stikkledningene tar man kontakt med kommunen.

Reguleringsplan
Eiendommen er regulert til boligbebyggelse i henhold til reguleringsplan «Rudi» (plan-ID 0529016), vedtatt 16.01.1976. Reguleringsbestemmelsene inneholder blant annet begrensninger knyttet til utnyttelsesgrad, antall etasjer og størrelse på garasje, samt at frittstående uthus i utgangspunktet ikke tillates.

Eiendommen omfattes også av kommuneplanens arealdel 2012–2023 (plan-ID 0529kplan2012-23), vedtatt 27.11.2014, hvor arealet er avsatt til boligbebyggelse (nåværende), med tilhørende bestemmelser for utnyttelse og bebyggelse.

Det foreligger ferdigattest for boligen og begge garasjene (utstedt i 1989 og 2003). Bebyggelsen anses på denne bakgrunn å være lovlig oppført, selv om den kan avvike fra enkelte eldre reguleringsbestemmelser.

Eiendommen ligger i et område med høy aktsomhet for radon. Radon er en radioaktiv gass som kan sive inn i bygninger fra grunnen. Statens strålevern anbefaler radonmåling i alle boliger.

Det pågår arbeid med en ny kommuneplan for Vestre Toten, «Kommuneplanens arealdel 2025-35» (plan-ID 3443kplan2023-35). Planen er på status som planforslag og vil erstatte gjeldende kommuneplan når den blir vedtatt.

Området er stadig under endring/utvikling, bygg settes opp, rehabiliteres og rives ned. Vi anbefaler derfor alle budgivere å sette seg inn i gjeldende reguleringsbestemmelser. Kopi av situasjonskart, målebrev, reguleringsplaner m/bestemmelser etc. ligger vedlagt i salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med

disse.

Radonmåling
Eier opplyser om at det har vært avholdt en radonmåling, men det foreligger ingen dokumentasjon på målinger, og målinger ligger under grenseverdier.

Kommunen har plikt til å informere om naturfarer som er kjent. På kart/plan som megler har mottatt fra kommunen er området der eiendommen ligger markert med fare, dvs. fare for radon. Radon er et radioaktivt grunnstoff og finnes i byggegrunnen, særlig i grunn med alunskifer og visse typer granitt. Lokale grunnforhold er derfor avgjørende for mengden radon som kan trenge inn i en bygning. Opphold i rom med høye radonkonsentrasjoner over lengre tid gir økt risiko for alvorlig sykdom. Du finner mer informasjon på hjemmesidene til Statens strålevern og Norges geologiske undersøkelse, www.stralevern.no og www.ngu.no.

Eier opplyser at radonmåling er utført og at målingene ligger under grenseverdiene, men dokumentasjon for dette mangler. Kjøper overtar fra overtakelsesdagen ansvaret for eventuelle utbedringstiltak som senere må igangsettes og betales. For mer informasjon vedrørende radon, se www.dsa.no.

Heftelser
Følgende tinglyste heftelser følger eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud vil disse være akseptert av budgiver/kjøper:

Heftelser overført fra Gnr. 10, Bnr. 31:

1960/4458-1/19 11.10.1960 SKJØNN
Bestemmelse om veg
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Ekspropriasjonsskjønnet omhandler avståelse av grunn for utvidelse av veien "Gutua". For eiendommen gnr. 10 bnr. 31 ble det fastsatt et refusjonsbeløp til kommunen for verdiforøkelse. Beløpet forfaller til betaling ved nybygging, til- eller påbygging, eller hovedombygging på eiendommen.

Selger bærer risikoen for at kjøper kan få tinglyst skjøte uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen. Gjennomføring av handelen er betinget av det ikke er tinglyst heftelser som ikke lar seg innfri/slette.

Dersom eiendommen skulle bli overbeheftet i salgsprosessen, det vil si at summen av fremtidige tinglyste heftelser overstiger den forventede salgssummen, er det en forutsetning for at handel skal kunne gjennomføres at kreditorene gir nødvendig pantefrafall. Dersom pantefrafall ikke oppnås vil handel ikke kunne gjennomføres. Skulle det bli tinglyst flere utleggspant på eiendommen, kan handel bare gjennomføres forutsatt at også eventuelle fremtidige kreditorer aksepterer å slette sitt pant uten å få full innfrielse av det underliggende kravet.

Offentligrettslig pålegg
Det foreligger ingen kjente pålegg eller krav. Dette er likevel ingen garanti for at det ikke vil kunne komme pålegg eller krav ved senere kontroller.

TV/Internett/Bredbånd
Det er til enhver tid kjøper sitt ansvar å foreta sine egne undersøkelser vedrørende internett og TV-leverandører. Ny eier må selv besørge bestilling av de tjenester man ønsker og selv dekke kostnader ved dette.

Energi

Oppvarming

Oppvarming består i hovedsak av strøm og vedfyring. Det er installert luft-til-luft varmepumpe fra 2022 i stue, samt en eldre luft-til-luft varmepumpe med ukjent alder i kjeller. Elektrisk oppvarming skjer via panelovner. Det er gulvvarme på bad oppe, vaskerom, stue, kjøkken, hall og gang. Boligen har vedovn plassert i stue, tilknyttet pipe i lettklinkerblokker.

Det er avvik knyttet til røykløp/elementskorstein. Ubrennbar plate mangler under sotluke, og bunnen av sotluken mangler.

Dersom beboelsesrom ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning følger dette heller ikke med.

Det foreligger følgende anmerkning ved tilsyn utført 22.01.2024 på eiendommen:
- Røykløp: Elementskorstein starter i kjeller. Type: Elementskorstein. Produsent: Maxit AS. Modell:Leca Pipe Standard, Ettløps. Ubrennbar plate mangler under sotluke.
- Bunnen av sotluken mangler. Fylle jevnt med sotluken.

Siste feiing er utført 14.05.2025.

Strømforbruk

Boligen er ikke tilknyttet strømavtalen Norgespris.

Det antas et årlig forbruk på ca. 20,000 - 30,000 kWh. Den årlige kostnaden vil variere etter eget forbruksmønster og blant annet fyringsmetode.

Energikarakter

E.

Energiklasse

Denne boligen er energimerket. På en skala fra A til G, der A er best, har denne boligen oppnådd E (en normalbolig vil gjerne ligge i området C-F). Kopi av energiattest ligger vedlagt i salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler.

Utleie

Adgang til utleie

Bolig med én boenhet som fritt kan leies ut i sin helhet. Deler av boligen kan også leies ut, forutsatt at det er en del av boligens godkjente hoveddel med rom godkjent for varig opphold og at den utleide delen ikke er adskilt som en selvstendig boenhet.

Takst og tilstand

Bygningssakkyndig

Alf Bjørnerud
alf@takstcon.no
918 20 930

Type takst

Tilstandsrapport. Befaringsdato 09.12.2025

Innbo og løsøre

Når ikke annet er avtalt, overdras eiendommen med innredninger og utstyr som etter lov,

forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med, jf. avhendingsloven. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen. 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 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 annen måte er inngått. Er ikke annet avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhendingsloven og bransjens tilbehørsliste inntatt i salgsoppgaven.

Sammendrag selgers egenerklæring
Selger har i forbindelse med salget fylt ut egenerklæringsskjema som vedlagt salgsoppgaven. I skjemaet fremkommer følgende informasjon:

Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?
Ja.
Ufaglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2011
Beskrivelse av arbeidet: Vi fikk hjelp av en snekker til å forberede vegger til flislegging, med noen våtroms plater og noe grønt var på dem(vet ikke hva det heter,men noe som trenges for våtrom) Så la faren min og snekkeren på fliser i gulvet og veggene.
Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja.
Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk
Det ble lagt tykke,svarte plater og smort på med noe grønt

Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?
Ja.
Faglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2023
Firmanavn: Husker ikke hvor snekkeren jobbet
Beskrivelse av arbeidet: Husker ikke helt år,men det var ikke så lenge siden vi fikk hjelp av en snekker til å bytte vinduer på alle soverom og bad i 2 et

Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?
Ja.
Jeg tror det har vårt noen sopp i kjelleren
Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
Ja.
Faglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2022
Firmanavn: Husker ikke
Beskrivelse av arbeidet: De kom, sjekket fukt,som ikke var der og sa at den kan vaskes av. Så vaket vi med husvask eller noe sånt såpe

Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?
Ja.
Faglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2024
Firmanavn: Husker ikke
Beskrivelse av arbeidet: Ca i det året vi byttet kjøkken og da kom elektrikeren og hjalp med å legge opp strøm til det som trengte. Så fikk vi ny kurs og billader i garasjen av bravida

elektriker,tror jag

Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?
Ja.
Det var betong vegger med tapeter på og teppe i kjelleren,som vi forandret til mjøspanel og parket på stuene og malte med noen spes betong antisopp maling i boden
Er tiltaket godkjent av kommunen?
Nei, ikke som jeg kjenner til

Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?
Ja.
2009 eller noe der, vi sjekket med noe som kom i posten og måtte leveres i posten, uten noe funn

Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
Ja.
Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
Nei, ikke som jeg kjenner til

Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja.
Faglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2015
Firmanavn: En snekker fra husker ikke firma
Beskrivelse av arbeidet: Bygde drivhus av gamle Gjøvik brannstasjons vinduer

Eier

Eier

Jan-Erik Rønningen

Gundega Krastina

Vilkår og bestemmelser

Budgivning

Forbrukerinformasjon om budgivning er vedlagt salgsoppgaven. Megler kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn klokken 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning, dersom selger er forbruker. Det kan hende at fristene for å akseptere bud blir kortere etter hvert som det kommer inn nye bud. Det er budgiver som setter fristen for når et bud må være akseptert og denne fristen er absolutt. Det betyr at selger må akseptere budet og kjøper må ha mottatt aksepten innen fristens utløp. Dersom du legger inn bud tett opp mot akseptfristen, er det en reell fare for at eiendommen blir solgt før budet når frem til megler. Husk å ringe til megler etter du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt av megler. Megler tar ikke ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet, eller andre tekniske feil.

Alle bud og budforhøyelser med eventuelle forbehold, opplysning om finansiering og ønsket overtakelse, skal sendes skriftlig til megler.

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

Megler skal sende skriftlig varsel om bud og budforhøyelser, som kan formidles, til budgiver, selger og interessenter. Når et bud aksepteres, skal megler sende skriftlig beskjed om det til både budgiver og selger.

Megler skal kontrollere budgivers finansiering før handel inngås. Dersom slik kontroll ikke lar seg gjennomføre, skal selger motta skriftlig informasjon om dette, og mulige konsekvenser. Dersom megler ikke får kontrollert budgivers finansiering, kan det derfor medføre at en annen budgiver - også en med lavere bud - anbefales overfor selger.

For å legge inn bud kan du enkelt legge inn bud via EiendomsMegler 1s «gi bud»-knapp i nettannonsen, eller benytte budskjema, elektronisk budgivning, skannet budskjema sendt på e-post eller annen godkjent skriftlig metode.

Skal du legge inn bud må du legitimere deg med kopi av legitimasjon og signatur. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt dersom budgiver benytter e-signatur, for eksempel BankID. Ta en prat med megler om hvordan du legger inn bud.

Lovanvendelse
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til bygningssakkyndig og megler, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Statens kartverk og andre tilgjengelige kilder.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakyndig før det legges inn bud.

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf.avhendingsloven § 3-9 1. ledd 2. pkt. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

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.

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 uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

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.

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
Dersom 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.

En forutsetning for salget er at skjøtet for eiendommen tinglyses på kjøper. Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

I tråd med eiendomsmeglingsforskriften vil informasjon om oppdragsgiver, salgsobjektet, interessenter og kjøper bli lagret av meglerforetaket i min. 10 år. Se em1.no for mer informasjon om vår behandling av personopplysninger.

Betalingsbetingelser
Kjøpesum og alle omkostninger skal være innbetalt fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon til meglerforetakets klientkonto før overtakelse. Det forutsettes at skjøte tinglyses på ny eier. Dersom kjøper ikke ønsker tinglysing av skjøtet med overføring av hjemmel til seg, må det tas forbehold om dette i bud. Ved forsinket betaling påløper forsinkelsesrenter av hele kjøpesummen frem til betaling skjer, selv om deler av kjøpesummen er gjort opp til rett tid.

Hvitvaskingsregler
Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og er forpliktet til å rapportere til Økokrim om mistenkelige transaksjoner. Meglerforetaket har blant annet plikt til å gjennomføre kundetiltak. Dersom kundetiltak ikke kan gjennomføres, skal meglerforetaket ikke etablere kundeforholdet eller gjennomføre transaksjonen med kjøper. Ved meglerforetakets avvikling av kundeforholdet, vil avtalen mellom partene være bindende, men meglerforetaket kan ikke bidra i gjennomføringen av handelen. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter hvitvaskingsloven. Det oppfordres til at alle inn-og utbetalinger skjer via norske banker. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket

vil be om å få opplyst disponenter til konti som benyttes i oppgjøret.

Personopplysningsloven

Iht. personopplysningsloven vil vi behandle interessenter og kjøpers personopplysninger, i den utstrekning dette er nødvendig for å oppfylle våre lovpålagte forpliktelser, herunder for å kunne foreta kundekontroll etter hvitvaskingsloven samt for å utføre oppgaver som vi er pålagt etter eiendomsmeglingsloven. For å bidra til effektive og sikre transaksjoner, er det nødvendig at eiendomsmeglingsforetakene og finansieringsforetakene raskt kan utveksle opplysninger, herunder personopplysninger, av betydning for transaksjonen. For dette formålet er det utviklet en løsning som gjør at kjøpers og selgers finansieringsforbindelse vil kunne hente ut kjøpekontrakten og strukturerte data fra denne (navn, kjøpesum, overtakelsesdato o.l.) gjennom Altinn. Ved bruk av elektronisk tinglysing vil personopplysninger utveksles med Ambita og Kartverket.

Diverse

Boligselgerforsikring

Selgeren har kjøpt boligselgerforsikring hos Fremtind. Forsikringen dekker selgerens økonomiske ansvar hvis kjøper oppdager feil eller mangler som omfattes av avhendingsloven. Forsikringen gjelder fra kjøpers overtagelse av eiendommen og varer i fem år. I tillegg dekker forsikringen perioden mellom budaksept og overtagelse begrenset til 12 måneder. Forsikringsdekningen er begrenset til salgssum, maksimalt 14 millioner kroner. For kombinasjonseiendommer gjelder forsikringen kun for boligdelen.

Boligkjøperforsikring

Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som dekker utgifter forbundet med juridisk bistand, fagkyndig uttalelse og saksomkostninger. Forsikringen er valgfri og koster kr 17 900.

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB. Skadebehandlingsselskapet er Crawford & Company

Kjøper logger selv inn i portalen til Söderberg & Partners og bekrefter at de ønsker å inngå et forsikringsmeglingsoppdrag og dermed få mulighet til å tegne boligkjøperforsikring. For at anmodningen om kjøp av forsikring skal imøtekommes og portalen kunne benyttes, utleverer meglerforetaket informasjon om kjøperne til Söderberg & Partners, så snart bud er akseptert.

Söderberg & Partners sletter opplysningene som innhentes når tidspunktet for kontraktsmøtet har passert og det er klart at kjøper ikke velger å tegne Boligkjøperforsikring. For de kjøperne som tegner forsikring, vil opplysningene lagres av Söderberg & Partners for ulike formål med ulike lagringstid i tråd med beskrivelsen i personvernerklæringen: https://www.soderbergpartners.no/personopplysninger-og-informasjonskapsler/

Les mer om forsikringen i vedlagte materiell eller på https://eiendom.soderbergpartners.no/

Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar kr 7 709 i honorar for hver forsikringsavtale som formidles for enebolig/fritid/tomt. Boligkjøperforsikring kan kun tegnes av privatpersoner som kjøper bolig til eget formål, og gjelder ikke for foretak eller næringsbygg.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder småbruk, er det kun forhold vedrørende våningshuset som omfattes av forsikringen.

Ved kjøp av kombinasjonseiendom dekker forsikringsselskapet bare for skader ved den delen av

boligen som er regulert til boligformål.

Hvitevarer
Det gjøres oppmerksom på at det kun er de integrerte hvitevarene på kjøkkenet som medfølger i kjøpet. Hvitevarene leveres uten noen form for garantier, utover eventuelle gjenværende leverandørgaranti.

Overtakelse

Overtakelse
Etter nærmere avtale med selger. Vær vennlig å angi ønsket overtagelsesdato i vedlagte budskjema.

Visning

Visningsinformasjon
Ønsker du å delta på visningen ber vi deg melde deg på slik at vi vet at du kommer. Da kan vi bistå alle best mulig og gi deg tiden du trenger på visningen. Ta gjerne kontakt med megler før visning hvis du har noen spørsmål. Velkommen!

Meglers vederlag og utlegg

Meglers vederlag (betales av selger)
Det er mellom oppdragsgiver og meglerforetaket inngått følgende avtale:

Provisjon 1 %
Tilstandsrapport fra kr 25 000
Kommunale opplysninger fra kr 5958
Oppgjørshonorar kr 9 900
Registersøk/screening kr 1950
Tilretteleggingsgebyr kr 15 900/19 900
Markedspakke kr 20 900/21 900/22 900
Honorar for visning/overtakelse kr 3 500
Panterett med urådighet - Statens Kartverk kr 545
Hjemmelserklæring - Statens Kartverk kr 545

Dersom eiendommen ikke blir solgt skal selger betale kr 20 000 i tillegg til utlegg og faste vederlag.

EiendomsMegler 1 Østlandet AS har samarbeid med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:
- Fremtind Forsikring AS, som leverer boligselgerforsikring til selger
- Gar-bo Försäkring AB, som leverer boligkjøperforsikring til kjøper
- Vend Marketplaces AS, som eier annonseplattformen FINN.no
- Meglerfront, som leverer digital overtakelsesprotokoll og tilbyr partene flyttetjenester, internett og TV, brann- og innbruddsalarm og strømabonnement
- Fotograf Lelde Bonfelde-Lapina V/EFKT
- Fremtind Forsikring AS, som tilbyr forsikringsprodukter til kjøper i forbindelse med ny bolig

EiendomsMegler 1 Østlandet AS har tilknytning til SpareBank 1 Østlandet AS, som er eier av meglerforetaket. SpareBank 1 Østlandet AS tilbyr finansieringstjenester til kjøpere i forbindelse med oppdraget.

Finansiering

Finansiering og forsikring

Når du skal kjøpe bolig, kan SpareBank 1 Østlandet hjelpe deg med finansiering. SpareBank 1 Østlandet er representert i hele fylket og kan gi deg lånetilbud ved boligkjøp. Be megler om å formidle kontakt.

EiendomsMegler 1 formidler tilbud på Boligeierfordelen fra Fremtind Forsikring, som gir deg 20 % rabatt på boligforsikringer. Ta kontakt med megler for mer informasjon.
Eiendomsmeglerforetaket mottar kr 150,- i formidlingshonorar per formidlede forsikring.

Verdivurdering

Vi tilbyr verdivurdering av boligen din dersom du planlegger å selge. Verdivurdering er en beregning av eiendommens markedsverdi, basert på solid erfaring og kunnskap om eiendomsmarkedet der du bor.

Megler

Oppdragsanvarlig

Anders Eidissen
Avdelingsleder/Eiendomsmegler
anders.eidissen@em1ostlandet.no
Tlf: 977 55 073

Anders Bjugstad
Eiendomsmegler
anders.bjugstad@em1ostlandet.no
Tlf: 959 32 209

Ansvarlig megler

Anders Eidissen
Avdelingsleder/Eiendomsmegler
anders.eidissen@em1ostlandet.no
Tlf: 977 55 073

Nyttig informasjon ved kjøp av brukt eiendom

Når du kjøper brukt eiendom er det viktig å ha riktige forventninger. Du må ha som utgangspunkt at bruksslitasje, aldersforringelse, værpåkjenninger med videre forverrer tilstanden gradvis. Husk at alle bygningsdeler og tekniske installasjoner har begrenset levetid. Forhold som kunne vært oppdaget på visning, er normalt ikke en mangel.

Det er viktig at du setter deg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Du anses å være kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke gjøres gjeldende som mangler. Dette gjelder uavhengig av om du har lest dokumentene eller ikke. Du oppfordres til å undersøke eiendommen nøye. Ta gjerne med en fagkyndig på visning, før bud inngis. Kjøper du eiendommen usett kan du ikke reklamere på forhold som du ville blitt kjent med ved visningen.

Det kan foreligge mangel dersom selger har holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger, og dette har innvirket på avtalen.

Dersom du oppdager forhold du mener kan være en mangel, stiller avhendingsloven krav om at du reklamerer snarlig og «innen rimelig tid» overfor boligselgerforsikringsselskapet/selger. Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart etter at du oppdaget eller burde oppdaget mangelen.

Ta kontakt med megler eller forsikringsselskapet straks du oppdager forhold du mener kan være en mangel.

Godt med utebelysning på eiendommen.

Beliggenheten er svært praktisk for barnefamilier, med gangavstand til Vestrumenga barnehage.

Eiendommen ligger attraktivt til i et rolig og etablert boligområde på Negard/Vestrumenga.

Her får familien en stor, opparbeidet tomt med flere terrasser, plen og et sjarmerende drivhus – alt i et rolig og etablert nabolag.

Fra vindfanget møtes du av en lys hall med gulvvarme. Vedovnen gir både varme og en hyggelig atmosfære.

Spisestuen er en naturlig del av den åpne løsningen og binder sammen stuen og kjøkkenet.

Stuen er lun og innbydende på kveldstid.

En luft-til-luft varmepumpe fra 2022 sørger for effektiv oppvarming i stuen. I tillegg er det gulvvarme i rommet.

Stuen er romslig og har plass til både en stor sofagruppe og spisebord. Herfra er det utgang til en sørvendt terrasse på 32 m².

En stemningsfull atmosfære i stuen om kvelden.

De store vindusflatene gir godt med lys også på kveldstid.

Innredningen har benkeplate i stein/kompositt og en rekke integrerte hvitevarer, inkludert komfyr, mikrobølgeovn og kaffemaskin.

Den åpne løsningen gir en god flyt mellom kjøkken, spiseplass og stue.

Kjøkkenet ble fullstendig oppgradert i 2023, med profilerte fronter, rikelig med skap- og benkeplass.

I tilknytning til kjøkkenet er det en hyggelig spiseplass for de raske måltidene.

Planløsningen er gjennomtenkt og funksjonell.

Gjestebadet i første etasje ble bygget opp på nytt i 2013 og har fliser på gulv og vegger, gulvvarme og dusjkabinett.

Praktisk vaskerom i første etasje med gulvvarme, skapinnredning, utslagsvask og opplegg for vaskemaskin.

Vaskerommet har utgang til en av eiendommens terrasser.

Loftstuen i andre etasje gir ekstra fleksibilitet for familien, perfekt som TV-stue eller lekerom.

Fra loftstuen er det utgang til en vestvendt veranda på 10 m².

Et av de fire soverommene i andre etasje, alle med nye vinduer fra 2024.

Hovedsoverommet er romslig, med god plass til dobbeltseng og en stor skyvedørsgarderobe.

Et lyst og trivelig barnerom med plass til både seng og skrivepult.

Alle soverommene er av god størrelse og kan enkelt innredes etter behov.

Dette soverommet har direkte utgang til en overbygd, sørvendt veranda på 16 m².

Hovedbadet i andre etasje er helfliset og utstyrt med både innmurt badekar og et separat dusjhjørne.

Badet har en romslig innredning med dobbel servant, speil med belysning og gulvvarme. Vinduene ble skiftet i 2024.

Innredet rom i kjelleren, ideelt som hobbyrom eller en ekstra TV-stue.

Kjelleren byr på flere innredede rom med mange bruksmuligheter og god lagringsplass.

Dette rommet er perfekt som bibliotek, kontor eller en rolig lesekrok.

Nok et innredet rom i kjelleretasjen, som gir ekstra spillerom for familien.

Bad i kjelleretasjen med flislagt gulv og en praktisk dusjnisje.

I tilknytning til badet i kjelleren er det installert en infrarød badstue.

Separat toalettrom i kjelleren med servant og gulvmontert toalett.

Her kan man sitte lunt og godt, med utsikt over nærområdet.

Den overbygde terrassen i første etasje gir et lunt og skjermet uterom med god plass til en sittegruppe.

Den overbygde terrassen er et ypperlig sted å nyte kveldene.

Uteplassen er en forlengelse av stuen og er perfekt for sosiale sammenkomster.

Verandaen er et fint sted for en rolig morgenkaffe.

Fra verandaen i andre etasje har du god oversikt over eiendommen og nærområdet.

Eiendommen har totalt 89 m² med terrasser og verandaer, som gir rikelig med plass for uteliv.

Terrasseplatting mot nord på 22 m² med takoverbygg og adkomst fra terreng.

En av flere uteplasser som omkranser boligen.

Hagen er pent opparbeidet med plen og hekk, og gir gode lekemuligheter for barn.

Koselig lysthus, bygget i 2015 med karakter fulle vinduer fra gamle Gjøvik brannstasjon.

Stemning i lyshuset på kveldstid

En inholdsrik og velholdt enebolig med klassisk arkitektur, store verandaer og en familievennlig beliggenhet på Raufoss.

Begge garasjene har godkjente og byggemeldte tegninger som stemmer med dagens bruk.

Det er kort vei til Raufoss sentrum med handlegate, servicetilbud og kjøpesenteret AMFI Raufoss.

Området byr på gode tur- og rekreasjonsmuligheter, med blant annet Kulturstien langs Hunnselva og skiløyper om vinteren.

Fra eiendommen er det kort vei til Raufoss Industripark og gode pendlermuligheter, med ca. 7–8 minutter med bil til Gjøvik.

Nærmeste bussholdeplass ligger kun få minutter unna, og Raufoss stasjon har togforbindelse mot Gjøvik og Oslo.

Boligen og eiendommen presenterer seg flott, også etter mørkets frembrudd.

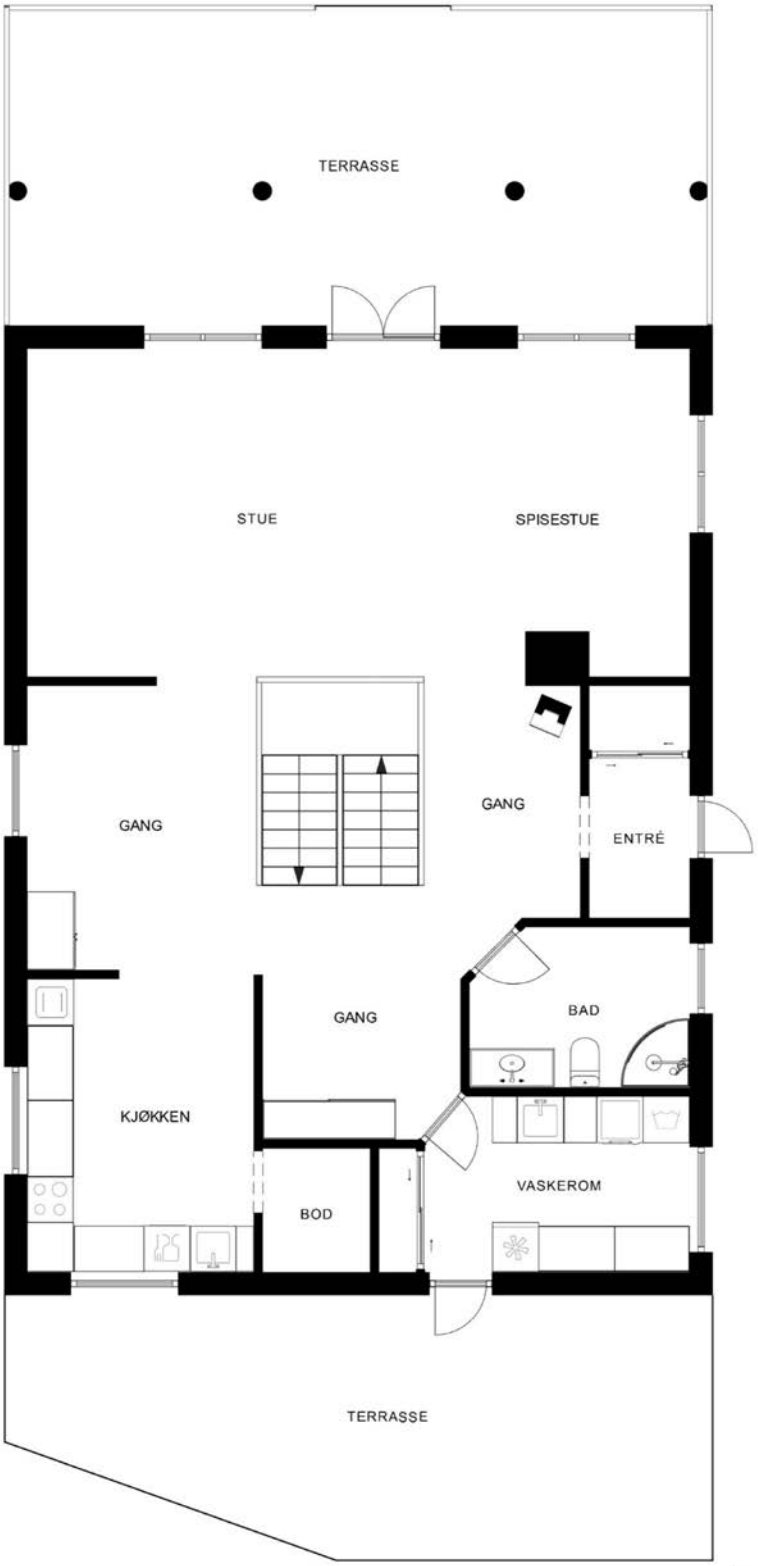
Anders Eidissen ønsker velkommen til visning av Rudivegen 2A! Foto: Lelde Bonfelde-Lapina V/ EFKT

De store, overbygde uteplassene gir boligen en flott og innbydende fasade.

Utsikt over Raufoss og de omkringliggende områdene.

Det er kort vei til Raufoss sentrum med handlegate, servicetilbud og kjøpesenteret AMFI Raufoss.

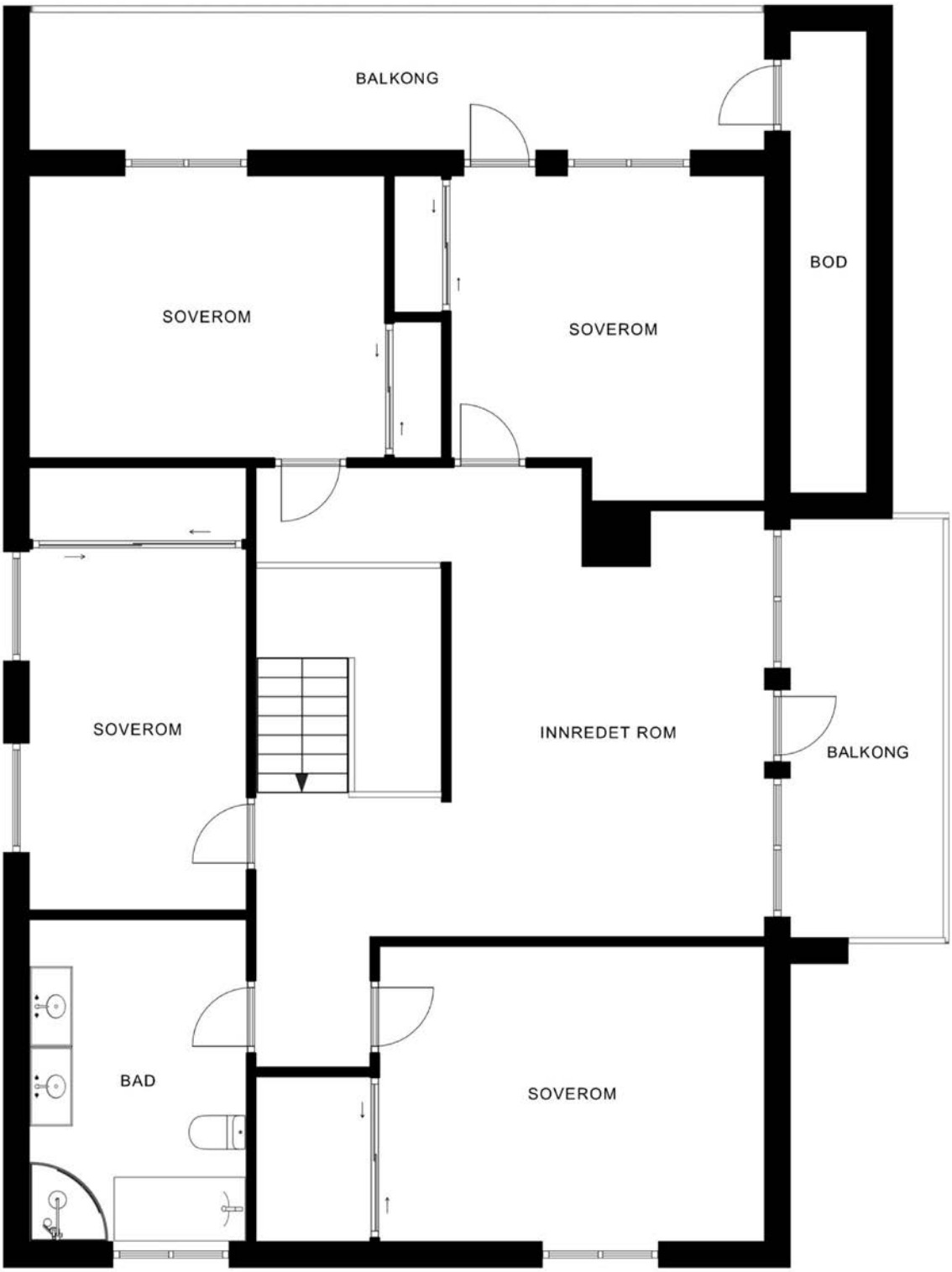
Plantegning



Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse

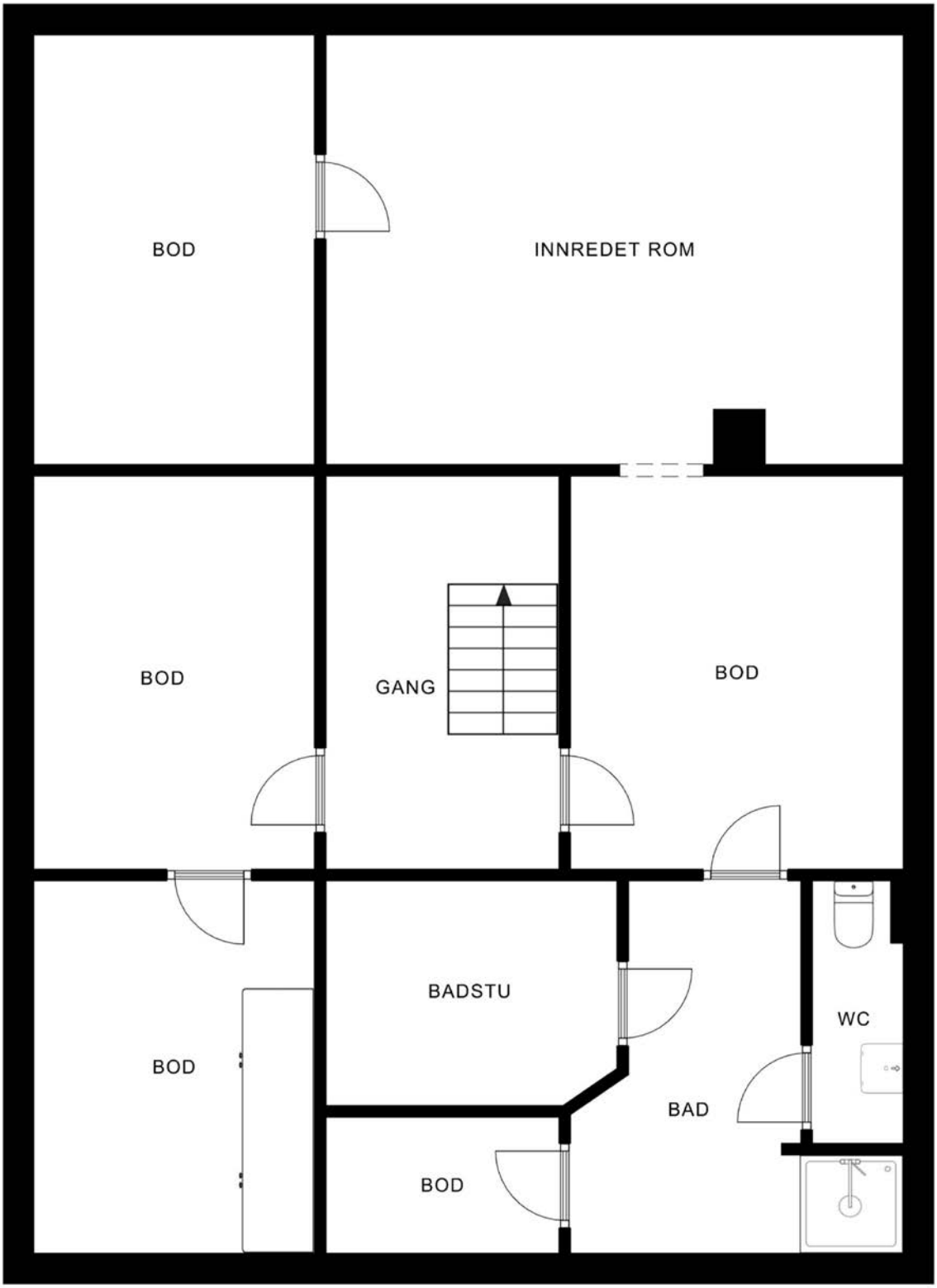
Plantegning



Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse

Plantegning



Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse

Plantegning

Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

EFXIT

Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse

Tilbehør og løsøre

I henhold til avhendingsloven § 3-4 skal eiendommen 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. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg.

VEILEDENDE LISTE OVER HVA SOM FØLGER EIENDOMMEN

Dersom ikke annet er avtalt eller fremgår av salgsoppgaven.

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 el. Låses boder, uthus el. 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.

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

Oppdatert 10.12.19

RUDIVEGEN 2A

Nabolaget Negard/Vestrumenga - vurdert av 39 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Godt voksne
- Etablerere

OFFENTLIG TRANSPORT

Øverbyvegen Linje 436, 440, 442	**3 min** 0.2 km
Raufoss stasjon Linje RE30	**18 min** 1.6 km
Oslo Gardermoen	**1 t 19 min**

SKOLER

Korta skole (1-7 kl.) 298 elever, 21 klasser	**5 min** 2.4 km
Raufoss skole (1-7 kl.) 286 elever, 21 klasser	**5 min** 2.4 km
Vestre Toten ungdomsskole (8-10 kl.) 448 elever, 27 klasser	**6 min** 2.5 km
Raufoss videregående skole 450 elever	**6 min** 2.9 km
Gjøvik videregående skole 1050 elever	**14 min** 10.3 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

AMFI Raufoss	**10 min**
Uno-X Raufoss	**14 min**

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 90/100

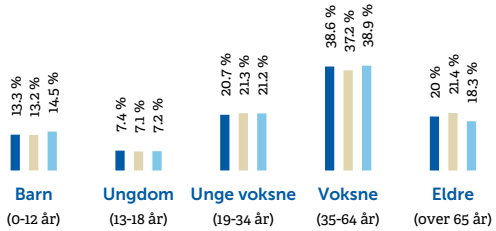
KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 81/100

NABOSKAPET

Godt vennskap 70/100

ALDERSFORDELING



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

BARNEHAGER

Vestrumenga barnehage (1-5 år) 50 barn	**6 min** 0.4 km
Veltmanåa barnehage (1-5 år) 58 barn	**20 min** 1.7 km
Polaris Fus barnehage (1-5 år) 55 barn	**21 min** 1.9 km

DAGLIGVARE

Kiwi Raufoss PostNord	**10 min** 0.9 km
Coop Extra Raufoss Post i butikk	**11 min** 1 km

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Gående

TURMULIGHETENE
Nærhet til skog og mark 95/100

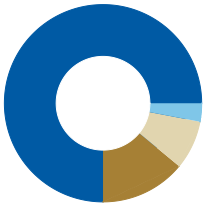
GATEPARKERING
Lett 92/100

KVALITET PÅ BARNEHAGENE
Veldig bra 88/100

SPORT

Vestrumenga balløkke kunstgress	Ballspill	4 min / 0.3 km
Korterudjordet Nærmiljøanlegg	Ballspill	17 min / 1.5 km
MOVA Raufoss Amfi		11 min
MOVA Gjøvik sentrum		12 min

BOLIGMASSE



- 75% enebolig
- 8% rekkehus
- 3% blokk
- 14% annet

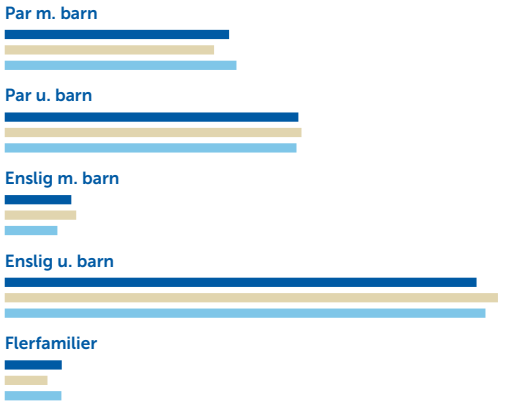
VARER/TJENESTER

AMFI Raufoss	11 min
Apotek 1 Raufoss	11 min

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)

- 30% i barnehagealder
- 34% 6-12 år
- 19% 13-15 år
- 17% 16-18 år

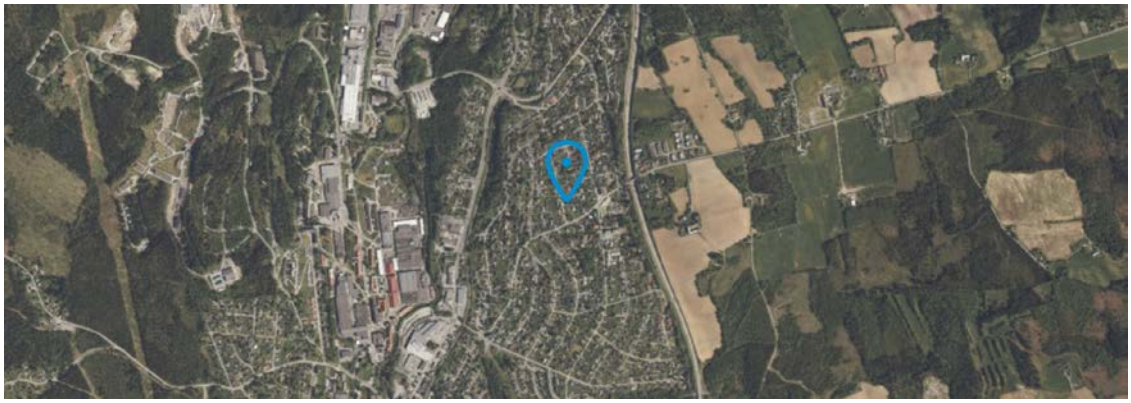
FAMILIESAMMENSETNING

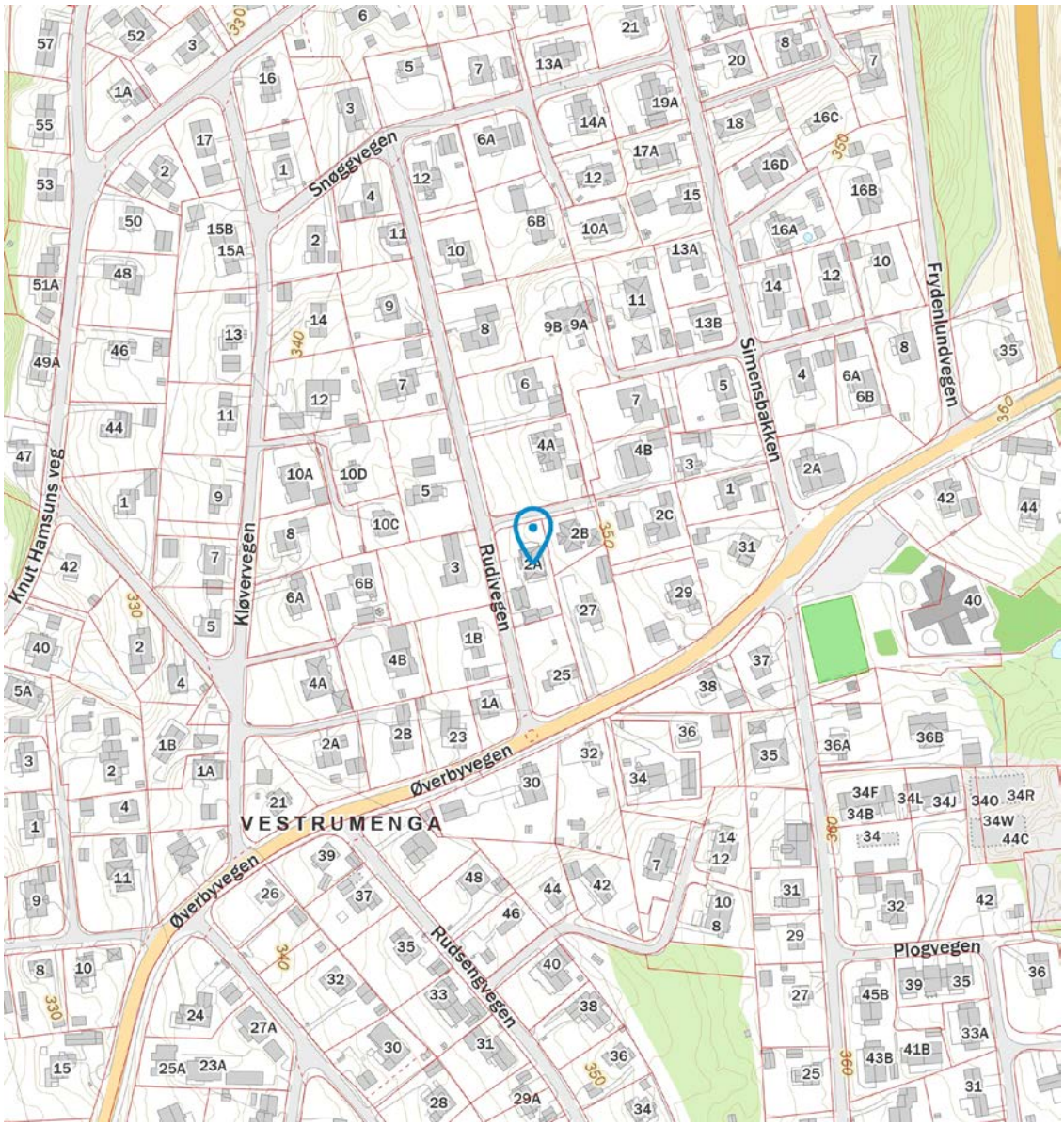


- Negard/Vestrumenga
- Raufoss
- Norge

SIVILSTAND

		Norge
Gift	33%	33%
Ikke gift	53%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%





Tilstandsrapport

Enebolig
Rudivegen 2A , 2834 RAUFOSS
VESTRE TOTEN kommune
gnr. 10, bnr. 412

Markedsverdi

5 650 000

Sum areal alle bygg: BRA: 387 m² BRA-i: 299 m²

Befaringsdato: 09.12.2025 **Rapportdato:** 27.04.2026 **Oppdragsnr.:** 20715-1396 **Eiendomsverdi ref nr:** OK3352

Autorisert foretak: Takstcon AS **Sertifisert Takstingeniør:** Alf Bjørnerud

TAKSTCON NITO

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Takstcon AS

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

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

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

Rapportansvarlig

Ansvarlig foretak
Gjøvik Takst AS - 929 706 277

Alf Bjørnerud
Uavhengig Takstingeniør
alf@takstcon.no
918 20 930

Ansvarlig foretak
Gjøvik Takst AS - 929 706 277

TAKSTCON

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Hva er en tilstandsrapport?

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

Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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

Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • 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).

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

BELIGGENHET:
Eiendommen ligger i et etablert villaområde nær sentrum. Kort vei til skole, barnehage, buss, tog og alle sentrumsfasiliteter.

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

BEBYGGELSEN:
Bolig med internt bruksareal på 299 m² over 2 etasjer og kjeller. Terrasse mot sør. Terrasseplatting foran inngang. Terrasseplatting mot nord. Veranda i 2. etasje mot sør. Veranda i 2. etasje mot vest.
Dobbelt garasje
Enkel garasje.
Drivhus.

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

OM TOMTEN:
Eiet tomt på 1177,6 m² som er flat til skrånende og opparbeidet med plen og beplantning. Belegningsstein og asfalt på gårdsplass.

Enebolig - Byggeår: 1986

UTVENDIG Gå til side

Taket er tekket med metallplater.

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

Yttervegger i trekonstruksjoner. Liggende utvendig trekledning.

Halvvalmet tak i trekonstruksjoner. Prefabrikkerte taksperrer. Undertaksbord. Kaldt loft. Luftespalte ved raft.

Trevinduer med 2 og 3 -lags isolerglass. Alder på isolerglass er i hovedsak fra 2022, 1999 og 1985.

Ytterdør i treverk. Balkongdør i treverk. Balkongdør i treverk. Tofløyet balkongdør i treverk.

Terrasseplatting med takoverbygg mot nord med adkomst fra terreng Fundamentert med blokker direkte på grunn. Konstruksjoner og overflater i treverk.

Terrasseplatting foran inngangspartiet. Fundamentert direkte på grunn. Konstruksjoner i betong.

Terrasse mot sør med adkomst fra stue. Fundamentert med betongsøyler. Konstruksjoner, overflater, rekkverk og håndlist i treverk.

Veranda med takoverbygg i 2. etasje mot sør med adkomst fra soverom Fundamentert med betongfundament på tresøyler. Konstruksjoner, overflater, rekkverk og håndlist i treverk.

Veranda i 2. etasje mot sør med adkomst fra stue. Fundamentert med betongfundament på tresøyler. Konstruksjoner, overflater, rekkverk og håndlist i treverk.

Trapp i støpt betong. Belagt med skifer.

INNVENDIG Gå til side

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

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

Innvendige overflater på gulv er hovedsakelig preget av: Parkett. Laminat. Gulvbelegg. Fliser. Betonggulv.

Etasjeskiller av lettklinkerelementer.

Pipe i lettklinkerblokker. Ildsted er montert.

Trapper av treverk mellom etasjene.

Formpressede innerdører.

Oppvarming består av: Strøm. Vedfyring. I hovedsak ved hjelp av: Vedfyring. Panelovner. Gulvvarme. Luft til luft varmepumpe i 2 etasjer.

VÅTROM Gå til side

Bad
Fliser på gulv og vegger. Himlingsplater. Sluk av plast. Dobbel servant med underskap. Speil med tilhørende belysning. Dusjhjørne med glassdører. Innmurt badekar. Gulvmontert wc. Naturlig avtrekk.

Vaskerom
Belegg på gulvet. Panelplater på vegger. Himlingsplater. Sluk av plast. Utslagsvask. Skapinnredning. Opplegg for vaskemaskin. Varme i gulv.

Bad
Fliser på gulv og vegger. Malte glatte flater i himling. Servant med underskap. Speil med tilhørende belysning. Dusjkabinett. Gulvmontert wc. Varme i gulv. Ventil på vegg.

Bad
Fliser på gulvet. Panelplater på vegger. Fliser på vegger. Himlingsplater. Dusjnisje.

Beskrivelse av eiendommen

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med laminerte skrog, profilerte fronter og stein/komposittplate med kjøkkenkum. Glass og belysning i over benkeplate. Integrert komfyr, koketopp, oppvaskmaskin, microbølgeovn, kaffemaskin, Plass til frittstående kombiskap kjøl/frys, komfyrvakt.

Kjøkkenventilator integrert i komfyrtopp med kullfilter (omluft).

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom med fliser på gulv, malte glatte flater på vegger og malte glatte flater i himling. Servant. Speil. Gulvmontert toalett.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Synlige innvendige vannrør i: Kobber/metall.

Synlige innvendige avløpsrør i: Plast.

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

Luft-luft varmepumpe fra 2022 er plassert i stue. Luft-luft varmepumpe med ukjent alder er plassert i kjeller.

Varmtvannsbereder på ca. 200 liter fra 1986 er plassert i kjeller

El-anlegg med automatsikringer. Åpent og skjult ledningsnett. Sikringsskapet er plassert i kjeller og i et i 1. etasje.

- Røykvarsler
- Brannslukningsapparat

TOMTEFORHOLD Gå til side

Grunnundersøkelser er ikke foretatt, tilstandsgrad er derfor vurdert pga. alder og synlige forhold.

Grunnmursplast som utvendig fuktsikring, synlig enkelte steder.

Fuktsikringens utførelse er ikke videre kjent under terreng. Takvann ført ned i grunnen. Takvann ført ut på terreng. Det er ikke kjennskap til utbedringer av fuktsikring siden byggeår.

Grunnmur i lettklinkerblokker. Grunnmur er pusset innvendig og utvendig. Grunnmur er innkledd innvendig, begrenset inspeksjonsmulighet.

Støpt støttemur i betong. Murt støttemur på terrenget.

Skrånende tomt.

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp, via privat avløpsledning. Eiendommen er tilknyttet offentlig vann, via privat vannledning.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	387 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	299 m²
Totalpris	5 650 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 6 050 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

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

Beskrivelse av eiendommen

Kjeller er i ettertid innredet. Det er etablert bad, toalettrom. Dette er ikke på godkjente tegninger. Rom i kjeller er ikke godkjent for varig opphold.

Takstmannens sin kontroll når det gjelder lovlig bruk av eiendommen/ boenheten er avgrenset til å omfatte kontroll av de siste godkjente tegninger av bygg som gjelder eiendommen og/ eller den aktuelle boenheten opp mot bruk av eiendommen/ boenheten på befaringstidspunktet.

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

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

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

Det foreligger godkjente tegninger av boligen, men disse stemmer ikke overens med dagens bruk. Når byggegodkjente tegninger ikke stemmer overens med dagens bruk så må man søke eller sende melding til angjeldende kommune om dagens bruk, samt sende inn nye byggetegninger for å få dette godkjent.

De nevnte avvikene er å anse som eksempler på registrerte forhold. Det kan ikke utelukkes at det foreligger ytterligere avvik, men teksten gir opplysning om enkelte av avvikene som er observert.

Nevnte forhold som ikke stemmer overens med dagens bruk er søknadspliktige. Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk og eventuelle pålegg, for alle overnevnte forhold. Herunder risikoen for om bruken lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette. Det kan være krav i lov, forskrift og planverk som ikke er eller kan oppfylles, i så fall vil kommunen kunne kreve at bygget/eiendommen settes tilbake til opprinnelig godkjent stand. Konsekvens av at deler av boligen/ bygg på eiendommen ikke er byggemeldt kan i verste fall føre til krav fra kommunen om riving hvis bygget ligger i flomsone eller at brannkrav ikke er ivaretatt- eller at du må søke via ansvarlig foretak og må betale gebyrer til byggesaksavdeling og betale for nye tegninger.

Annet

• Det foreligger ikke tegninger

Takstmannens sin kontroll når det gjelder lovlig bruk av eiendommen/ boenheten er avgrenset til å omfatte kontroll av de siste godkjente tegninger av bygg som gjelder eiendommen og/ eller den aktuelle boenheten opp mot bruk av eiendommen/ boenheten på befaringstidspunktet.

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

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

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

Konsekvens av at deler av boligen/ bygg på eiendommen ikke er byggemeldt kan i verste fall føre til krav fra kommunen om riving hvis bygget ligger i flomsone eller at brannkrav ikke er ivaretatt- eller at du må søke via ansvarlig foretak og må betale gebyrer til byggesaksavdeling og betale for nye tegninger.

Garasje

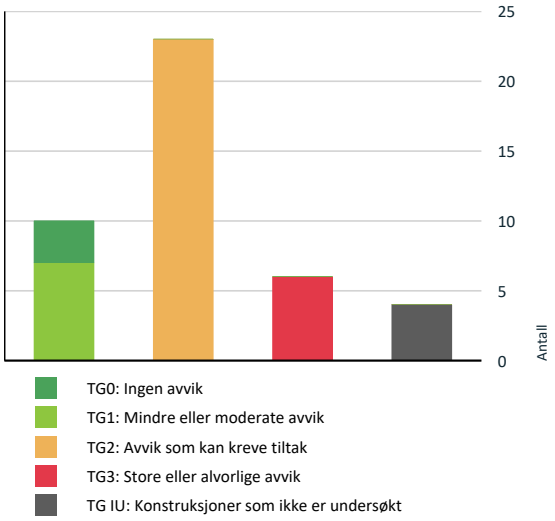
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Garasje

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

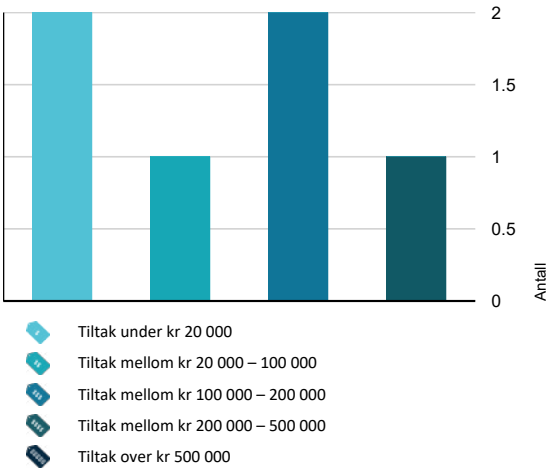
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det var lagret mye innbo/løsøre flere plasser i boligen på befaringsdagen, dette gjorde så inspeksjonen ble noe begrenset.

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

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

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

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

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

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

Andre bygninger og installasjoner som garasje, uthus ol. er bare enkelt beskrevet og ikke undersøkt og er ikke teknisk vurdert .

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

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

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

Oppsummering av avvik

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

Sammendrag av boligens tilstand

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Tomteforhold > Forstøtningsmurer	Gå til side
Våtrom > 2.Etasje > Bad > Generell	Gå til side
Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom > Generell	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Bad > Generell	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tekniske installasjoner > Varmesentral	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Våtrom > 1.Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 1.Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 1.Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 1.Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1986

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

Anvendelse
Bolig

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

Vedlikehold
Bygningen fremstår vedlikeholdt både utvendig og innvendig, men har bygningsdeler som har oppnådd mye av forventet brukstid.

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

Tilstandsrapport

Tilbygg / modernisering

		VEDLIKEHOLD/PÅKOSTNINGER (Opplyst av kilde):
2024	Utført av firma og egeninnsats.	Nye vinduer alle soverom og bad 2 etg
2323	Utført av firma	Nytt kjøkken, strippet helt ned og bygd opp igjen.
2020	Utført av firma og egeninnsats.	Uteplatting nord.
2017	Egeninnsats	Malt huset utvendig.
2015	Egeninnsats	Satt opp 15kvm drivhus i 2015.
2013	Utført av firma og egeninnsats.	Gjestebad strippet helt ned og bygd opp igjen.
2013	Egeninnsats	Malte tak, tapetserte vegger og la gulv i stue, hall og kjøkken
2010	Utført av firma og egeninnsats.	Gjesterom kjeller og bad.
2009	Egeninnsats	Veranda platting med gjerde.
2009	Utført av firma	Elektrisk anlegg i kjeller.
2009	Utført av firma	Tak og gulv i kjellerstue.
2026		Det er opplyst utført etter befaringen som ble utført i desember 2025: Eiers opplysning 14.04.2026: 1.Vi har skrapet og malt huset på hele sørsiden og nord siden- delvis- der det var behov for det. 2. malt svarte detaljer- blikk slag eller vet ikke hva de heter- de detaljene under vinduer og dører. 3. skrapt ,pusset og malt kolonner (stolper) 4. pusset opp «mann caven» Tatt av hyllene,tettet alle hull, malt veggene . 5. skrapet og malt veranda gelender 6. malt rundt hele veranda og platting underdel. 7. frisket opp med maling drivhuset og garasjer. 8.Vasket garasjer og huset,drivhuset. 9. malt gulvlister inne i 1 et. 10. tettet med akryl synlige sprekker inne i huset. 11. fikset ventilasjons lokk i kjelleren. 12. festet løse gulv lister på kjøkkenet og mot badet.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med metallplater.

Tak (taktekking og skorstein) er kun observert fra bakkenivå og vurderingen er begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut

på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

• Halvparten av forventet funksjonstid eller mer på taktekking og undertak er oppnådd.

• Gjennomføringer i denne taktekkingen er svake punkt og risikoen for skader er høy.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

• Ut ifra alder kan skader oppstå på eldre taktekking/undertak.

• Det anbefales å føre jevnlig tilsyn med taktekkingen, spesielt ved større nedbørsmengder og/eller snøsmelting.

TG 2 Nedløp og beslag

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

Opplyst av eier: Snøras ødela snøholder på tak og litt av takrenne.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

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

• Enkelte vindskier bærer preg av elde og slitasje.

• Det mangler snøfanger på deler av takflatene.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

• Ut ifra alder kan skader og lekkasjer oppstå på eldre takrenner og beslag.

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

• Byggverket skal sikres slik at is og snø ikke kan falle ned på steder hvor personer og husdyr kan oppholde seg. Dersom snøfangere monteres er det imidlertid nødvendig å kontrollere styrken på takkonstruksjonen før snøfangere monteres.

Skjevheter i takrenne er registrert.

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger i trekonstruksjoner. Liggende utvendig trekledning.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

• Deler av veggkonstruksjonen er skjult og har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil. Bygningsdelene har oppnådd mye av sin forventede funksjonstid.

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

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

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

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

Avskalling av murpuss.

Det er registrert skader på kledning.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Halvvalmet tak i trekonstruksjoner. Prefabrikkerte taksperrer. Undertaksbord. Kaldt loft. Luftespalte ved raft.

Jeg har ikke kontrollert hele loftet fordi det ikke er etablert gangbart gulv.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

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

• Bygningen er oppført etter eldre standarder og er konstruert for å tåle lavere snølaster og belastning enn nyere bygg.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

• Det er ikke registrert synlige avvik som tilsier at man må påregne umiddelbare tilltak, men da deler av konstruksjon er kledd inn anbefaler jeg ytterligere undersøkelser.

• For bygninger oppført før ca. 2000 har det i standardene vært forutsatt at disse bygningene skal måkes ved store snølaster. Det er bygnings eier sitt ansvar å påse at lastene på taket ikke overstiger hva taket tåler. Ved store snølaster vil det derfor være påregnelig med nedbøyninger i takkonstruksjonen og tak må kontrolleres/måkes.

Kneveggs-loft.

Takstoler og undertak av tre.

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Trevinduer med 2 og 3 -lags isolerglass. Alder på isolerglass er i hovedsak fra 2022, 1999 og 1985.

Eiers opplysning: Det er skiftet 6 stk vinduer i 2023.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

• Vinduer med isolerglass fra 2000-tallet får tilstandsgrad 1.

• Mer enn halvparten av forventet funksjonstid på vinduer fra byggeår er oppnådd.

• Enkelte vinduer har kondensmerker.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

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

TG 2 Dører

Beskrivelse

Ytterdør i treverk. Balkongdør i treverk. Balkongdør i treverk. Tofløyet balkongdør i treverk

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

• Balkongdører:
• Dørene tilfredsstiller funksjonskrav, men forventet funksjonstid er nært forestående/oppnådd.

• Slitasje på vrider og låsemekanisme.

• Det er ettermontert katteluke i dørblad noe som svekker isolasjonsevnen i dør.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

• Det er ikke behov for strakstiltak siden dørene fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader eller punkteringer oppstå på eldre dører. Dører med høyt varmetap medfører økt forbruk av energi til oppvarming.

• Ettermontert katteluke i dørblad svekker dørens isolasjonsevne og kan medføre varmetap, trekk og økt energiforbruk. I tillegg kan det oppstå risiko for fuktinntrengning og redusert levetid på dørbladet dersom tetningen rundt katteluken ikke er tilfredsstillende. Det anbefales å fjerne katteluken og utbedre dørbladet, eller å skifte til en ny dør.

Eldre balkongdør.

Nyere ytterdør.

Det er etablert katteluke i balkongdør.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrasseplatting med takoverbygg mot nord med adkomst fra terreng Fundamentert med blokker direkte på grunn. Konstruksjoner og overflater i treverk.

Terrasseplatting foran inngangspartiet. Fundamentert direkte på grunn. Konstruksjoner i betong.

Terrasse mot sør med adkomst fra stue. Fundamentert med betongsøyler. Konstruksjoner, overflater, rekkverk og håndlist i treverk.

Veranda med takoverbygg i 2. etasje mot sør med adkomst fra soverom Fundamentert med betongfundament på tresøyler. Konstruksjoner, overflater, rekkverk og håndlist i treverk.

Veranda i 2. etasje mot sør med adkomst fra stue. Fundamentert med betongfundament på tresøyler. Konstruksjoner, overflater, rekkverk og håndlist i treverk.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

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

• Overflater er værslitte. • Svertesopp er registrert. • Konstruksjoner fundamentert direkte på terreng vil normalt bevege seg som følge av setninger i grunnen og tele.

Det er lekkasje fra veranda over inngangsparti og det drypper ned på betongtrapp.

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

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppnådd på tettesjikt/membran og overflater. Tettesjikt/membran er utett.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

• Det må foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.

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

• Konstruksjoner fundamentert direkte på terreng har normalt begrenset stabilitet og vil kunne bevege seg som følge av setninger i grunnen og tele. Dette kan medføre skjevheter, deformasjoner. Ved behov bør konstruksjonen sikres eller bygges om med fundamentering til frostfri dybde eller annen godkjent metode som hindrer setninger og telepåvirkning.

• Når tettesjiktet ikke er tett. Dette innebærer økt risiko for fuktskader, lekkasjer og følgeskader i underliggende konstruksjoner dersom membranen har svekket funksjon.

Tettesjikt må skiftes ut for å sikre tilfredsstillende fuktsikring.

Platting og trapp foran inngang av betong belagt med sliferplater.

Det er lekkasje i membran fra veranda i 2. etasje mot sør med adkomst fra stue.

Eier opplyser at det er utført vedlikehold her etter befaringen.

Membran på veranda over inngangspartiet er ikke tett.

TG 3 Utvendige trapper

Beskrivelse

Trapp i støpt betong. Belagt med skifer.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke montert rekkverk.

Det er registrert løse skiferplater/fuger i konstruksjonen.

Konstruksjonen krever jevnlig vedlikehold.

Konsekvens/tiltak

• Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

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

Murverk trekker til seg fukt som igjen kan føre til fuktskader.

• Vedlikeholdsarbeider må påregnes.

Kostnadsestimat: Under 20 000

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

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

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

Innvendige overflater på gulv er hovedsakelig preget av: Parkett. Laminat. Gulvbelegg. Fliser. Betonggulv.

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

Laminatgulv har skader på enkelte rom

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller av lettklinkerelementer.

Det er målt ca. 25 mm høydeforskjell på gulv i stue i 1. etasje.

Det er målt ca. 17 mm høydeforskjell på gulv i stue 2. etasje.

Det er målt ca. 20 mm høydeforskjell på gulv i kjeller.

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

• Deler av etasjeskiller er skjult og har en alder som øker sannsynligheten for skader. Bygningsdelene har oppnådd mye av sin forventede funksjonstid.

• Det er påvist totalt høydeavvik over 15mm.

Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

TG 2 Radon

Beskrivelse

Eiers opplysning: Det er foretatt radonmåling og målinger ligger under grenseverdier.

Vurdering av avvik:
• Eier opplyser om at det har vært avholdt en radonmåling, men det foreligger ingen dokumentasjon på målingen.

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

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Innhent dokumentasjon om mulig.

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Pipe i lettklinkerblokker. Ildsted er montert.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Viser til opplysninger fra feiervesenet i Vestre Toten kommune av 04.10.2025. Det er avvik fra denne kontrollen. Der det er opplyst følgende: Manglende brannsikker plate under sotluke. -Det er ikke etablert riktig bunn under sotluke.

• Pipe er besiktiget fra bakkenivå da det ikke var sikker adkomst til tak på befaringen. Det anbefales på generell basis alltid en kontroll av piper og ildsteder ved omsetning av boliger. Det gjøres oppmerksom på at det er det lokale brann- og feiervesen som fører tilsyn med piper og ildsteder i hver enkelt kommune. Ovner og oppvarmingskilder er ikke funksjonstestet av takstmann.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

• Avvik må utbedres.

Vedovn er plassert i stue.

Det er brennbare materialer nærmere enn 30 cm fra sotluke.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Panelplater på grunnmur, laminat på gulvet.

Innvendig utforede vegger og oppforede gulv under terreng er å betrakte som risikokonstruksjoner, det vil si konstruksjoner som erfaring viser at har høy skadefrekvens. Eksakt tilstand er ikke kontrollerbart uten bygningsmessige inngrep.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Deler av vegg under terreng er skjult og har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil. Bygningsdelene har oppnådd mye av sin forventede brukstid. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Hulltaking og fuktmåling ble foretatt, jeg målte tørre verdier nederst i yttervegg mot bunnsvill. Målingene som er gjort er å betrakte som stikkprøver og sier bare noe om tilstanden i nærheten til området der målingen er utført. Innvendig utforede vegger og oppforede gulv under terreng er å betrakte som risikokonstruksjoner, det vil si konstruksjoner som erfaring viser at har høy skadefrekvens pga. at det ofte er skjulte feil og skader inne i konstruksjonene.

Eksakt tilstand er ikke kontrollerbart uten bygningsmessige inngrep.

Saltutslag på vegg, dette indikerer fuktvandring i vegger.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det er ikke registrert synlige avvik som tilsier at man må påregne umiddelbare tilltak, men da deler av konstruksjon er kledd inn anbefaler jeg ytterligere undersøkelser. Da drenering ikke er oppgradert siden byggeåret er det viktig å følge med på konstruksjonene jevnlig. Fuktmålingene som er gjort er å betrakte som stikkprøver og sier bare noe om tilstanden i nærheten til området der målingen er utført, det kan ikke utelukkes avvik i konstruksjoner som ikke er undersøkt. Det er viktig å følge med på konstruksjonene jevnlig. Ikke registrert avvik som krever strakstiltak, men det kan ikke utelukkes at det er avvik i lukkede konstruksjoner som ikke er inspisert.

Fuktskjolder og saltutslag er registrert på deler av grunnmur. Drenering er ikke oppgradert siden byggeåret, det er derfor viktig å følge med på konstruksjonene. Kjeller er innredet og det er påregnelig med tiltak utvendig i form av drenering/isolering av grunnmur.

TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

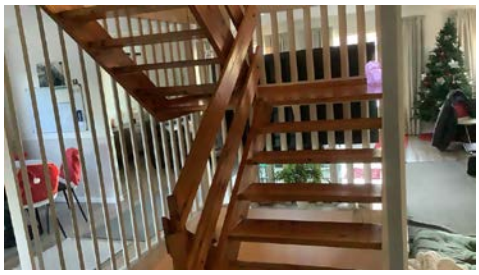
Trapper av treverk mellom etasjene.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.
- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.



TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Formpressede innerdører.

TG 1 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Oppvarming består av: Strøm. Vedfyring. I hovedsak ved hjelp av: Vedfyring. Panelovner. Gulvvarme. Luft til luft varmepumpe i 2 etasjer.

Selgers opplysning: Varme i gulv på Bad oppe, vaskerom, stue, kjøkken, hall, gang.

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

VÅTROM

2.ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Fliser på gulv og vegger. Himlingsplater. Sluk av plast. Dobbel servant med underskap. Speil med tilhørende belysning. Dusjhjørne med glassdører. Innmurt badekar. Gulvmontert wc. Naturlig avtrekk.

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

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Utettheter i membran rundt rørgjennomføringer. Fall er ikke tilfredsstillende. Gulvet skal avgrenses av en oppkant med vanntett sjikt på minst 25 mm på alle sider, unntatt mot døråpning der oppkanten må være minst 15 mm over ferdig gulv. Oppkant ved døråpning er under 15mm over ferdig gulv. Membran har oppnådd forventet brukstid, fortsatt dusjing på gulv/vegg frarådes. Det er ikke spalte i terskel på dusj slik at evt. lekkasjevann vil renne ut av våtrommet i stedet for ned i sluk. Enkelt våtrom som ikke tilfredsstiller dagens krav og må brukes deretter. Selv om de tekniske løsningene kan være utført korrekt etter gjeldende forskrifter når våtrommet ble bygget, vil det være risiko for at rommet ikke tåler påkjenningene fra økt bruk, særlig hvis bruken innebærer daglig direkte vannsprut på gulv og vegger.

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

Konsekvens/tiltak

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

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

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Innmuret badekar, vindu i våtsone

Det er ikke membran opp ved terskel på dør

Badegulvet er flatt til motfall. Det er fall i dusjsonen. Oppkant mot sluk vil hindre evt lekkasjevann å renne til sluk.

Luke for inspeksjon av sluk.

2.ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 7.

Fuktmåling i tilstøtende konstruksjon er foretatt. Ved fuktmåling er det ikke registrert måleverdi som indikerer fukt. Målingene som er gjort er å betrakte som stikkprøver og sier bare noe om tilstanden i nærheten til området der målingen er utført.

7

1.ETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Belegg på gulvet. Panelplater på vegger. Himlingsplater. Sluk av plast. Utslagsvask. Skapinnredning. Opplegg for vaskemaskin. Varme i gulv.

Vurdering av avvik:

• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Gjør oppmerksom på at rommet ikke har membran på vegger. Dette er ikke en unormal løsning på denne type bolig, men det bemerkes at rommet ikke er utført som et våtrom.
Enkelt våtrom som ikke tilfredsstiller dagens krav og må brukes deretter. Selv om de tekniske løsningene kan være utført korrekt etter gjeldende forskrifter når våtrommet ble bygget, vil det være risiko for at rommet ikke tåler påkjenningene fra økt bruk, særlig hvis bruken innebærer daglig direkte vannsprut på gulv og vegger.

Konsekvens/tiltak

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

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

1.ETASJE > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Rommet har vegger kun mot yttervegg og ett våtrom.

1.ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

Generell

Beskrivelse

Fliser på gulv og vegger. Malte glatte flater i himling. Servant med underskap. Speil med tilhørende belysning. Dusjkabinett. Gulvmontert wc. Varme i gulv. Ventil på vegg.

Våtrommet har nyere overflater.

1.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Fliser på vegger. Malte glatte flater i himling.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

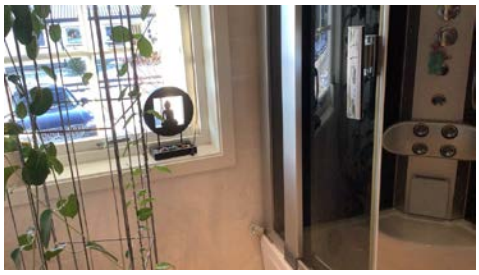
• Det er vindu i våtsonen.
Gjennomføringer er gjenbrukt ved oppussing av overflater.

• Det dusjes i dusjkabinett/badekar og det er derfor liten belastning på konstruksjonene da bruk av dusjkabinett/badekar hindrer i stor grad direkte vannsprut på veggene/gulv. Det gjøres likevel oppmerksom på at krav til membran er tilstede i områdene som defineres som våtsone, og skal tåle påkjenning av vann/fukt.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

• Vindu er beskyttet mot fuktpåkjenning, men plasseringen i våtsone kan føre til vanninntrengning i konstruksjonen.
• Det er ikke behov for strakstiltak, men om bruker har andre brukskrav eller krav til estetikk kreves det utbedring eller utskifting. Skader/følgeskader i konstruksjon kan være en konsekvens av ufagmessig utførelse. Det anbefales derfor å følge med på tilstand til våtrommet.



Vindu i våtsone.

Rørgjennomføringer er ikke tette.

Rørgjennomføringer er ikke tette.

1.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 5mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 5mm. Fall er ikke målt rundt sluk da det ikke er tilgang.

Årstall: 1986 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er ikke tilstrekkelig sikring av lekkasjevann ved dørterskel.
- Gulvet har ikke tilstrekkelig fall mot sluk.
- Fallforhold på gulvet rundt sluket er ikke inspisert pga. manglende adkomst.

Konsekvens/tiltak

- Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.
- Det oppfordres til ytterligere undersøkelser av fallforhold rundt sluket.
- Vær oppmerksom ved bruk. Det vil sjelden være økonomisk rasjonelt å utbedre fall til sluk som et enkeltstående tiltak. Det kan forekomme vannansamlinger på gulv. Om kjøper har andre brukskrav, kreves det utbedring eller utskifting. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk. Bruker av våtrommet oppfordres til å vurdere konsekvens av sin bruk.
- Ved eventuell lekkasje er det fare for at vann ikke føres til sluk. Fuktskader på konstruksjon kan oppstå. Gulvet skal avgrenses av en oppkant med vanntett sjikt på minst 25 mm på alle sider, unntatt mot døråpning der oppkanten må være minst 15 mm over ferdig gulv. Oppkant ved døråpning er under 15mm over ferdig gulv.

Det er flatt til motfall til området under kabinett.

Det er ikke etablert oppkant ved terskel

1.ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

• Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

• Det er ikke fremvist dokumentasjon på utførelse og materialer for våtrommets tettesjikt. Våtrommets tettesjikt er innebygd og er derfor ikke mulig å vurdere uten dokumentasjon.
• Sluk/avløp var ikke tilgjengelig for inspeksjon på befaringsdagen, fall og øvrige forhold er derfor ikke vurdert i dette området.
• Sluk har redusert mulighet for inspeksjon/rengjøring.
• Sluket har oppnådd mer enn halvparten av forventet brukstid.

Konsekvens/tiltak

• Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.

• Det er ikke påvist synlig skade på våtrommet som kan kobles til membran/tettesjikt og lekkasjesikring, men det kan ikke verifiseres om våtrommet har fungerende tettesjikt. Ikke fungerende tettesjikt på våtrom kan føre til skjult skade på tilstøtende/innebygde bygningsdeler som kan være vanskelig å avdekke på et tidlig tidspunkt.

Dersom det skal kunne verifiseres utførelse av tettesjikt på våtrommet må dokumentasjon i form av bilder/sjekklister/kontrollerklæring for utførelse og samsvar for benyttede materialer framlegges. Dersom dette ikke kan fremskaffes anbefales det å følge med på tilstand til våtrommet og tilstøtende bygningsdeler/rom.

• Det kan ikke verifiseres om våtrommet har fungerende tettesjikt på vegg. Ikke fungerende tettesjikt på våtrom kan føre til skjult skade på tilstøtende/innebygde bygningsdeler som kan være vanskelig å avdekke. Dersom det skal kunne verifiseres utførelse av tettesjikt på våtrommet må dokumentasjon i form av bilder/sjekklister/kontrollerklæring for utførelse og samsvar for benyttede materialer framlegges. Dersom dette ikke kan fremskaffes anbefales det å følge med på tilstand til våtrommet og tilstøtende bygningsdeler/rom.

Gjennomføring i vegg i dusjsonen.

Bilde av slukområdet under kabinett.

1.ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Servant med underskap. Speil med tilhørende belysning. Dusjkabinett. Gulvmontert wc.

1.ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig avtrekk. Vifte virker ikke.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

• Våtrommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

• Avtrekksvifte må skiftes.
• Kun naturlig ventilasjon gir begrenset og væravhengig luftutskifting. Dette kan føre til opphopning av fukt etter dusjing og generell bruk, med økt risiko for kondens, muggvekst, dårlig luftkvalitet og fuktrelaterte skader på overflater og konstruksjoner. Naturlig ventilasjon gir normalt ikke tilstrekkelig kapasitet til å håndtere fuktproduksjonen i et våtrom.

Det anbefales å montere elektrisk avtrekksvifte og løsning for tilluft til våtrommet.

1.ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i vindfang. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 7.

Fuktmåling i tilstøtende konstruksjon er foretatt.Ved fuktmåling er det ikke registrert måleverdi som indikerer fukt. Målingene som er gjort er å betrakte som stikkprøver og sier bare noe om tilstanden i nærheten til området der målingen er utført.

Tilstandsrapport

KJELLER > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Fliser på gulvet. Panelplater på vegger. Fliser på vegger. Himlingsplater. Dusjnisje.

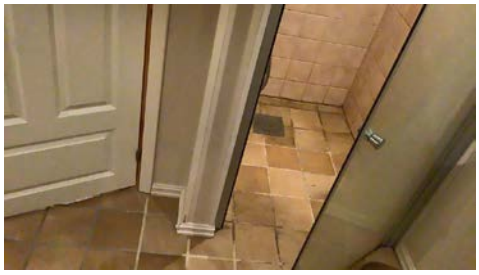
Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Gulvet skal avgrenses av en oppkant med vanntett sjikt på minst 25 mm på alle sider, unntatt mot døråpning der oppkanten må være minst 15 mm over ferdig gulv. Oppkant ved døråpning er under 15mm over ferdig gulv. Fall er ikke tilfredsstillende. Gjør oppmerksom på at rommet ikke har membran på enkelte vegger. Dette er ikke en unormal løsning på denne type bolig, men det bemerkes at rommet ikke er utført som et våtrom. Misfarging på fuger. Sprekker i fuger. Løse fliser. Membran på gulv er utett. Ufagmessig utførelse.

Konsekvens/tiltak
• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Uegnet overflate på våtsoner.

Badstukabin er plassert på rommet. Denne er ikke vurdert.

Gulvet er ikke tett. Tidligere vegg er fjernet.

KJELLER > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking for fuktmåling i tilstøtende konstruksjon er ikke gjennomført da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner. Det er to yttervegger mot dusjsone.

Fuktsøk på overflater er foretatt. Fuktmåling i svill på vegg som er fjernet, viser tørre verdier. Dette er langt unna våt sone så det anbefales derfor videre undersøkelser.

Når hulltaking for fuktmåling ikke er gjennomført på grunn av konstruksjonens oppbygning og manglende fysisk tilgang, innebærer dette en begrensning i undersøkelsen. Det kan ikke utelukkes at skjulte fuktforhold eller skader foreligger i konstruksjonen. Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) er derfor valgt for dette kontrollpunktet.

KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med laminerte skrog, profilerte fronter og stein/komposittplate med kjøkkenkum. Glass og belysning i over benkeplate. Integrert komfyr, koketopp, oppvaskmaskin, microbølgeovn, kaffemaskin, Plass til frittstående kombiskap kjøl/frys, komfyrvakt.

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator integrert i komfyrtopp med kullfilter (omluft).

SPESIALROM

Tilstandsrapport

KJELLER > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom med fliser på gulv, malte glatte flater på vegger og malte glatte flater i himling. Servant. Speil. Gulvmontert toalett.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Synlige innvendige vannrør i: Kobber/metall.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

• Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet funksjonstid for røranlegg er oppnådd.
• Utilstrekkelig klamring av vannrør registrert.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

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

• Klamring av rør anbefales utført. Konsekvens av utilstrekkelig klamrede rør kan være lekkasjer og rørbrudd.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Synlige innvendige avløpsrør i: Plast.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

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

Det er ikke sluk i rom med varmtvannsbereder.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Anbefaler vanndeteksjon med vannstoppfunksjon på utsatte steder.

Ufagmessig overgang fra 12 mm til 40 mm avløpsrør. Anbefales ettersyn fra faglært rørlegger.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Luftespalter i dører ikke etablert, dette er anbefalt. Det er ikke tilstrekkelig ventilering av kjeller/ underetasje. Begrenset ventilasjon, det er kun avtrekk på kjøkken/våtrom. • Ventilasjonen tilfredsstiller ikke dagens krav til komfort.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anbefales å montere mekanisk avtrekk på våtrom og toalett. • Det anbefales å etablere flere lufteventiler i kjelleren. Uten tilstrekkelig ventilasjon kan fukt fra grunnen, lekkasjer eller inneluft samle seg og skape et fuktig miljø. Dårlig lufting gir ideelle forhold for muggsopp, som kan spre seg til resten av bygget. Balansert ventilasjon anbefales. Dette vil bedre luftkvaliteten i rommene.

TG IU Varmesentral

Beskrivelse

Luft-luft varmepumpe fra 2022 er plassert i stue.
Luft-luft varmepumpe med ukjent alder er plassert i kjeller.

Varmepumpene er ikke videre undersøkt annet at de virket på befaringen.

Eldre varmepumpe er plassert i kjellerrom.

Varmepumpe fra 2022 er plassert i stue.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder på ca. 200 liter fra 1986 er plassert i kjeller

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende lekkasjesikring eller automatisk vannstoppeventil på varmtvannstank.
• Det er innført krav i normen "NEK 400: Elektriske lavspenningsanlegg" om at nye varmtvannsberedere med effekt over 1500 watt ikke skal være tilkoblet med vanlig stikkontakt, men være såkalt fast tilkoblet. Kravet ble opprinnelig innført i 2010 og gjaldt da varmtvannsberedere med effekt over 2000 watt, men ble endret til 1500 watt i 2014.

Varmtvannsbereder har oppnådd forventet brukstid.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank. •

En bereder bør byttes allerede etter 15 år for å unngå lekkasjefare.
Vanligvis sier man at varmtvannsberedere i rustfritt stål har en brukstid på omtrent 15-20 år.
Ingen tiltak nødvendig umiddelbart, men ut fra forventet brukstid kan det bli behov for reparasjoner/ utskiftinger for å få tilstandsgrad 1 eller 0 må bereder skiftes.

• Kontroller forholdet/ avviket med elektriker.
Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter dagens gjeldende krav. Tilkobling via støpsel og stikkontakt kan lede til varmgang/brannfare.

TG 3 Elektrisk anlegg

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

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

Tilstandsrapport

Beskrivelse

El-anlegg med automatsikringer. Åpent og skjult ledningsnett. Sikringsskapet er plassert i kjeller og i et i 1. etasje.

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.
   1986 Diverse rehabilitering/vedlikeholdsarbeid på deler av el-anlegg som naturlig har meldt seg i forbindelse med oppussing av enkelte rom er foretatt, det betyr ikke at hele el-anlegget er rehabilitert.

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

   Eier opplyser at det foreligger, det er ikke fremvist.

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?
   Ukjent

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?
    Ja

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?
    Ja Alder på anlegget og manglende dokumentasjon er begrunnelsen for å anbefale utvidet el-kontroll.

    Kapasitet på kurser bør vurderes av kjøpere, da man vil ha individuelle behov og dette påvirkes av bruksmønsteret i boligen. Estimat for kostnad er kun vurdert ut fra at el-kontroll må foretas- kostnad for å rette avvik etter kontroll er ikke vurdert.

Generell kommentar

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

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

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

Kostnadsestimat: Under 20 000

Det er åpninger som ikke er tettet i sikringsskap.

Kursene er ikke nummerert.

TG 0 Utstyr for varsling og slukking av brann

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av brannteknikske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens brannteknikske 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 brannteknikske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Beskrivelse

- Røykvarsler
- Brannslukningsapparat

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Grunnundersøkelser er ikke foretatt, tilstandsgrad er derfor vurdert pga. alder og synlige forhold.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Grunnmursplast som utvendig fuktsikring, synlig enkelte steder.

Fuktsikringens utførelse er ikke kjent under terreng. Takvann ført ned i grunnen. Takvann ført ut på terreng. Det er ikke kjennskap til utbedringer av fuktsikring siden byggeår.

Vurdering av avvik:

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

Halvparten av forventet brukstid eller mer på drenering/fuktsikring er oppnådd.
Flere vegger er kledd inn i kjeller/underetasje. Dette begrenser vurderingen av bygningsdelen på innsiden. Grunnmursplast mangler avslutningslist over terreng enkelte plasser.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

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

Ved redrenering anbefales det å etterisolere på utsiden av muren.

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

Det anbefales å etablere bortledning av kondensvann fra varmepumper. Is kan bygges opp slik at vann kan renne inn bak grunnmursplast.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur i lettklinkerblokker. Grunnmur er pusset innvendig og utvendig. Grunnmur er innkledd innvendig, begrenset inspeksjonsmulighet.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Fuktskjolder er registrert. Flere av veggene er påforet, dette hindrer i stor del inspeksjon av muren.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Anbefaler videre undersøkelser da de fleste vegger er påforet og det var stablet mye løsøre på flere rom på befaringsdagen

Saltutslag og malingsflass tyder på fuktgjennomslag.

Etasjeskiller i elementer.

Det er registrert fuktmerker på påforet trevegg.

TG 3 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Støpt støttemur i betong. Murt støttemur.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Dagens forskrift krever rekkverk, gjerde, tett vegetasjon eller lignende slik at fallskader forebygges ved nivåforskjeller mer enn 0,5m, når det er underlag som: betong, asfalt, steinheller og lignende.

Overflater trenger vedlikehold.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Konstruksjoner som dette under åpen himmel har hyppig behov for vedlikehold.

Rekkverk må monteres der veggen er høyere enn 0,5 meter for å oppnå dagens forskrifter.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Skrånende tomt.

Vurdering av avvik:

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

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

Konsekvens/tiltak

• Det bør foretas terrengjusteringer.

• Viktig å lede vann bort fra fundamentene. Terrengforholdet fører til at overflatevann kan ledes til boligen. Dette kan føre til fuktskader. Det anbefales å etablere fall vekk fra boligen eller en ledegrøft for overvann.

Stedvis fall på terreng mot bygning, dette er avvik fra dagens krav.

TG IU Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp, via privat avløpsledning. Eiendommen er tilknyttet offentlig vann, via privat vannledning. Rør som ligger utenfor boenheten er ikke vurdert i denne rapporten.

Konklusjon og markedsvurdering

Hovedbyggets BRA/BRA-i

299 m²/299 m²

Enebolig: 2 Stuer, 4 Soverom, 3 Bad, Vindfang, Hall, Vaskerom, Kjøkken, Kjellerstue, Hobbyrom, Teknisk rom, 3 Bod, Toalettrom

Andre bygg: Annet, Garasje, Garasje
Bruksareal andre bygg: 88 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 5 650 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, borett, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 6 050 000

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi	**5 650 000**
Konklusjon markedsverdi	**5 650 000**

Markedsvurdering
Markedsverdien (normal salgsverdi) er eiendommens salgsverdi på takseringsdagen basert på et frivillig salg mellom aktsomme og opplyste parter etter en normal markedsføringsperiode.
Markedsverdien er satt ut i fra det som etter takstmannens skjønn kan forventes i dagens marked slik den fremstår på befaringstidspunktet: beliggenhet, standard, størrelse og tilstand tatt i betraktning.

Det gjøres oppmerksom på at teknisk verdi i denne rapporten ikke er markedsverdi og at differansen mellom disse kan variere ut fra beliggenhet. Teknisk verdi er beregnet i programmet byggekost.no.

Sammenlignbare salg

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Rudslåtten 32 ,2834 RAUFOSS 199 m² 1973 4 sov	19-08-2025	7 150 000	**6 500 000**		6 500 000	**29 545**
2	Rudsengvegen 48 ,2834 RAUFOSS 166 m² 1960 5 sov	19-11-2025	4 190 000	**4 450 000**		4 450 000	**20 602**
3	Rotvegen 3 ,2834 RAUFOSS 159 m² 1973 3 sov	09-12-2025	3 950 000	**3 800 000**		3 800 000	**17 273**
4	Kornvegen 8 ,2834 RAUFOSS 256 m² 1983 5 sov	06-11-2025	4 100 000	**4 050 000**		4 050 000	**15 458**

Kilde :
Eiendomsverdi

Om sammenlignbare salg

Utvalget er i utgangspunktet basert på likhetskriterier i forhold til den takserte boligen, men merk at det likevel kan være betydelige forskjeller i eksempel byggeår, arealer, soverom, beliggenhet, solforhold, utsyn mm. I tillegg vil det også kunne være store forskjeller i teknisk standard på de sammenlignbare boligene. Utvalget vil også kunne inneholde omsetningspriser som går vesentlig tilbake i tid. De ovennevnte forskjeller vil derfor være vurdert av takstmann og korrigert for i fastsettelsen basert på en skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

Beregninger

Årlige kostnader

Forsikring, estimert.	Kr.		6 000
Offentlige avgifter og eiendomsskatt, estimert.	Kr.		30 000
Vedlikeholdskostnader, estimert.(Omfatter utskiftinger av hele bygningsdeler (f.eks våtrom, fuktsikring,tak osv.)	Kr.		25 000
Utover det som er nevnt over påløper kostnader til bla. strøm, fyring/brensel, internett, innbo forsikring, drift m.m. Sum årlige kostnader er kun ett estimat og vil variere.	Kr.		1
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**		**61 000**

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		7 500 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	2 670 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.		**4 850 000**

Annet

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		40 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	20 000
Sum teknisk verdi - Annet	Kr.		**20 000**

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		370 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	110 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.		**260 000**

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		260 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	50 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.		**210 000**

Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**		**5 340 000**

Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.	700 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**	**700 000**

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**	**6 050 000**

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

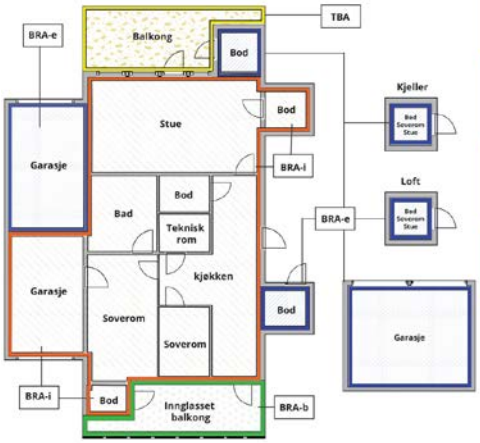
Hva er måleverdig areal?

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 brannceller

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

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

Om brannceller

En brannceller 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.

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2.Etasje	99			99	26
1.Etasje	104			104	63
Kjeller	96			96	
SUM	**299**				**89**
SUM BRA	**299**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
2.Etasje	Stue, soverom, soverom 2, soverom 3, soverom 4, bad		
1.Etasje	Vindfang, hall, vaskerom, bad, kjøkken, stue		
Kjeller	Trappegang, hobbyrom, bad, teknisk rom, bod, bod 2, bod 3, toalettrom		

Kommentar

Målt takhøyde 2. etasje: Varierende, men målt 238 cm.
Målt takhøyde 1. etasje: Varierende, men målt 238 cm.
Målt takhøyde kjeller: Varierende, men målt 225 og 200 cm.

I åpent areal (TBA) for denne boenheten inngår: Terrasse mot sør på 32m². Terrasseplatting foran inngang på 9m². Terrasseplatting mot nord på 22m². Veranda i 2. etasje mot sør på 16m². Veranda i 2. etasje mot vest på10m²

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

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

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

En kjøper må på bakgrunn av at oppmålingen er foretatt med utstyr og målemetode som kan ha måleavvik, i kombinasjon med avrundingsregler for oppmålingen være klar over at det oppmålte arealet som det er gitt informasjon om i denne rapporten kan ha avvik i areal ut over det som er kravet i Avhendingslova. Dersom boligens areal er et vesentlig forhold for kjøper ved kjøp av boligen, oppfordres kjøperen til å sørge for å få gjennomført digital scanning av boligen for å avklare boligens areal med en usikkerhet som ligger innenfor Avhendigslova sine krav til arealsvikt. Dersom en kjøper velger å ikke sørge for slik måling må kjøperen være klar over at det er en risiko for at det oppgitte arealet i denne rapporten kan ha avvik utover kravet om arealsvikt i Avhendingslova. Dersom en kjøper velger å se bort fra dette vil arealsvikt ikke være å betrakte som reklamasjonsberettiget.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kjeller er i ettertid innredet. Det er etablert bad, toalettrom. Dette er ikke på godkjente tegninger. Rom i kjeller er ikke godkjent for varig opphold.

Takstmannens sin kontroll når det gjelder lovlig bruk av eiendommen/ boenheten er avgrenset til å omfatte kontroll av de siste godkjente tegninger av bygg som gjelder eiendommen og/ eller den aktuelle boenheten opp mot bruk av eiendommen/ boenheten på befaringstidspunktet.

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

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

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

Det foreligger godkjente tegninger av boligen, men disse stemmer ikke overens med dagens bruk. Når byggegodkjente tegninger ikke stemmer overens med dagens bruk så må man søke eller sende melding til angjeldende kommune om dagens bruk, samt sende inn nye byggetegninger for å få dette godkjent.

De nevnte avvikene er å anse som eksempler på registrerte forhold. Det kan ikke utelukkes at det foreligger ytterligere avvik, men teksten gir opplysning om enkelte av avvikene som er observert.

Nevnte forhold som ikke stemmer overens med dagens bruk er søknadspliktige. Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk og eventuelle pålegg, for alle overnevnte forhold. Herunder risikoen for om bruken lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette. Det kan være krav i lov, forskrift og planverk som ikke er eller kan oppfylles, i så fall vil kommunen kunne kreve at bygget/eiendommen settes tilbake til opprinnelig godkjent stand. Konsekvens av at deler av boligen/ bygg på eiendommen ikke er byggemeldt kan i verste fall føre til krav fra kommunen om riving hvis bygget ligger i flomsone eller at brannkrav ikke er ivaretatt- eller at du må søke via ansvarlig foretak og må betale gebyrer til byggesaksavdeling og betale for nye tegninger.

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

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

Krav for rom til varig opphold

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

Annet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		10		10	
SUM		**10**			
SUM BRA	**10**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Etasje	Bod		

Kommentar

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Takstmannens sin kontroll når det gjelder lovlig bruk av eiendommen/ boenheten er avgrenset til å omfatte kontroll av de siste godkjente tegninger av bygg som gjelder eiendommen og/ eller den aktuelle boenheten opp mot bruk av eiendommen/ boenheten på befaringstidspunktet.

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

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

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

Konsekvens av at deler av boligen/ bygg på eiendommen ikke er byggemeldt kan i verste fall føre til krav fra kommunen om riving hvis bygget ligger i flomsone eller at brannkrav ikke er ivaretatt- eller at du må søke via ansvarlig foretak og må betale gebyrer til byggesaksavdeling og betale for nye tegninger.

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

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		46		46	
SUM		**46**			
SUM BRA	**46**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Etasje	Garasje		

Kommentar

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

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

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		32		32	
SUM		**32**			
SUM BRA	**32**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Etasje	Garasje		

Kommentar

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

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

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	**S-ROM(m2)**
Enebolig	231	68
Annet	0	10
Garasje	0	46
Garasje	0	32

Kommentar

Enebolig

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM baseres på oppmålt BRA (BRA-i, BRA-e og BRA-b) for bygg på eiendommen. Fordelingen mellom P- og S-ROM er basert på hvordan bruken av rommene/ byggene fremstod på befaringsdagen- uavhengig av om krav til rømningsvei, dagslys, høyde og godkjent bruk er ivaretatt.

I areal S-ROM inngår bod/tidligere kjølerom i 1. etasje og alle rom i kjeller som ikke er bad, toalett, trappegang. Det er ingen vinduer i kjeller. Ingen rom her er godkjent for varig opphold.

Garasje

Garasje

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.12.2025	Alf Bjørnerud	Takstingeniør
	Gundega Krastina	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3443 VESTRE TOTEN	10	412		0	1177.6 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Rudivegen 2A

Hjemmelshaver
Krastina Gundega, Rønningen Jan-Erik

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

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

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp.

Regulering

Kommuneplanens arealdel 2012-2023 for Vestre Toten.
Vedtatt reguleringsplan: Rudi.
Arealformål: Bolig.

Tinglyste/andre forhold

-Områdeanalyse fra 04.12.2025 om fysisk risiko i området:
Total fysisk risikoscore for denne eiendommen er:
FKB-AR5 Løsmasser N50/N250
Naturtyper i Norge - landskap Radon
Tettsteder Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd.

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

Bygninger på eiendommen

Annet

Anvendelse
Drivhus

Byggeår
2015

Kommentar
Opplyst av eier

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

Vedlikehold
Bygget er vedlikeholdt, men ekstra kostnader til vedlikehold må påregnes.
Forenklet fundamentering.

Beskrivelse
Enkel konstruksjon bygget av eldre vinduer. Takkonstruksjon av tre, taktekking av plastplater.
Konstruksjoner fundamentert direkte på terreng vil normalt bevege seg som følge av setninger i grunnen og tele.

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

Garasje

Anvendelse
Dobbelt garasje

Byggeår
1988

Kommentar
Opplyst av eier

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

Vedlikehold
Bygningen fremstår vedlikeholdt både utvendig og innvendig, påkostninger må allikevel påregnes.

Beskrivelse
Gulv støpt på grunn. Ringmur i murte blokker. Yttervegg i trekonstruksjon. Liggende utvendig trekledning. Mønet skråtak med halvvalm i trekonstruksjon. Taktekking med metallplater. Takrenner og utvendige beslag i metall. Vindskier i tre. Tredør. Leddport. Innlagt strøm.

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

Garasje

Anvendelse
Garasje

Byggeår
2003

Kommentar
Opplyst av eier

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

Vedlikehold
Bygningen fremstår vedlikeholdt både utvendig og innvendig, påkostninger må allikevel påregnes.

Beskrivelse
Gulv støpt på grunn. Yttervegger i murte blokker. Pussede fasader. Mønet skråtak med halvvalm i trekonstruksjon. Taktekking med metallplater. Takrenner og utvendige beslag i metall. Vindskier i tre. Leddport. Billader.

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	09.12.2025	23 Dokumenter	Fremvist		Nei
Egenerklæring	15.04.2026	Eiers egenerklæring er gjennomlest, se vurderinger i rapporten for utfyllende informasjon.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	15.12.2025	Diverse eiendomsopplysninger fra Eiendomsverdi.	Gjennomgått		Nei
Situasjonskart over eiendommen	11.12.2025	Kart over eiendommen på befaringsdagen, tatt ut fra kommunens kartverk.	Gjennomgått		Nei
Ferdigattest / Innflytningstillatelse	07.08.1985	Bolig. Vestre Toten kommune	Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring		Etter 1999 skal du ha fått en samsvarserklæring der den ansvarlige for jobben bekrefter hva som er gjort og bekrefter at alt er utført i tråd med forskriftene.	Ikke gjennomgått		Nei
Rekvirent	09.12.2025	Ga opplysninger og fremviste eiendommen.	Gjennomgått		Nei
Byggegodkjente tegninger	06.08.1985	Vestre Toten kommune	Fremvist		Nei
Tilsynsrapport el-anlegg			Ingen		Nei
Tilsynsrapport pipe/ildsted	22.01.2024	Tilsyn og siste feiing 14.05.2025	Innhentet		Nei
Evt. tidligere prospekt/takstrapport			Ikke gjennomgått		Nei
Energiattest	04.12.2025	Enova	Innhentet		Ja

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	27.04.2026	
2	02.05.2026	
3	02.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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.

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.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

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.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

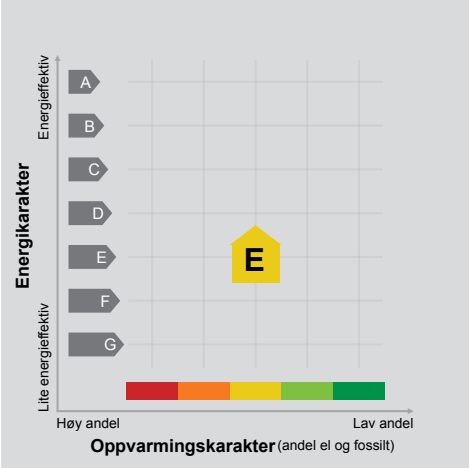
Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.

ENERGIATTEST

Adresse	Rudivegen 2A
Postnummer	2834
Sted	RAUFOSS
Kommunenavn	Vestre Toten
Gårdsnummer	10
Bruksnummer	412
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	7641605
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-195290
Dato	04.12.2025



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Slå el.apparater helt av
- Velg hvitevarer med lavt forbruk
- Bruk varmtvann fornuftig
- Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1984
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	300
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Pliktene til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 2: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 3: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 4: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 5: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 6: Tiltak utendørs

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

Tiltak 7: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 8: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 9: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 10: Luft kort og effektivt

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 11: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 12: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 13: Montering tetningslister

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

Tiltak utendørs

Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 15: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 16: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 17: Montere automatikk på utebelysning

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

Boligselgerforsikring fra Fremtind

Når du kjøper eller selger eiendom, er trygghet og forutsigbarhet viktig for både kjøper og selger. Med boligselgerforsikring fra Fremtind er både kjøper og selger godt ivaretatt dersom det oppdages feil eller mangler i etterkant av salget.

Boligselgerforsikringen dekker selgers økonomiske ansvar etter avhendingsloven. Hvis kjøper oppdager feil eller mangler etter overtakelsen, vil Fremtind behandle reklamasjonen på vegne av selger. Dette betyr at kjøper kan forholde seg til en profesjonell part, noe som bidrar til en ryddig prosess for begge parter.

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

- Enkelt å reklamere på mangler for både kjøper og selger
- Profesjonell håndtering av reklamasjon
- Rask og rettferdig saksbehandling for begge parter

ⓘ Hvis boligselger har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind er dette informert om i selgers egenerklæringsskjema

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

bankID SIGNERT 15.04.2026 Krastina Gundega

bankID SIGNERT 15.04.2026 Rønningen, Jan-Erik

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du 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.

Selgere

Gundega Krastina

Jan-Erik Rønningen

Boligen

- Boligen ble kjøpt 2008
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Rudivegen 2A
2834 Raufoss

3443-10/412/0/0

Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

- **Ja**

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2011

Beskrivelse av arbeidet: Vi fikk hjelp av en snekker til å forberede vegger til flislegging, med noen våtroms plater og noe grønt var på dem(vet ikke hva det heter,men noe som trenges for våtrom) Så la faren min og snekkeren på fliser i gulvet og veggene.

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

- **Ja**

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk

Det ble lagt tykke,svarte plater og smort på med noe grønt

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

- **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Firmanavn: Husker ikke hvor snekkeren jobbet

Beskrivelse av arbeidet: Husker ikke helt år,men det var ikke så lenge siden vi fikk hjelp av en snekker til å bytte vinduer på alle soverom og bad i 2 et

6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

- **Ja**

Jeg tror det har vårt noen sopp i kjelleren

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

- **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Firmanavn: Husker ikke

Beskrivelse av arbeidet: De kom, sjekket fukt,som ikke var der og sa at den kan vaskes av. Så vaket vi med husvask eller noe sånt såpe

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

- **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: Husker ikke

Beskrivelse av arbeidet: Ca i det året vi byttet kjøkken og da kom elektrikeren og hjalp med å legge opp strøm til det som trengte. Så fikk vi ny kurs og billader i garasjen av bravida elektriker,tror jag

Eiendommen og omgivelsene

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

- **Ja**

Det var betong vegger med tapeter på og teppe i kjelleren,som vi forandret til mjøspanel og parket på stuene og malte med noen spes betong antisopp maling i boden

Er tiltaket godkjent av kommunen?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

- **Ja**

2009 eller noe der, vi sjekket med noe som kom i posten og måtte leveres i posten, uten noe funn

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

- **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2015

   Firmanavn: En snekker fra husker ikke firma

   Beskrivelse av arbeidet: Bygde drivhus av gamle Gjøvik brannstasjons vinduer

39. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

- **Nei**

41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

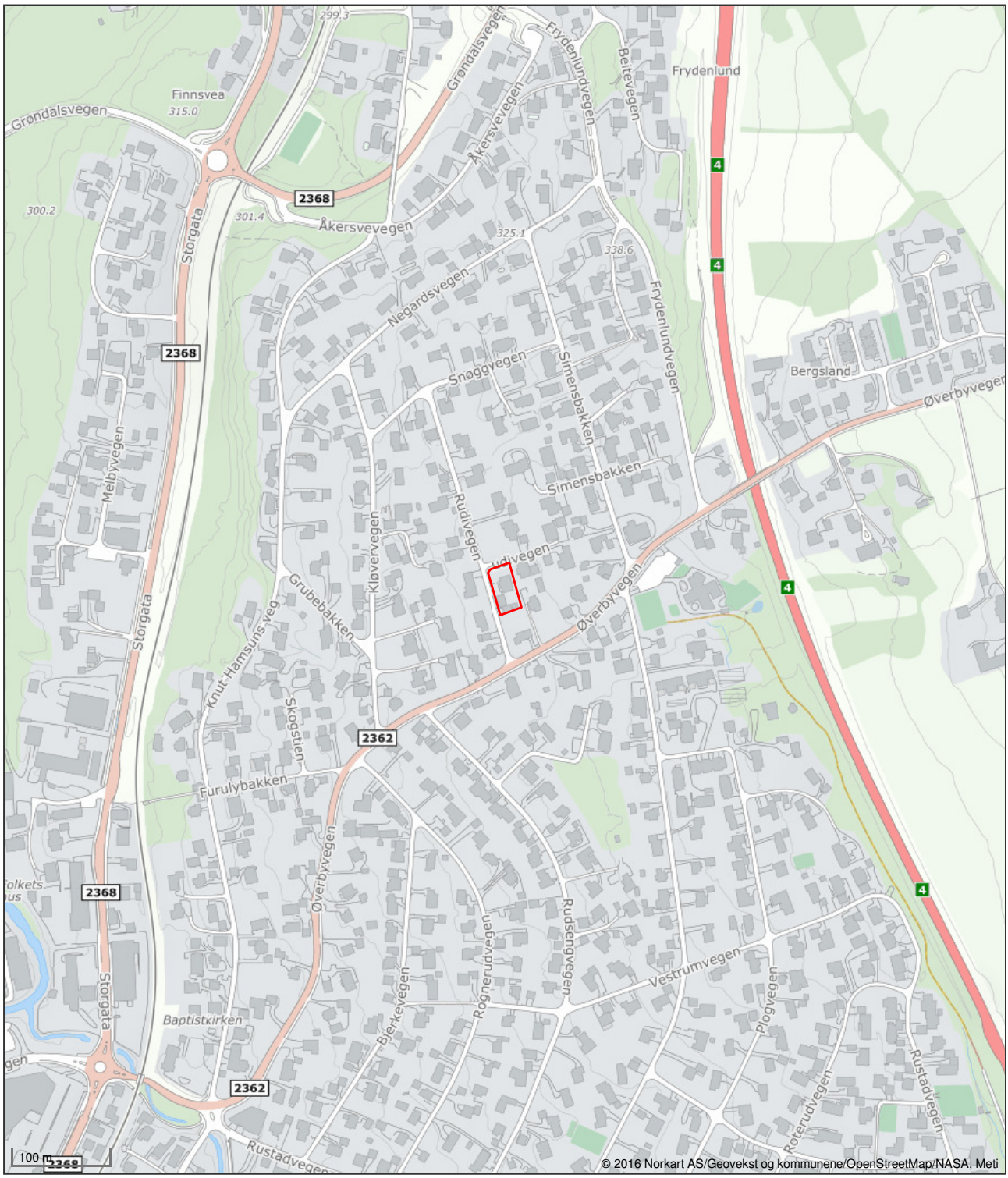
Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

Utskriftsdato: 04.12.2025

Oversiktskart for eiendom 3443 - 10/412//



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.

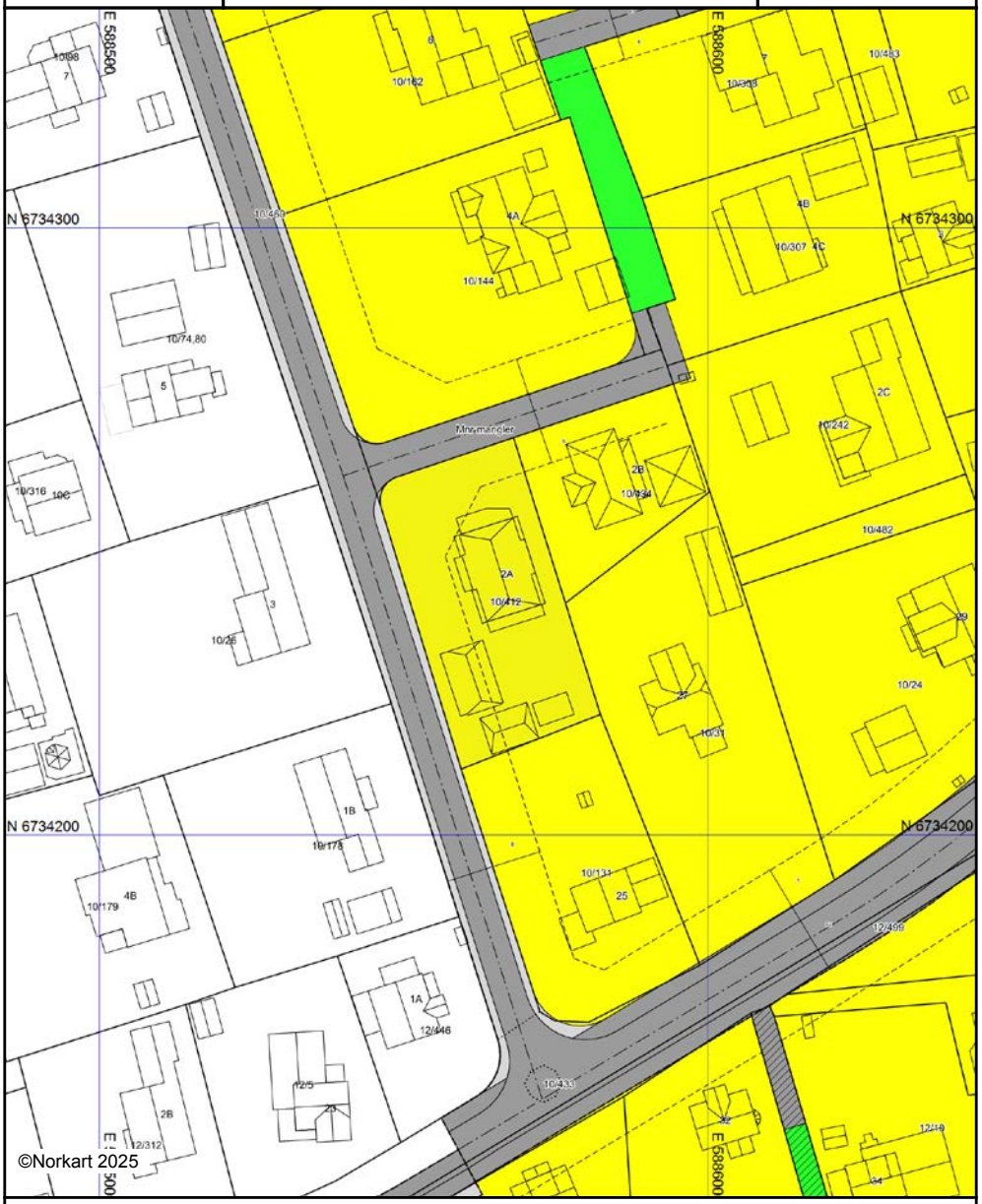
Vestre Toten kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 10/412
Adresse: Rudivegen 2A
Utskriftsdato: 04.12.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

(Kommune)

Vestre Toten kommune

FERDIGATTEST

etter plan- og bygningsloven av 14 juni 1985, § 99 nr. 1

Anmelder (navn, adresse)

Byggherre (navn, adresse)

Rolf Selmer Hansen

FERDIGATTEST ER GITT FOR

Eiendom/byggested	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
Rudivn.2, 2830 Raufoss	10	412		

Deres søknad	Dato 07.08.85		
Arbeidets art	Nybygg		
Byggets art	Boligbygg		
Behandling/ vedtak	Vestre Toten bygningsråd	Vedtak dato 21.08.85	Saksnr. 319
Merknader	Vi har besiktiget arbeidet i samsvar med pbl. § 99. Det er ikke funnet noe som strider mot vilkårene i byggetillatelsen eller gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen. Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen (jfr. § 93) forutsetter. Bruksendring krever særskilt tillatelse, jfr. pbl. § 93. Evt. merknader:		

UNDERSKRIFT

Sted	Dato	Sign. / Stempel
Raufoss	06.03.89	Vidar Dunda VESTRE TOTEN KOMMUNE Bygningskontrollen

		Navn	Adresse
KOPI SENDT	☐ ansvarshavende		
	☐ andre	Navn	Adresse
		Navn	Adresse
		Navn	Adresse

Kommunenes arkivnøkkel: 511

K-blankett 5139 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 6-87

(Kommune)

Vestre Toten kommune

FERDIGATTEST

etter plan- og bygningsloven av 14 juni 1985, § 99 nr. 1

Anmelder (navn, adresse)

Byggherre (navn, adresse)

Rolf Selmer Hansen

FERDIGATTEST ER GITT FOR

Eiendom/byggested	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
Rudivn.2, 2830 Raufoss	10	412		

Deres søknad	Dato 30.04.86		
Arbeidets art	Nybygg		
Byggets art	Garasje		
Behandling/ vedtak	Vestre Toten bygningsråd	Vedtak dato 22.05.86	Saksnr. 117

Merknader

Vi har besiktiget arbeidet i samsvar med pbl. § 99.

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

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen (jfr. § 93) forutsetter. Bruksendring krever særskilt tillatelse, jfr. pbl. § 93.

Evt. merknader:

UNDERSKRIFT

Sted	Dato	Sign. / Stempel
Raufoss	06.03.89	VESTRE TOTEN KOMMUNE Bygningskontrollen

KOPI SENDT		Navn	Adresse
	☐ ansvarshavende		
	☐ andre		

Kommunenes arkivnøkkel: 511

K-blankett 5139 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 6-87

Vestre Toten kommune
Plan
P.B. 84
2831 RAUFOSS

FERDIGATTEST

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

Ansvarlig søker	Tiltakshaver
Toten Bygg og Anlegg AS 2850 LENA	Rolf Selmer Hansen Rudivn. 2 A 2830 RAUFOSS

Ferdigattest er gitt

Eiendom / Adresse	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
Rudivegen 2 A, Raufoss	10	412		

Spesifikasjon

Tiltakets/byggets art
Nybygg garasje, BRA= 35m2.

Vedtak fattet av Vestre Toten kommune, plan- og forvaltningsav.	Vedtak dato	Saksnr.
	02.11.2001	0235/01

Dato sluttkontroll	Kontrollansvarlig
05.03.03	Tom A. Trogstad

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

Underskrift

Sted	Dato	Stempel/underskrift
Raufoss	10.03.2003	Stein Håvard Røstad

Kopi sendt til

Navn	Adresse
Toten Bygg og Anlegg AS	2850 Lena

Utskriftsdato: 04.12.2025

Vestre Toten kommune

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

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3443	**Gårdsnr.**	10	**Bruksnr.**	412	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Rudivegen 2A, 2834 RAUFOSS								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner
- Kommuneplaner under arbeid

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	0529kplan2012-23
Navn	Kommuneplanens arealdel 2012-2023
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	27.11.2014
Delarealer	**Delareal** 1 178 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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

Plantype	Kommuneplanens arealdel

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	0529016
Navn	Rudi
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	16.01.1976
Delarealer	**Delareal** 1 178 m^2 **Formål** Boliger

Vestre Toten kommune

Adresse: Postboks 84, 2831 Raufoss

Telefon: 61 15 33 00

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

Utskriftsdato: 11.12.2025

Midlertidig brukstillatelse og ferdigattest

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kommunenr.	3443	**Gårdsnr.**	10	**Bruksnr.**	412	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse:	Rudivegen 2A, 2834 RAUFOSS								

Informasjon om ferdigattest og midlertidig brukstillatelse

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

Det blir vedlagt kopi av:

☒ Ferdigattest

☐ Midlertidig brukstillatelse

☐ Pålegg

☐ Søknad

Kommentar: Se side 2.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

FAQ

- Er det sikkert at dere ikke har tegninger? Plan og bygningsloven trådte i kraft tidlig på 60-tallet. Før dette er det kun unntaksvis at vi har godkjente byggetegninger,- og dermed heller ikke brukstillatelse/ferdigattest.

- Hva betyr det at huset er SEFRAK-registrert? Gjelder i hovedsak bygninger oppført før 1900, men her kan det være unntak. For kjøper vil det bety at kommunen vil ha synspunkter på tiltak som fører til fasadeendring (estetikk og arkitektur).

- Hva gjør vi hvis det ikke foreligger ferdigattest eller brukstillatelse? Kan omsøkes i ettertid, hvis tiltaket er oppført etter 1998.

- I matrikkelen er bygningen oppført som enebolig, men det er leilighet i kjelleren? Eier kan kreve å få rettet feilregistrering i Matrikkelen, hvis det kan dokumenteres at det er godkjent 2 leiligheter fra start. Hvis etablering av tilleggs-leilighet har skjedd underveis, uten søknad og godkjenning, kan det søkes om tillatelse i ettertid.

- Rommet har forskjellig betegnelse på tegning og i praksis – hva er riktig? Her vil det handle om hvorvidt rommet fortsatt er i kategorien hoved-areal. Et rom som er hoved-areal kan benyttes til alle typer bruk som faller inn under denne betegnelsen. Det er dermed heller ikke behov for å søke bruksendring.

- Rommet har betegnelsen “disponibelt” - er det tilleggsareal eller hovedareal? Hvis rommet har direkte tilknytning til annet hovedareal (via dør el gang/trapp) og har tilstrekkelig lys, takhøyde, og godkjent rømningsvei, vil det kunne ansees som hovedareal. Ligger det f.eks på loft/kjeller, i tilknytning til boder og annet typisk tilleggsareal, vil det måtte sees som tilleggsareal.

- Hvorfor er det forskjell på oppgitt og beregnet areal? Oppgitt areal er en historisk oppføring som er hentet fra dokumenter som for eksempel skylddelinger og målebrev. Oppgitt areal oppdateres ikke i matrikkelen. Beregnet areal er arealet for en eiendom slik den er tegnet i kartet. Kvaliteten på arealet avhenger av hvor god kvalitet grensene har. Beregnet areal oppdateres i matrikkelen når det gjøres endringer på grensene til eiendommen.

DEFINISJONER:

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

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

For mer utdypende informasjon se her:

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

Kommunalforvaltningen - Oppmålingsteknisk blankett utarbeidet av Norske Kommuners Sentralforbund

Kommunens navn (ev. stempel)

Vestre Toten

MÅLEBREV

J nr 102/85

Målebrev nr 46/70

Målebrev over—

Gnr	Bnr	Festenr/Seksjonsnr
10	412	

Bruksnavn eller adresse: Rudivegen 2

Dagbokstempel: DAGBOKFØRT 10.SEP85 07810 SORENSKRIVEREN I TOTEN

I medhold av delingsloven av 23. juni 1978, nr 70, ble det den—

Dato: 24.august 1985 holdt—

Kart- og delingsforretning over parsell av Flatner, g.nr.10, b.nr.31.

Forretningen ble rekvirert av—

Odd William Fjeld

Bestyrer ved forretningen var—

Knut Sterten

Beskrivelsen går frem av målebrevkartet (areal, beliggenhet, grenser og tilstøtende eiendommer)

Raufoss, den 27/8 1985

Kommuneingenigren I V. Toten

Knut Sterten

Dagbokstempel ved tinglysing

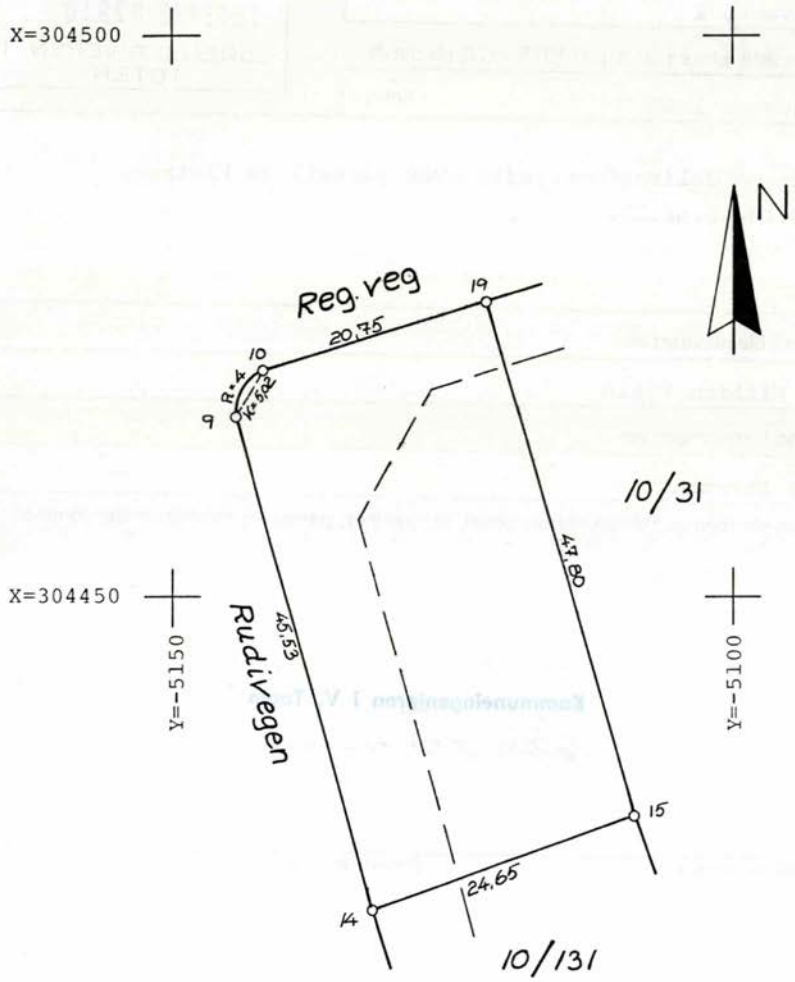
Tinglysingsstempel

Påtegninger (Rettelser o.l.)

K-58/5814 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 12-82
Blanketten brukes både som original og gjenpart av målebrev.

Gnr	Bnr	Festenr	MÅLEBREVKART
10	412		

Representasjonspunkt			Jnr
X 304450	Y -5125	Z 347	102/85
Koordinatsystem	**Målestokk**		**Målebrev nr**
NGO Akse III	1:500		46/70
Kartblad	**Areal**		
CN 064-1-34-E4	1178,8 m^2		



Punkt	X-koord.	Y-koord.	Merke
9	304465,88	-5144,19	Jernbolt
10	470,28	141,78	"
14	422,01	132,02	Godkj.jordmerke
15	430,41	108,85	" "
19	476,38	121,95	" "

K-58/5838 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 11-82

Kommunalforvaltningen - Oppmålingsteknisk blankett utarbeidet av Norske Kommuners Sentralforbund

Kommunens navn (ev. stempel)

Vestre Toten

MÅLEBREV

J nr 102/85

Målebrev nr 46/70

Målebrev over—

Gnr	Bnr	Festenr/Seksjonsnr
10	412	

Bruksnavn eller adresse: Rudivegen 2

Dagbokstempel: DAGBOKFØRT 10.SEP85 07810 SORENSKRIVEREN I TOTEN

I medhold av delingsloven av 23. juni 1978, nr 70, ble det den—

Dato: 24.august 1985 holdt—

Kart- og delingsforretning over parsell av Flatner, g.nr.10, b.nr.31.

Forretningen ble rekvirert av—

Odd William Fjeld

Bestyrer ved forretningen var—

Knut Sterten

Beskrivelsen går frem av målebrevkartet (areal, beliggenhet, grenser og tilstøtende eiendommer)

Raufoss, den 27/8 1985

Kommuneingenigren I V. Toten

Knut Sterten

Dagbokstempel ved tinglysing

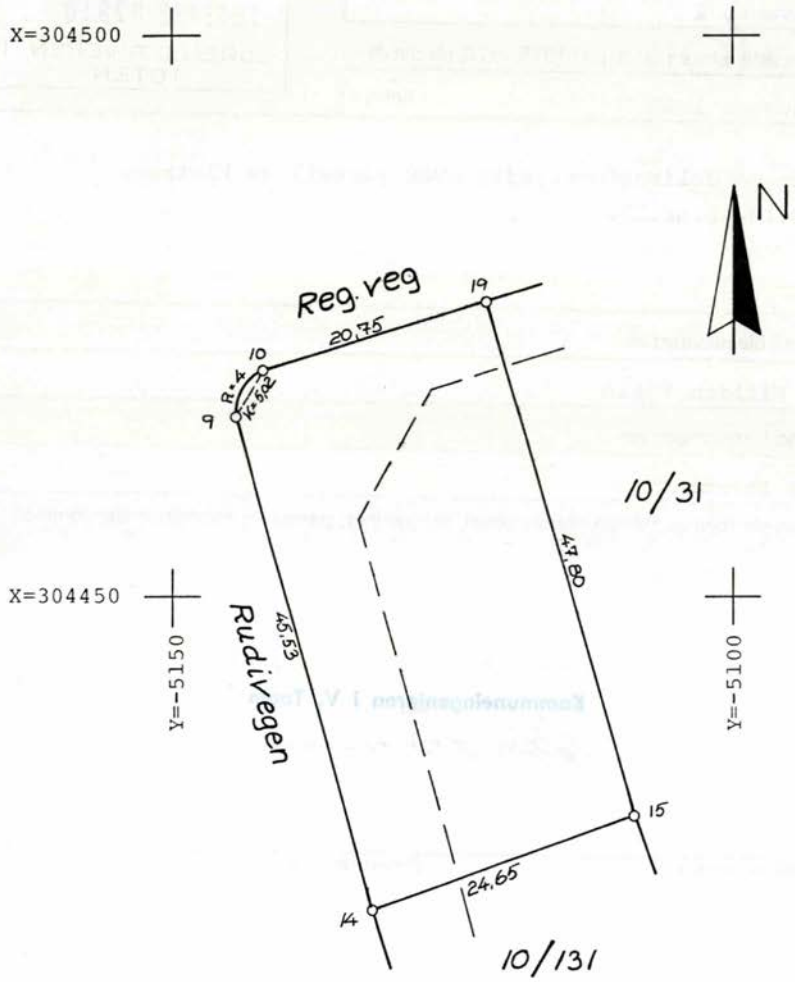
Tinglysingsstempel

Påtegninger (Rettelser o.l.)

K-58/5814 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 12-82
Blanketten brukes både som original og gjenpart av målebrev.

Gnr	Bnr	Festenr	MÅLEBREVKART
10	412		

Representasjonspunkt			Jnr
X 304450	Y -5125	Z 347	102/85
Koordinatsystem	**Målestokk**		**Målebrev nr**
NGO Akse III	1:500		46/70
Kartblad	**Areal**		
CN 064-1-34-E4	1178,8 m^2		



Punkt	X-koord.	Y-koord.	Merke
9	304465,88	-5144,19	Jernbolt
10	470,28	141,78	"
14	422,01	132,02	Godkj.jordmerke
15	430,41	108,85	" "
19	476,38	121,95	" "

K-58/5838 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 11-82

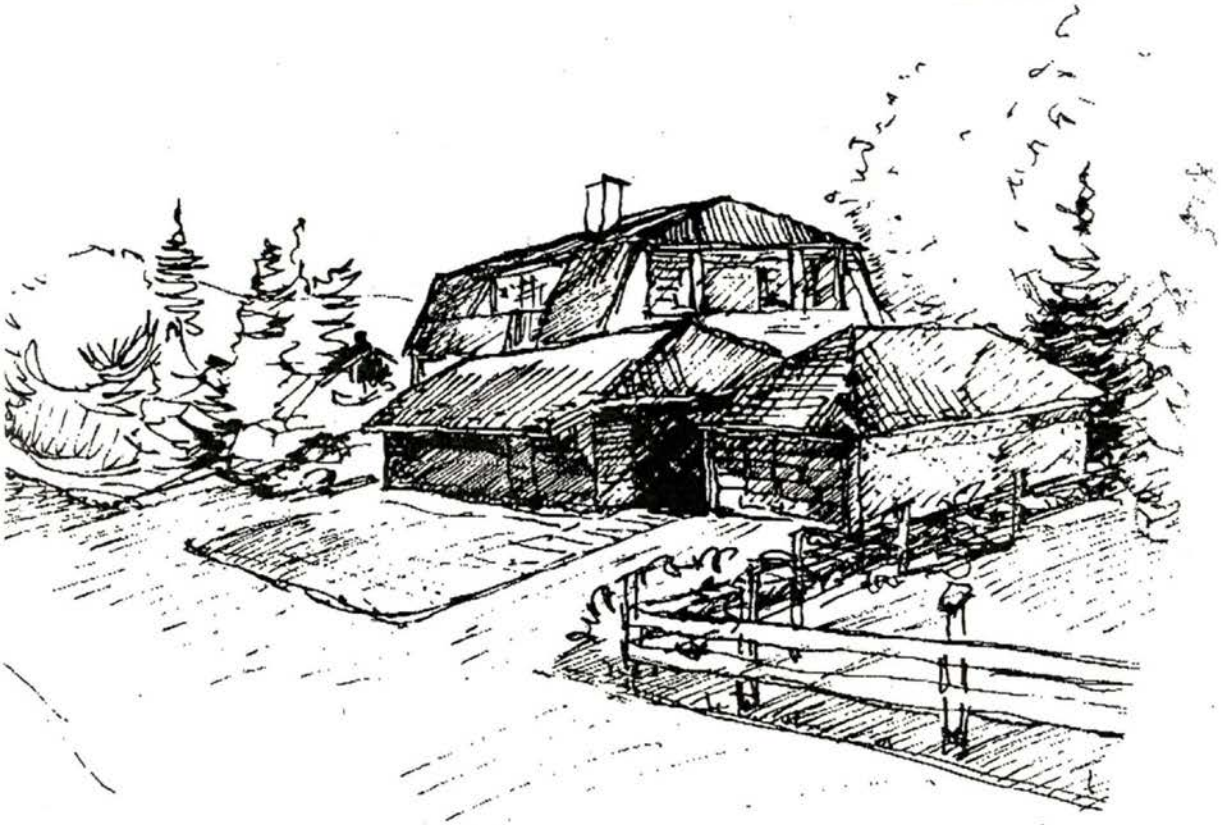
11/10/01 07:36 TOTEN KJØTT AS → +47611[illegible]8610 NR.009 D02

61196955

E-3

Sak nr.: 75

Vedlegg nr.: 2



GODKJENT FOR ARKIVBRUK

Godkj.nr 190000936
Formnr.nr 98254415

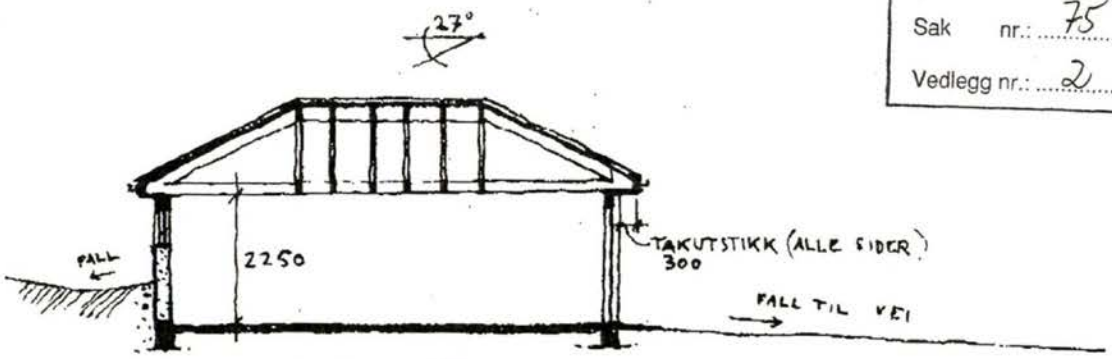
GARASJE	Rudiveien 2	RAUFOSS	
Byggherre: ROLF SELMER HANSEN		Dato: 10.10.01	Rev.
Perspektiv sett fra atkomstvei i syd		Målt:	Tegn. 03
II VEGG I MELLOM II	SIVILARKITEKT JAN HUGO ERIKSEN	SOFIESGATE 46 0168 OSLO	TLF/FAX: 22 [illegible]

61196955

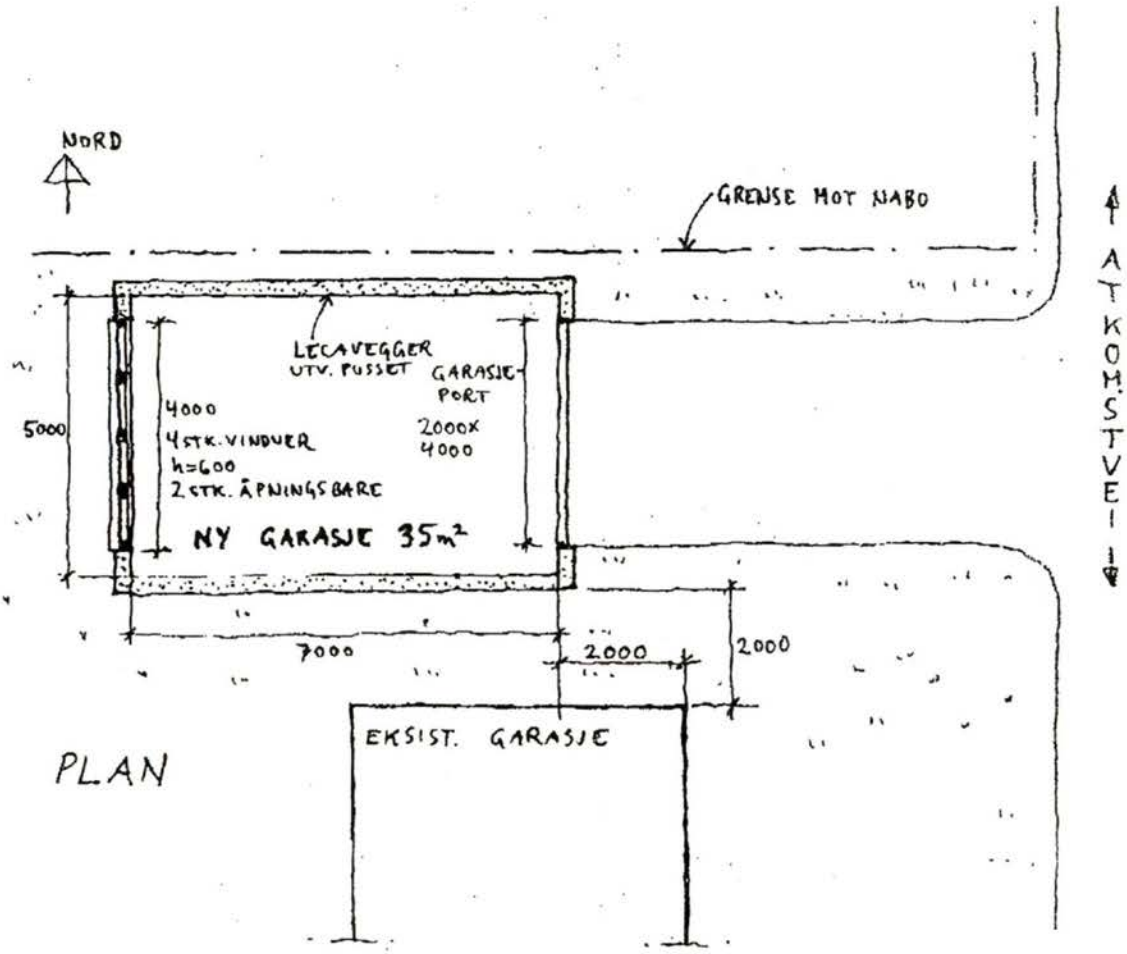
E-1

Sak nr.: 75

Vedlegg nr.: 2



LANGSNITT



PLAN

GODKJENT FOR ABVARSRETT

GARASJE	Rudiveien 2	RAUFOSS	
Byggherre: ROLF SELMER HANSEN		Date: 10.10.01	Rev.
Plan og langsnitt		Mål: 1 : 100	Tegn. 01
II VEGG I MELLOM II	SIVILARKITEKT JAN HUGO ERIKSEN	SOFIESGATE 46 0168 OSLO	TLF/FAX 22 46 69 [illegible]

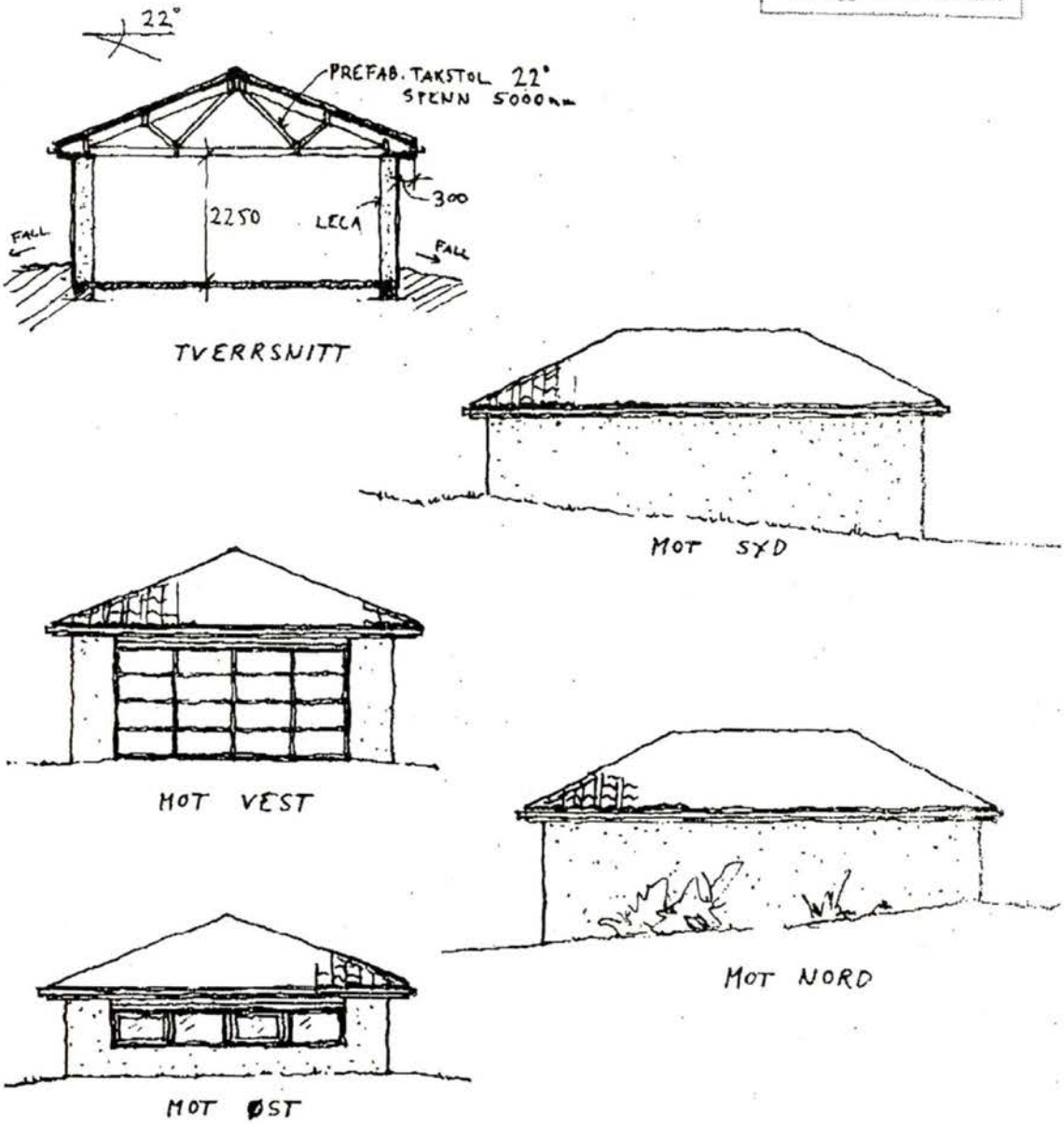
11/10/01 07:36 TOTEN KJØTT AS → +4761108610 NR.009 D03

61106966

E-2

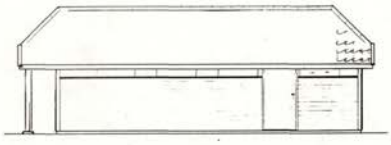
Sak nr.: 75

Vedlegg nr.: 2

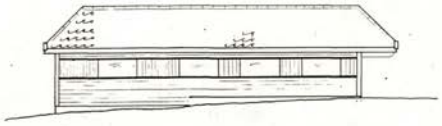


GODKJENT FOR ARKIVARSRETT

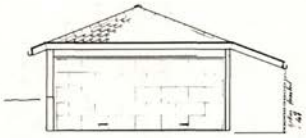
GARASJE	Rudiveien 2	RAUFOSS	
Byggherre: ROLF SELMER HANSEN		Dato: 10.10.01	Rev.
Tverrsnitt og fasader		Mål: 1 : 100	Tegn. 02
IT VEGG I MELLOM IT	SIVILARKITEKT JAN HUGO ERIKSEN	SONNESGATE 46 0168 OSLO	TLF/FAX 22 40 07 08



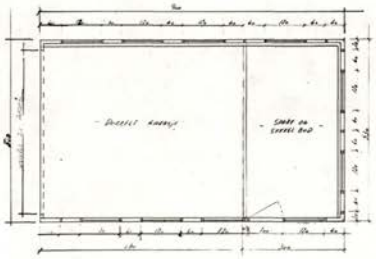
Fasade vest



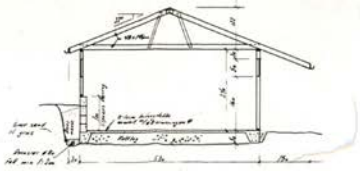
Fasade öst



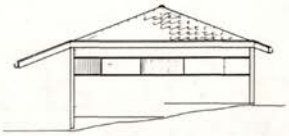
Fasade nord



PLAN



Snitt



Fasade sör

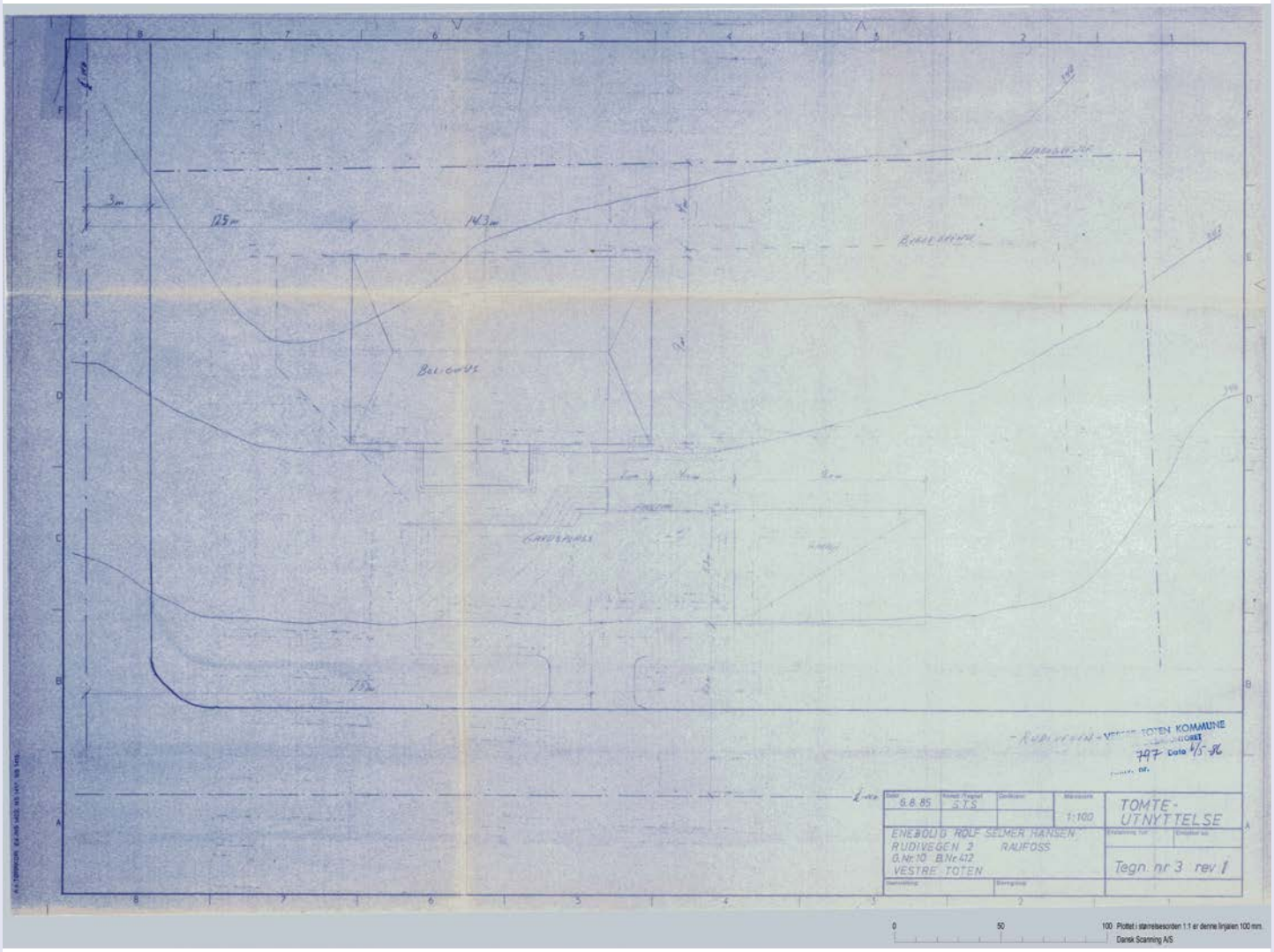
GARASJE, FASADER OG SNITT

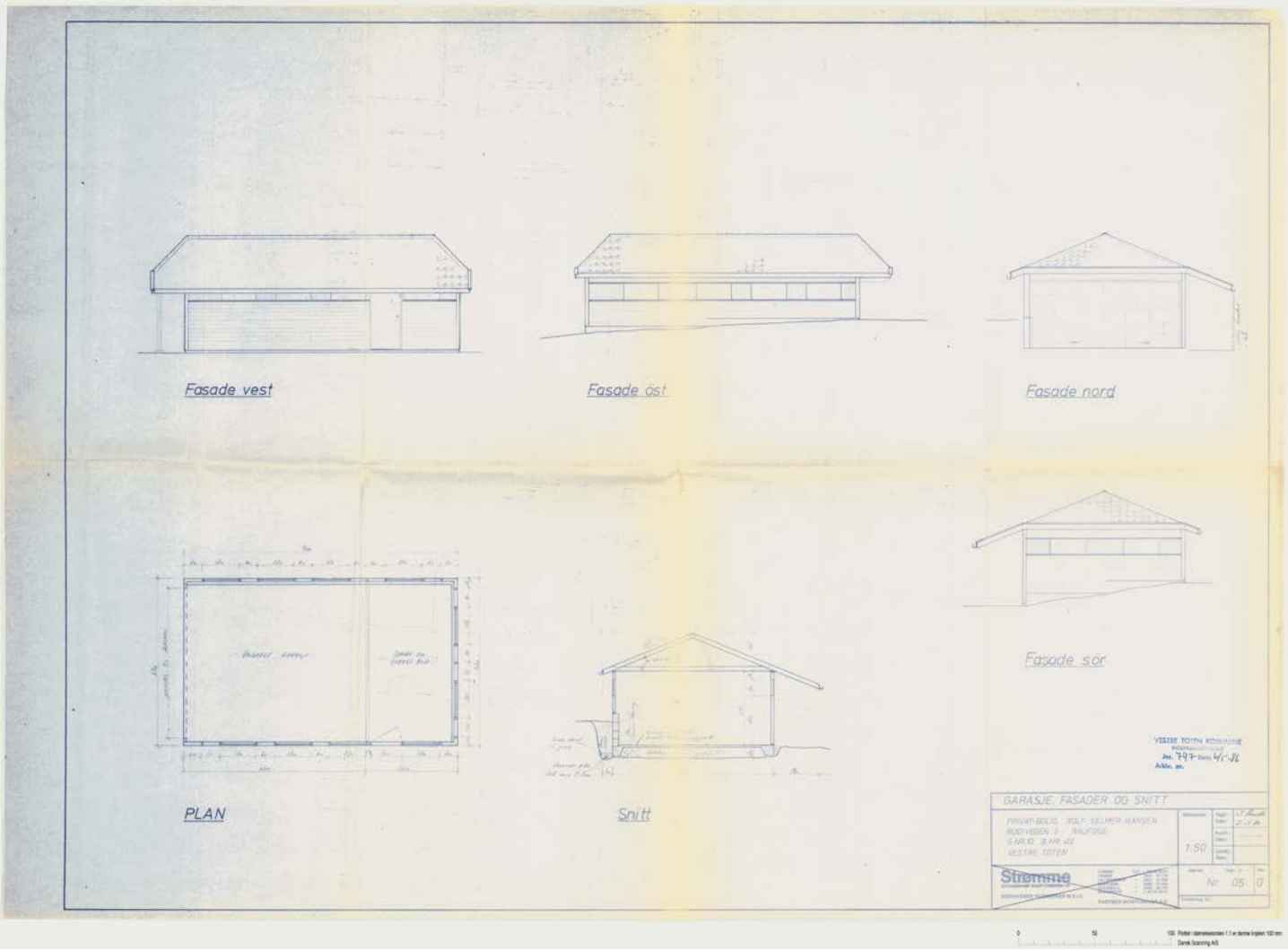
PRIVAT-BOLIG ROLF SELMER HANSEN
RUDIVEGEN 2 RAUFOSS
G.NR 10 B.NR 412
VESTRE TOTEN

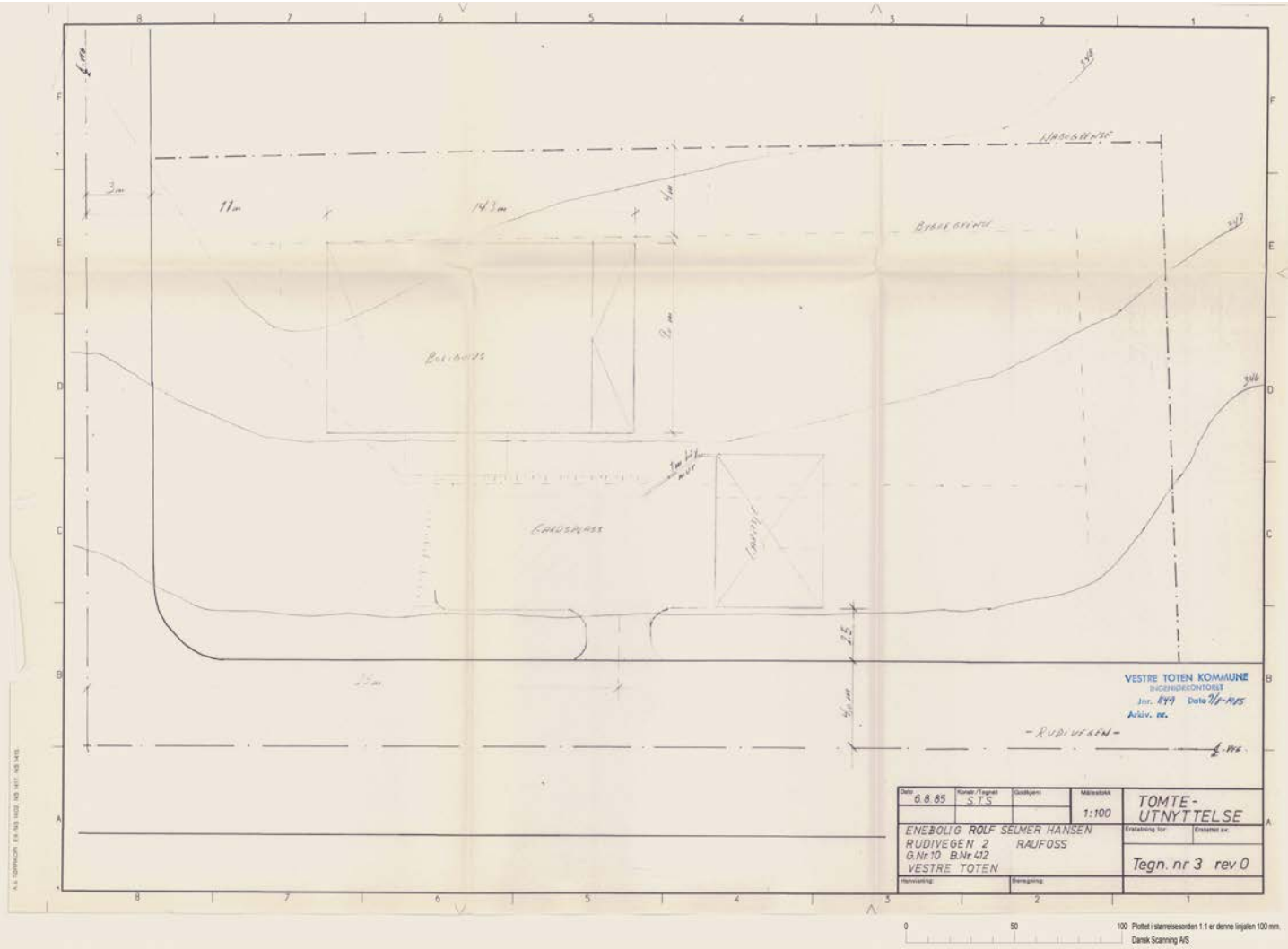
1:50

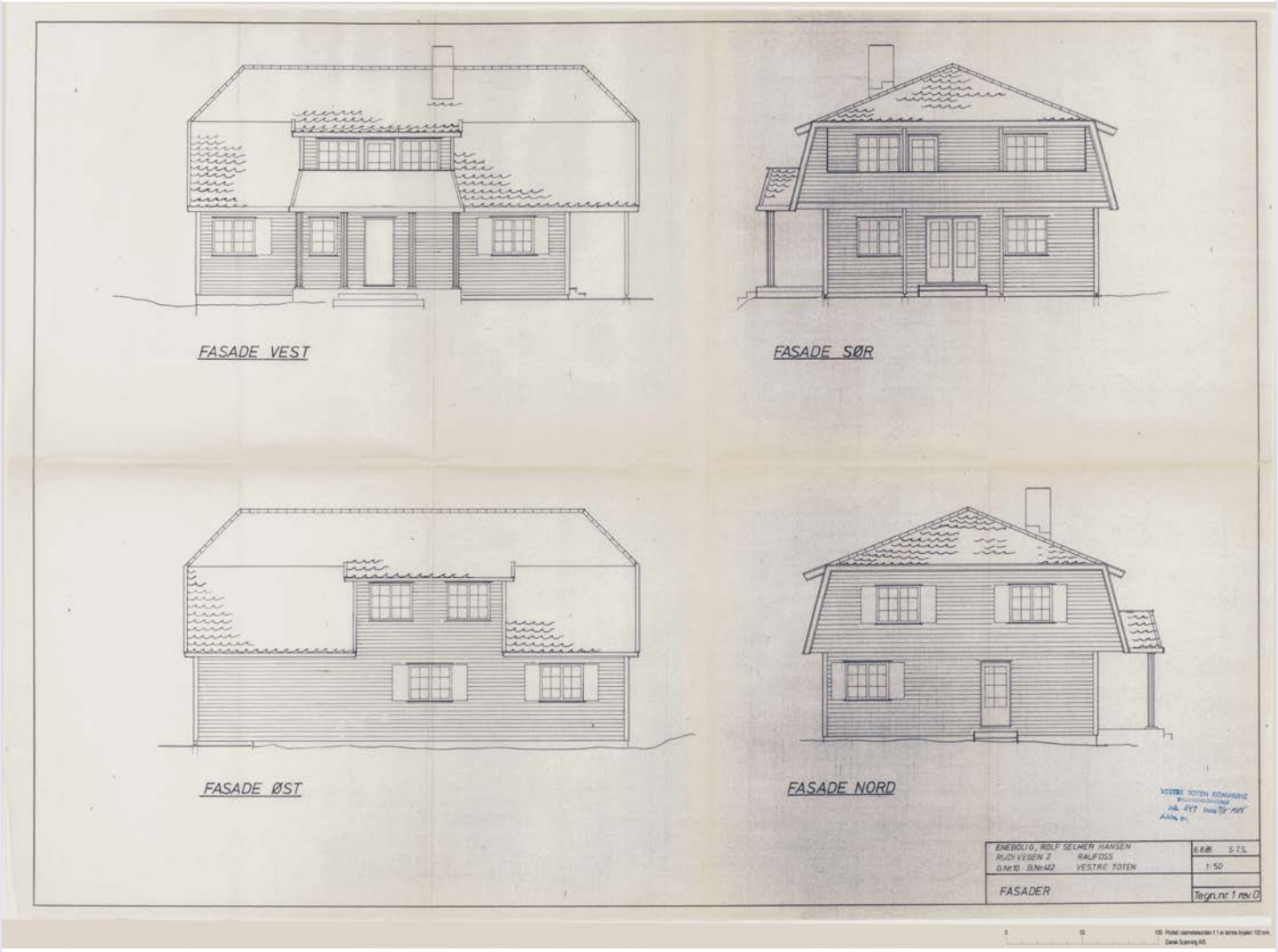
Strømme

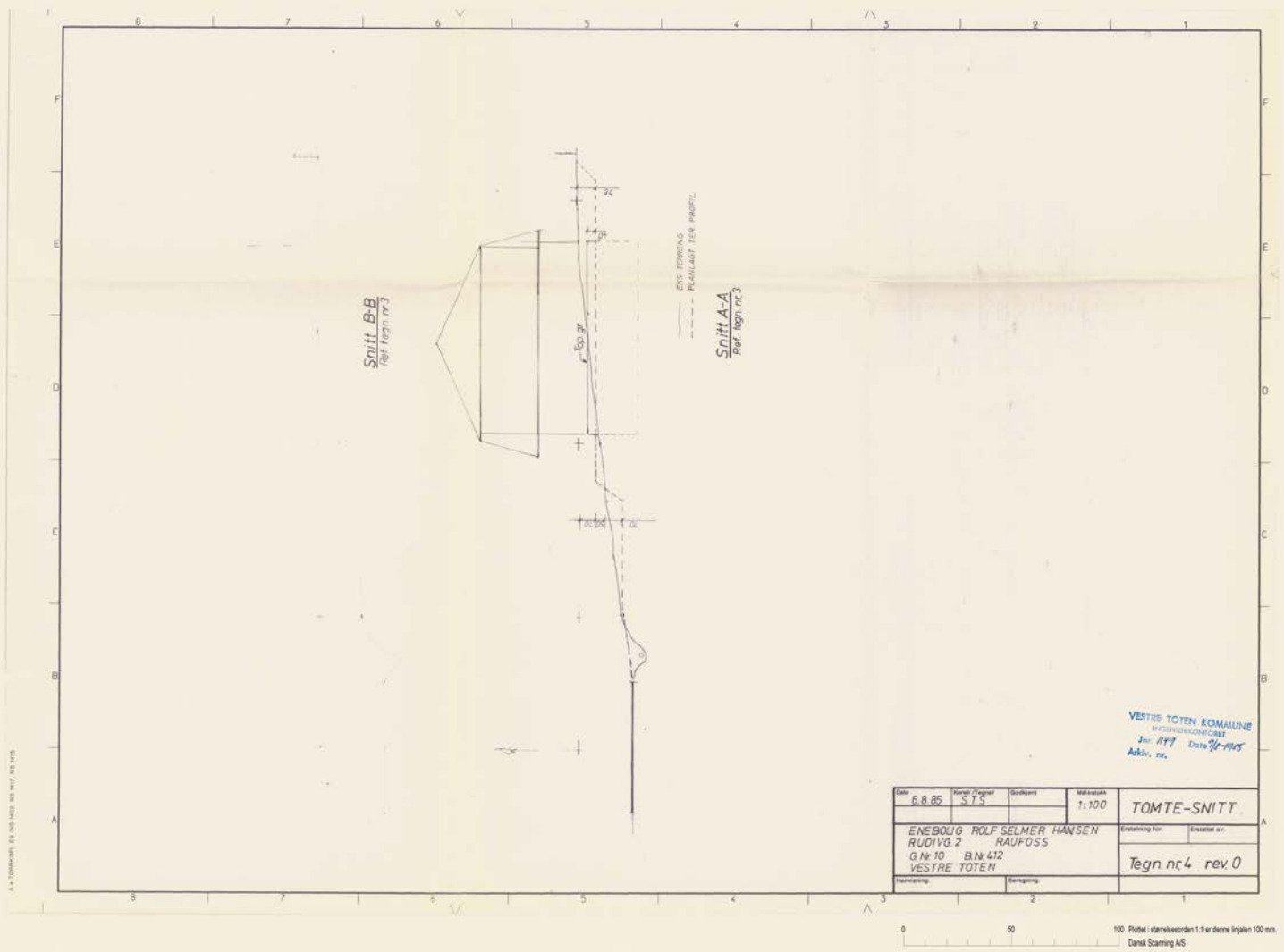
Nr 05 0

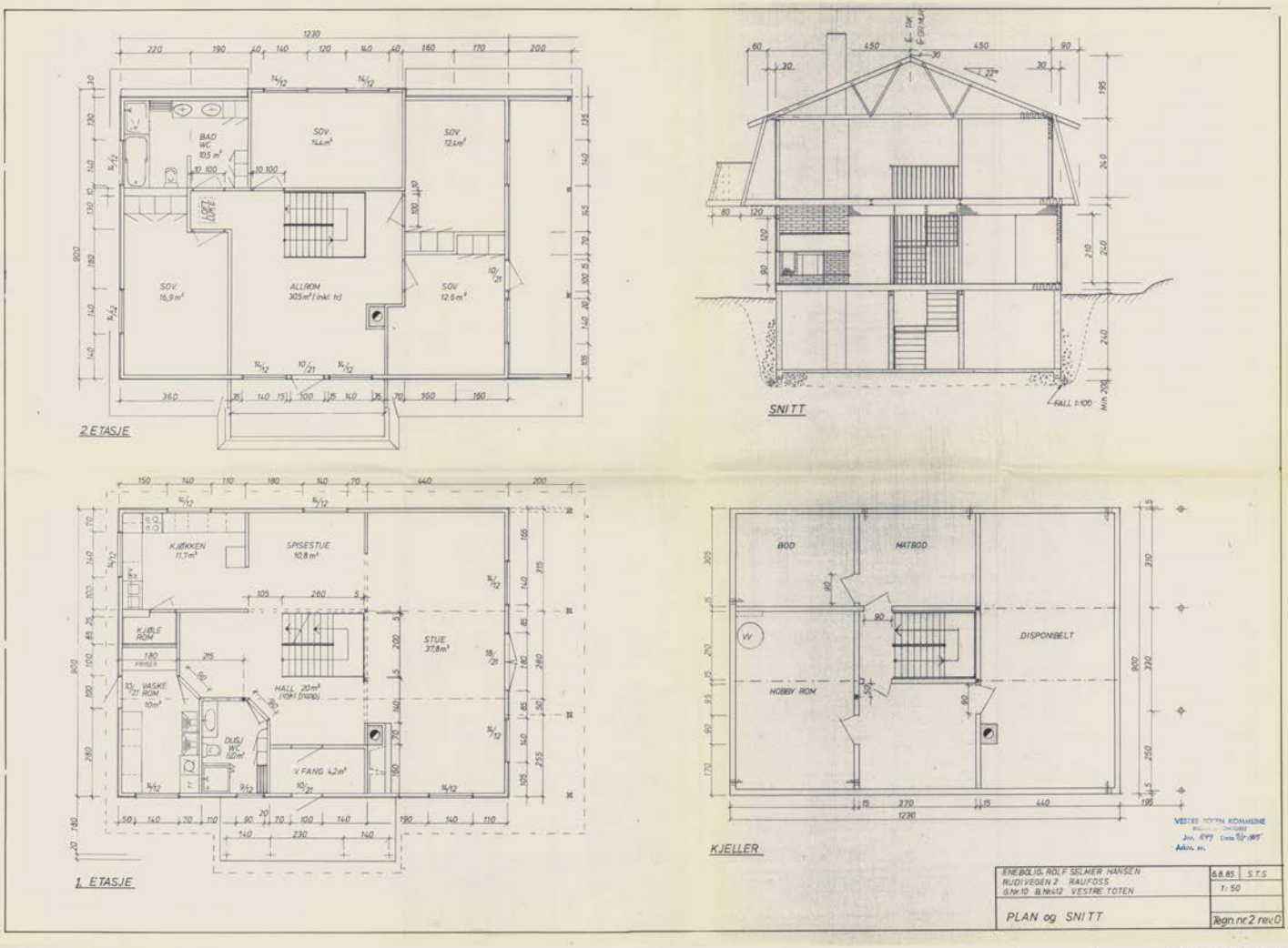

6.8.85
STS
1:100
TOMTE-
UTNYTTELSE
ENEBOLIG ROLF SELMER HANSEN
RUDIVEGEN 2 RAUFOSS
G.Nr.10 B.Nr.412
VESTRE TOTEN
Tegn. nr 3 rev. 1
KOMMUNE
707 Dato 6/5-86
Dansk Scanning A/S


Fasade vest
Fasade øst
Fasade nord
Fasade sør
PLAN
Snitt
GARASJE. FASADER OG SNITT
1:50
Strømme
Nr. 05 0


VESTRE TOTEN KOMMUNE
INGENIØRKONTORET
Jnr. 849 Dato 21/8-1985
Arkiv. nr.
-RUDIVEGEN-
Dato 6.8.85
Konstr./Tegnet STS
Godkjent
Målestokk 1:100
TOMTE-UTNYTTELSE
ENEBOLIG ROLF SELMER HANSEN
RUDIVEGEN 2 RAUFOSS
G.Nr.10 B.Nr.412
VESTRE TOTEN
Erstatning for:
Erstattet av:
Tegn. nr 3 rev 0
Henvisning:
Beregning:
0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S


FASADE VEST
FASADE SØR
FASADE ØST
FASADE NORD
VESTRE TOTEN KOMMUNE
ENEBOLIG, ROLF SELMER HANSEN
RUDI VEGEN 2
RAUFOSS
G.Nr.10 . B.Nr.442
VESTRE TOTEN
6.86
S.T.S.
1:50
FASADER
Tegn.nr 1 rev.0


Snitt B-B
Ref. tegn. nr. 3
Snitt A-A
Ref. tegn. nr. 3
EKS. TERRENG
PLANLAGT TER PROFIL
VESTRE TOTEN KOMMUNE
Dato 6.8.85
S.T.S.
1:100
TOMTE-SNITT
ENEBOLIG ROLF SELMER HANSEN
RUDIVG. 2 RAUFOSS
G.Nr. 10 B.Nr. 412
VESTRE TOTEN
Tegn. nr. 4 rev. 0
Dansk Scanning A/S


2 ETASJE
SOV 14,4 m²
SOV 12,6 m²
BAD WC 10,5 m²
SOV 16,9 m²
ALLROM 30,5 m² (inkl. tr)
SOV 12,6 m²
SNITT
FALL 1:100
1. ETASJE
KJØKKEN 11,7 m²
SPISESTUE 10,8 m²
KJØLE ROM
VASKE ROM 10 m²
HALL 20 m² (10 m² trapp)
STUE 37,8 m²
DUSJ WC 5,0 m²
V FANG 4,2 m²
KJELLER
BOD
MATBOD
HOBBY ROM
DISPONIBELT
VESTRE TOTTEN KOMMUNE
ENEBOLIG, ROLF SELMER HANSEN
RUDIVEGEN 2 RAUFOSS
G.NR.10 B.NR.412 VESTRE TOTEN
6.8.85
S.T.S
1:50
PLAN og SNITT
Tegn.nr.2 rev.0

B

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR "RUDI" - VESTRE TOTEN

§ 1.

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningslinje skal bebyggelsen plasseres som vist på planen. Frittstående uthus tillates ikke.

§ 2.

I området kan oppføres bolighus i en etasje med tilhørende garasje. Takform og takvinkel fastsettes av bygningsrådet.

§ 3.

Bygningens grunnflate inklusive garasje må ikke overstige 20 % av tomtens nettoareal.

§ 4.

Garasje kan bare oppføres i en etasje og med grunnflate ikke over 35 m^2.

Bygningsrådet kan tillate at garasje plasseres i nabogrensen. Plassering av garasjen skal være vist på situasjonsplan som følger byggemeldingen for bolighuset, selv om garasjen ikke skal oppføres samtidig med denne.

I tillegg til garasjen skal det være oppstillingsplass på egen grunn for en bil.

§ 5.

Farger som bygningsrådet finner skjemmende kan rådet kreve endret.

§ 6.

Eksisterende terrengformasjon, trær og naturlig vegetasjon, skal bevares i den utstrekning det er naturlig i forhold til tomtens disposisjon og hva som er teknisk mulig ved utbyggingen. Skjemmende fyllinger og skjæringer tillates ikke.

§ 7.

Gjerders utførelse, høyde og farge skal godkjennes av bygningsrådet.

Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som kan virke generende for naboer.

Beplantning eller gjerde som kan hindre utsikten ved utkjørsel til veg og i vegkryss tillates ikke.

For Øverbyvegen skal fri sikt i kryssene være 20 x min. 80 m, målt langs midtlinjen .

§ 8.

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

§ 9.

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

Fylkesmannen i Oppland
GODKJENT
DATO 16.1.76 JNR. 4654/75/PV.

1951/904562/19

Nr. 6.

TOTEN KOMM. ELEKTRISITETSVERK
DRIFTSBESTYREREN
TLF. Ø. TOTEN 182
NO/HM

Lena den, 29. mai 1951.

-1. JUN. 1951

Sorenskriveren i Toten,
Kapp.

Vedr.: Registrering av kraftledninger.

I henhold til lov om registrering av elektriske kraftledninger av 1. juli 1927 og vår registrering 15. sept. 1937 begjærer vi registrert de kraftledninger med tilhørende transformatorer som på vedlagte kart (bilag III) er inntegnet med rødt. De grunneiere som blir berørt er oppført i vedlagte fortegnelse med angivelse av G.nr. og Br.nr. (bilag I).

Videre vedlegges en fortegnelse (bilag II) som angir de grunneiere som har transformator plassert på sin eiendom.

Vi tør be om at fornødne registrering blir foretatt for vår regning.

Toten Komm. Elektrisitetsverk
John C Harmsen

Registrert 9/6. 1951.

Bilag til registrering 9/6-1951.

Bilag I

Fortegnelse over de eiendommer i Ø. Toten som er berørt av Toten Kommunale Elektrisitetsverks høtspentlinjer, med opgave over gårds- og bruksnummer.

		G.nr.	Br.nr.
Fjellhaug	Jens Fjellhaug	3	2
Fagerlien	Mads Stuldalen	4	18
Ouren	Kr. Ouren	4	1 og 9
Sullestad	Alfr. Gjestvang	19	1
Skramstad	Håkon Skramstad	25	1, ~~6, 9, 14 39 og 40~~
Stensli søndre	Alf Stensli	27	9
Nyborg	Joh. Arnt Arnesen	27	8
Steinsli ~~søndre~~	Hans Stensli	27	7
Holen	Ole Paulseth	36	1
Alm mellem og øvre	Frithjof Aas	33	1 og 4
Alm nedre	- " -	35	1 og 2
Kae	- " -	93	3
Alm øvre	Olaf O. Alm	33	2 og 3
Kae	John Gunnerød	93	39
Skogholt	Olaf Skullerud	93	30
Løsengen	Anton Løsengen	53	8
Løsengen	Albert Løsengen	53	17
Kjølsethsveen	Bjørn Kjølseth	53	29
Nordås	Even Borgen	53	30
Grøna	Håken Ulsrud	37	1
Grøna skog	Roar Lunder	37	3
Stenseth	Anna Balke	53	13
Svartskogen	- " -	46	14
Elvesveen	Agnethe Kristiansen	52	15
Dulsrud	Mads Ulsrud	52	1
Bellerud	Edv. Skjønsby	51	1
Snekkerstuen	Kr. Haavi	148	7
Høgda	Emil Evensen	148	5
Mikkelborg	Kasp. Mikkelborg 144 og	151	2 og 11
Berglund	Knut Berg	145	2
Bjørseth	Johan Grøtberg	149	25
" vestre	Even Grøtberg	149	5

forts. 2

Bilag I

Fortegnelse over de eiendommer i Ø. Toten som er berørt av Toten Kommunale Elektrisitetsverks høyspentlinjer, med opgave over gårds- og bruksnummer.

		G.nr.	Br.nr.
Lae	Magnhild Bjerklund	149	6
Skibsvolden	H. Blikseth	149	18
Laeskogen søndre	M. Laeskogen	149	8
" mellem	Ellef Laeskogen	149	9
" nordre	Nils Faukald	149	14
Hagemannsveen	Ole Bjørnerudsveen	149	3
Karidalen	- " -	149	16
Nøklebergsengen	Magnhild Dybdal	144	5
Sandaker	Johan Sandaker	143	1
Slettum	Ole Stubberud	136	6
Arneberg	Lars Kolbjørnrud	136	9
Bliksetstuen søndre	Karen Blikseth	134	(2) 4
Skattum	E. Leirdal	135	3
Nordli	Ole Nordli	160	2
Sukkestad nedre	Paul Sukkestad	166 167 168	3 5 10
Stabo nedre	Boysen-Aamodt	168	1
Vidvei	O. Westerheim	168	11
Hammerstad	N. Hammerstad	161	2
Melby	Kasper A. Snipstad	162	16
Bækkeli	Even Skjellerud	170	6
Stjernvang	G. Garstad	167	2
Fagerhøi	Ø. Toten Sykehus	167	4
Båkinn	Johanne Madsen	114	1
Skogly	Johs. Skogen	94	42
Bruly	Sigv. Skaugerud	94	79
Kjelsrud	Paul Håkenstad	107	4
Larsbakken	B. Fjellstuen	166	28
Larsbakken	- " -	151	4
Eikelund	A. Kongsengen	150	5
Pettershagen	Johs. Kolbjørnsrud	150	3 og 4
Hagejordet	Anders Midthus	149	13
Petterud	- " -	150	1

2

forts 3

Bilag I

Fortegnelse over de eiendommer i Ø. Toten som er berørt av Toten Kommunale Elektrisitetsverks høyspentlinjer, med oppgave over gårds- og bruksnummer.

		G.nr.	Br.nr.
Lae	Magnus Aass	149	17
Bjørseth østre	Einar Snoen	149	7
Gjerdingen	Einar Snoen	149	12
Bjørton	Asta Bjørseth	147	14
Saugstad	Janny Teslo	147	1 og 10
Lunna	Hans Rognerud	148	1
Prøven	J. Prøven	49	2
Dammen	Kasp. Heggerud	204	2
Furuseth	Arne Fjeldet	51	4
Nystueløkken	Sig. Nystueløkken	50	3
Kvernli	Hans Moen	50	2
Hveem	Anne Marie Hveem	75	1 og 5
Aaserud	Erling Aaserud	76	4
Tollefsrud	Herman Hanestad	76	12
Eng	Thomas Hjelle	54	1 og 2
Møller	Henrik Heiberg	57	33
Engeland	William Zeiner	57	15
Galgerud vestre	Alb. Martinsen	29	5
Sten (Stensveen)	Petra Rognstad	57	5
Holsten	Markus Holsten	56	44 og 50
Kihlegården	Skreia Forsaml.lokale	56	22 og 63
Fossen	Ole M. Fossen	56	1, 2, 4, og 5
Holmstadengen	Hans Chr. Hveem	211	9, 12, 16 og 18
Østdal	Johs. J. Opsahl	211	14
Vestby	Joh. Sønsteby	211	5
Opsahl nordre	Gustava Løvstad	196	10
Slettum	Kristian Lønseth	196	4
Slettum	Olav O. Nygård	187	15
Fjeld	Eina Farås	196	6
Raddum	Georg Raddum	199	1
Borgvang	Ole Raddum	199	3
Kjølstad	Hans Hval	53	16
Bjørnsgård	Håkon Olsby	113	2
Bjørnstad lille	Kåre Fjeldstad	111	1

forts. 4

3

Bilag I

Fortegnelse over de eiendommer i Ø. Toten som er berørt av Toten Kommunale Elektrisitetsverks høyspentlinjer, med opgave over gårds- og bruksnummer.

		G.nr.	Br.nr.
Engebakken nordre	Harald Pedersen	108	26
Bakketun	H. W. Paulseth	139	3
Solhøgda	- " -	139	8
Toten Potetmelfabr.		185	(3)/.
Granheim	Otto Jostad	113	3
Hagelund	Maurits Hagelund	113	7
Foss	Petter Foss	116	1
Båshus	Marius Nisja	117	1, 2, 3 og 4
Brenneriplassen	Kjølseth Brenneri	53	25
Kjølsetholmen	- " -	52	2

4

forts. 5

Bilag I

Fortegnelse over eiendommer i V. Toten som er berørt av Toten Kommunale Elektrisitetsverks høyspentlinjer, med oppgave over gårds- og bruksnummer.

		G.nr.	Br.nr.
Nesterud	David B. Narum	70	1
Smedstad	Even Smestad	70	2
Eng	Jonas Eng	68	4 og 6
Eriksrudstuen	Petter Kauserud	23	6
Seterbakken	Helge Olsen	23	10
Eriksrud søndre	Helge Olsen	23	15
Kjellhaug	Dorthe Koll	23	27
Olsby	Jacob Stenberg	23	4
Roland	Einar Roland	23	21
Eriksrud østre	Arne Torsrud	23	5
Kyseth søndre	Gunnar Gårder	43	1
Reinsvoldssve-ødegården	Johan Lier	94	3
Heksum nedre østre	Lars Lervold	88	8
	~~Mauritz Alm~~	~~90~~	~~18~~ Eksisterer ikke
Smedbøle	Mauritz Alm	88	18 og 34
Flaten	B. Rognerud	88	10 og 44
Skjærdalsmarka Alm. lodd nr. 1	V. Toten Kommune	103	7
Skjærdalen søndre	Jens Mosæter	103	1
Øfstås østre	Olaf Presteseter	64	3
Øfstås vestre søndre	Jakob Grindvold	64	2
Morterud	Kr. Foss	39	1, 2, 3, 4 og 5
Sellanrå	Isak Solbakken	38	7
Ånnerud	Ole Ånnerud	38	1 og 2
Søreng	Birger Strandlie	38	8 og 9
Aspelund	B. Paulsen	38	11
Helseth	Johs. Graff	30	1 og 2
Malterudbakken	Anna Malterudbakken	30	3
Fåreng	Hans Myhren	29	3
Malterud lille	M. Knap	31	1, 3 og 5
Malterud	Karl Stensrud	32	1
Aspelund	Cliffer Larsen	10	32

5

forts. 6

Bilag I

Fortegnelse over eiendommer i V. Toten som er berørt av Toten Kommunale Elektrisitetsverks høyspentlinjer, med oppgave over gårds- og bruksnummer.

		G.nr.	Br.nr.
Solheim	Alfred Martinsen	10	26
Aspelund	Ole Ottosen	10	24
Björksta	Kr. Drengsrud	66	16
Vold	Sigbj. Østeng	66	12
Alseth	Oskar Larsen	12	35
Flatner	Oleane Fjeld	10	31
Løvland	Kr. Gjestvang	10	19 og 20
Rudslåtten	Gustav Øfstås	66	3
Engely	Helge Vestlie	10	67
Solhø	A. Martinsen	10	25
Hovde	Bjørn Brovold	14	45
Grimåsveen	Magda Kristoffersen	36	25
Westly	Ludvig Bergsveen	36	69
Hjemly	Gunnar Olsen	36	112
Ruud	Finn Breiskallbakken	36	88
Korterud	Olaus Ånnerud	14	1
Skaugom	M. A. Larsen	36	87
Løvås	Ole M. Engeli	36	16 og 22
Løvås nordre	Ole M. Engeli	14	23
Rehn	Ove Berger	14	119
Skaglund	Anker Skoglund	36	113
Myrheim	Harris Martinsen	36	92
Toppen.	Armand Børresen	36	94
Ørbek	Rolf Martinsen	36	86
Björkly	Hans Johansen	14	118
Gran	Paul Welten	36	93
Edelbo	Alfred Nilsen	36	107
Skovgaard	Melvin Engelien	14	109
Vestrum	Ole Roterud jun.	12	1
Øverby	S. Langedal	11	1
Loe	Johan Loe	7	9
Bekkelund	Anton Halvdanssen	7	7
Grøthaug	Kr. Reinsvoldsveen	7	2

6

forts. 7

Bilag I

Fortegnelse over eiendommer i V. Toten som er berørt av Toten Kommunale Elektrisitetsverks høyspentlinjer, med oppgave over gårds- og bruksnummer.

		G.nr.	Br.nr.
Grøthaug	Kr. Grøthaug	7	1
Riber	G. W. Berge	6	1
Vestlie	Joh. Tollefsrud	5	3
Lerudmyra	Gunnar Løkken	16	4
Elton	Einar Lindbak	5	1
Ringvold	Per Myhren	17	1
Ringstad	Johs. Ringstad	17	3
Frognli	Julius Marigård	20	5
Nordli	Markus Nordli	18	2
Solås	Kr. Ringeli	20	13
Alm	Halvor Alm	20	1
Markestad	Hans M. Felde	2	3
Markestad søndre	Job Drager	2	7 og 9
Flikkeshaug	M. Espeseth	4	1
Flikkeshaug	O. Madslangrud	3	1
Nesterud	Hans Nesterud	70	7
Børsum	Johanne Gjestrum	63	13
Gjestrum	-- " --	65	1
Bjørkmo	Thorolf Thorvaldsen	36	98

2

forts. 8

Bilag I

Fortegnelse over eiendommer i Kolbu som er berørt av Toten Kommunale Elektrisitetsverks høyspentlinjer, med opgave over gårds- og bruksnummer.

		G.nr.	Br.nr.
Olstad	Harald Olstad	17	24
Sveumsjordet	Martin Berkaken ~~Nolfred Sveum~~	17	3
Lysgård	Tore Knutsen	11	8 11
Ødegård	Paul P. Ødegård	14	16
Lundgård	Jens Skabland	15	5
Gran østre	Johs. Nøkleby	14	1
Gran mellem	Johs. Nøkleby	15	1
Trondseth vestre	Nora Nyhus	9	1
Trondseth søndre	Kr. J. Solberg	9	2
Solberg	Anders C. Solberg	8	~~3, 4, 5, 8 og 11~~ 7 og 10
Gårdløs nordre og østre	Johs. J. Hoel	43	4
Grønstad	Alb. Grønstad	45	12
Ringen nr. 6	Harald Ringen	46	9
Jevne	Arne Nyhus	45	11
Degvold østre	Ole Kr. Skjølås	48	2
Skjølås vestre	Ola Skaug	52	7
Skjølås østre	Johs. Skjølås	52	
Dårstadjordet	Olga Skjølås	52	28
Lundstad	~~Kristian~~ Sigurd Dyste	71	1
Dyste	Erik Dyste	61	8
Engelsrud	Johs. Engelsrud	67	15
Engeli	H. Vestpåsveen	67	14
Ensrud nedre nordre	Olaf Helgeland	67	3
Stelle	Jakob Stelle	67	2
Stelle	Anders Molstad	67	7
Daleborgen	Olaus Ensrud	68	1 og 2
Flaterud	Nils Flaterud	75	1
Rudheim	Helga Birkelund	72	12
Lundstuen	Meyer Olsen	72	1
Flaterudhagen	J. Ring	75	3
Engebakken	~~Gustav~~ Andr. Engebakken	76	2
Bårdsbakken	Peder Leirdal	76	1
Hauhås søndre	Ole J. Haukås	76	5
Haukås nordre	Sven Haukås	76	3

8

forts. 9

Bilag I

Fortegnelse over eiendommer i Kolbu som er berørt av Toten Kommunale Elektrisitetsverks høyspentlinjer, med opgave over gårds- og bruksnummer.

		G.nr.	Br.nr.
Brenna	Kr. J. Hoel	30	8
Kaldbakken	Helge Lundby	29	7
Røisehagen	Brødr. Røisehagen	28	7
Røise nedre	~~Petter~~ Per Arvid Røise	28	1
Tømtom	Aksel Malterud	29	3
Sveum	Kasper Røisehagen	25	7
Sollien	- " -	26	18
Smørstadstuen	Nina Ringeli	77	1
Skjønsby	~~Bernh.~~ Bjarne Bekkelund	77	6
Smørstad	Torolv Lundstad	77	3
Aslakrud	Johs. Moldstad	78	1
Eriksrud	Emil Eriksrud	25	12
~~Svehagen~~ Rolstaken	Nils Svehagen	25	20
Sørli	M. Myrvold	27	13
Sveum søndre	Oskar Bjerkehagen	25	10
Narum nordre vestre	~~Elling~~ Even og Per Ellingsen	2	3
Hagenborg	Gunnar Søgård	2	12
	Norges Statsbaner		
Opperud øvre	~~Johan Dalby~~ Lars Taubald	2	15
Opperud	Kasper Gran	2	16
Langseth	Karl Korslien	2	40
Nerby	H. Jørgensen	2	39
Narum	Kr. O. Narum	4	1
Hegstad	Hilda Røise	13	24 og 25
Landheim	O. Rossow	13	23
Bakken	Hjalmar Karsrud	13	16
	Kr. J. Huuse	3	1
Løvlie	Maurits Sollien	2	45

forts. 10

9

Bilag I

Fortegnelse over eiendommer i Eina som er berørt av Toten Kommunale Eletrisitetsverks høyspentlinjer, med opgave over gårds- og bruksnummer.

		G.nr.	Br.nr.
Fagerlund	Iver Sund	1	7
Sandbekk	H. Sandbekk	17	12
Sandbakken nedre	Johan Dyrud	17	18
Sløbråten	L. Pettersbakken	17	8 og 11
Sløbråten	J. Endregård	17	7
Smedstuen	Th. Pettersbakken	17	4
Eina Almenning			
Sønsteby søndre	Anna Næs	27	2
Sønsteby	E. O. Berg	26	17, 22 og 28
Gudbrandsengen	(Henrik) Skogsrud	26	10 og 11
Strømnes	Anders T. Vidste	2	62
Godthåp	Joh. Løhren	2	63
Vold	Peder Jutulrud	78	3
Midtbu	Marius Midtbu	37	1
"	Olaf J. Midtbu	37	2
Midtbakken	Marie Midtbu		
Bergsli	Iver Sund	2	53
Svarverud	Magda Svarverud	17	19

Registrert 9. juni 1951.

Toten Sorenskriverembete

Gebyr kr. 25.00.

10

Slutt.

Bilag III

Fortegnelse over transformatorer i ø. Toten, som er tilknyttet Toten Kommunale Elektrisitetsverks linjenett, med oppgave over hvor transformatorene er plasert.

Transf.navn.	G.nr.	Br.nr.	Stedsnavn.	Eier.
Kongsengen	149	2	Kongsengen	A. Kongsengen.
Sletta	166	28	Larsbakken	B. Fjellstuen.
Foss	116	1	Foss	Petter Foss.
Karidalen	144 151	2 11	Mikkelborg	Kasp. Mikkelborg.
Solberg	139	3, 8	Solhøgda	H. Paulseth.
Jørgenseth	111	1	Bjørnstad lille	Kåre Fjeldstad.
Skogen	166	16	Skogen	Henry Synstelien.
Båkinn.	114	1	Båkind	Johanne Madsen.
Raddum	199	3	Borgvang	O. Raddum.
Fauchaldplassen	107	4,21,22	Kjelsrud	Paul Håkenstad.
Fjeld	196	6	Fjeld	Einar Farås.
Høien	185	(3)/.	Toten Potetmel-fabrikk	Toten Potetmel-fabrikk.
Blikseth	134	2	Bliksethstuen s.	Karen Blikseth.
Stubberud	136	1,2,3	Stubberud	H. Stubberud.
Sukkestad	166 167 168	3 5 10	Sukkestad nedre	Paul Sukkestad.
Pedersen	167 168	3 10	Sukkestad	Paul Sukkestad.
Laeskogen	149	14	Laeskogen nord.	Nils Fauchald.
Kise	159	1	Kise	Johan Venger.
Lena	184	57	Bjørnheim	Jens Kjeldstad.
Bjørseth	149	7, 12	Bjørseth	Einar Snoen.
Grøtberg	148	5	Høgda	Emil Evensen.
Starum	77	2	Starum Eks.plass	
Sostad	162	7	Hammersborg	Maurits Pinslund.
Fjellhaug	3	2	Fjellhaug	Jens Fjellhaug.
Mamelund	19	1	Sullestad	A. Gjestvang.
Halvorsrud	23	1	Halvorsrud	Kr. Halvorsrud.
Skramstad	25	1	Skramstad	Håken Skramstad.
Helgestad	26	1	Helgestad	E. Ellingsen.
Rossgutua	36	1	Holen	Ole Paulseth.

1

forts. 2

Bilag II

Fortegnelse over transformatorer i Ø. Toten, som er tilknyttet Toten Kommunale Elektrisitetsverks linjenett, med opgave over hvor transformatorene er plasert.

Transf.navn.	G.nr.	Br.nr.	Stedsnavn.	Eier.
Løsengen	53	17	Løsengen	Alb. Løsengen.
Grøna.	53	30	Nordås	Even Borgen.
Skjeppsjøen	37	3	Grønen skog	Roar Lunder.
Kjølseth	53 52	25 2	Kjølseth Brenneri	
Fruktmat	33	7	Fossheim	
Dulsrud	52	1	Dulsrud	Mads Ulsrud.
Stange	46	14	Svartskogen	Helge Balke.
Aamodt	49	2	Prøven	Joh. Prøven.
Tollefsrud	76	12	Tollefsrud	Herm. Hanestad.
Skreia	56	6,30,34	Skreia Forsamlingslokale	
Holsten	56	44,50	Holsten	Markus Holsten.
Galgerud	57	15	England	W. Zeiner.
Ulfsten	57	35	Nerhagen	Hans Gjestvang.
Hveem	72	1, 2	Hveem n. ø.	Reidar Hveem.
Sykehuset.	167	4	Fagerhøi	Ø. T. Sykehus.
Kronborg søter	211	5	Vestby	Joh. Sønsteby.
Middelskolen	173	32	Middelskolen	Opl.Fylkes Vegvesen.
Labo	168	11	Vidvei	O. Westerheim.
Dahlin	137	1, 8	Dalin nordre	W. Haarstad.

2

forts. 3

Bilag II

Fortegnelse over transformatorer i V. Toten, som er tilknyttet Toten Kommunale Elektrisitetsverks linjenett, med oppgave over hvor transformatorene er plasert.

Transf.navn.	G.nr.	Br.nr.	Stedsnavn.	Eier.
Fremstad	~~90~~ 88	11	Fremstad	Brødr. Fremstad.
Hole Kalkverk	88	8	Heksum	Lars Lervold.
Øfstås Pullverk	64	2	Øfstås	Jakob Grindvold.
Håkonshallen	88	19	Veistad	Gunnar Stikbakke.
Åsli	63	13	Børsum	Johanne Gjestrum.
Ånnerud	38	8, 9	Søreng	Birger Strandlie.
Reinsvoll	92	21	Windsor	Markus Waslien.
Reinsvollsveen	94	3	Reinsvollsveen	Johan Lier.
Morterud	39	1	Morterud	Kr. Fos.
Kyseths kogen	43	1	Kyseth.	Gunnar Gårder.
Greibakken	12	35	Vestrum	Ole O. Roterud.
Maltorudbakken	31	1,3,5	Malterud	M. Knap.
Flaten	88	10,44	Flaten	B. Rognerud.
Cellulosebruddet.	88	5	Heksumenga	Asbjørn Lier.
Skjærdalen	103	1	Skjærdalen	Jens Mosæter.
Storhaugen	99	1	Storhaugen	Hj. Storhaugen.
Sørgen	183			Alm.lodd nr. 1.
Nysethbakken	~~177~~	6	Nysethbakken	Ranheim.
Grimåsfeltet	36	68	Skogsrud	Lars Gaustad.
Prøven	37	22	Lillo	Bj. Brovoll.
Rognås	36	4	Grimås	V.Toten Kommune.
Løvås	36	22	Løvås	O. M. Engelien.
Vestrumenga	10	19, 20	Vestrumenga	Kr. Gjestvang.
Marigård	20	5	Frognli	Julius Marigård.
Fiskevold	98	1	Fiskevold	Bjarne Rostad.
Skaugerud	68	4, 6	Eng.	Jonas Eng.
Nerseth	72	1, 2	Nerset	A. Nerseth,
Lerudåsen	17	7	Torstad	H. H. Torsad.
Grøtthaug	7	2	Grøtthaug	Kr. Reinsvollsveen.
Korta	12	4	Vestrum nedre	Rognerus arvinger.
Presteseter B	42	1	Presteseter	Presteseter Sykehus
Raufoss Samv.lag	14	43		V. Toten Kommune.
Roland	23	4	Stenberg	Jakob Stenberg.
Elton	5	1	Elton	E. Lindbakk.

3

forts. 4

Bilag II

Fortegnelse over transformatorer i V. Toten, som er tilknyttet Toten Kommunale Elektrisitetsverks linjenett, med oppgave over hvor transformatoren er plasert.

Transf.navn	G.nr.	Br.nr.	Stedsnavn	Eier.
Eriksrud	23	6	Eriksrud østre	Petter Kauserud.
Korterud Sag	14	45	Hovde	Bjørn Brovold.
Markestad	2	3	Markestad	Hans M. Felde.
Landheim	2	7, 9	Markestad s.	J. Drager.
Flikkeshaug	4	1	Flikkeshaug	M. Espeseth.
Lerudmyra	16	4	Lerudmyra	Gunnar Løkken.
Nergård	10	59	Nergård Kalk-stensbrudd	V. Toten Kommune.

forts. 5

4

Bilag IV

Fortegnelse over transformatorer i Kolbu, som er tilknyttet Toten Kommunale Elektrisitetsverks linjenett, med oppgave over hvor transformatorene er plasert.

Transf.navn.	G.nr.	Br.nr.	Stedsnavn.	Eier.
Toten Blad	13		Landheim	O. Rossow.
Narumsfeltet	2	40	Langseth	Karl Korslien.
Lund	71	1	Lundstad	~~Kr.~~ Astrid Dyste.
Nyland	46	2	Ringen nedre	~~Petter~~ Ringen.
Haugerud	82	1	Bonderud	John ~~Erling~~ Hagen.
Jevnaker	25	12	Eriksrud	Emil Eriksrud.
Tømtom	27	1	Røise	Anders Røise.
Haukås	76	5	Haukås	Ole J. Haukås.
Ruud	75	3	Flaterudhagen	Jonas Ring.
Ulsrud	68	1, 2	Dalborgen	Olaus Ensrud.
Bakke	5	2, ~~7, 11~~	Narum søndre	Oskar Egge.
Dyste	61	8	Dyste	Erik Dyste.
Holje	17	24	Olstad	Harald Olstad.
Trondseth	7 8	2 9	Solvang	Jon Sælid.
Narumsbrua	4	1	Narum	Kr. O. Narum.
Ensrud	67	1	Ensrud	Adolf J. Ensrud.
Alm (Veiberg)	80	1, 4	Alm	Melvein og Thomas Alm.
Kolbu Båndfabrikk	2	45	Løvlie	Maurits Sollien.
Blien	78	3	Vold	P. Jutulrud.

5

forts. 6

Bilag II

Fortegnelse over transformatorer i Eina som er tilknyttet Toten Kommunale Elektrisitetsverks linjenett, med oppgave over hvor transformatorene er plasert.

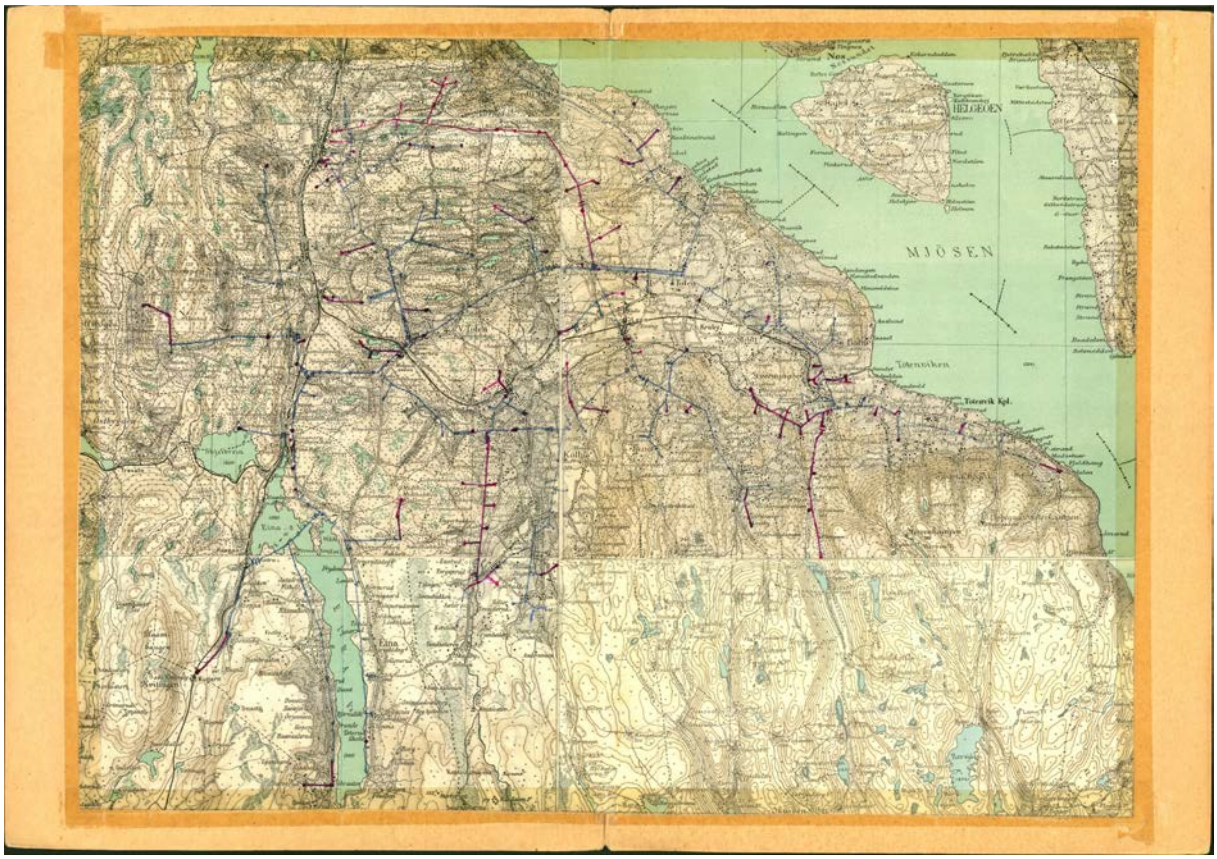
Transf.navn.	G.nr.	Br.nr.	Stedsnavn.	Eier.
Svarverud	17	9	Svarverud	Magda Svarverud.
Sløbråten	17	4		Th. Pettersbakken.
Midtbu			Midtbakken	Marie Midtbu.
Blåkorshjemmet	15	~~5~~ 14	Blåkorshjemmet	Det blå Kors.
Eina Slakteri	2	63	Godthåp	Toten Slakteri & Pølsefabrikk A/S
Sundskogen	2	53	Bergsli	Iver Sund.
Kjerraten	1	~~1,2,~~ 6,7	Blåvarp	Johs. Blåvarp.
Vedk. Sollen Blien	78	3	Vold	Peder Jutulrud.
Eina st.	1	7	Fagerlund	Iver Sund.
Kjerraten	1,	1 og 2	Blåvarp nordre Blåvarp nordre søndre	Karen Dillerud

Registrert 9. juni 1951.

Toten Sorenskriverembete

Slutt.

6


HELGEØEN
MJØSEN
Totenviken
Totenvik Kpl.
Kalb
Elna

Fritatt for stempel utfr lov 9/8-1839 § 20

Avskrift.

Dagbok nr. 4458 av 60
Toten Sorenskriverembete
11/10

R e t t s b o k

for

T o t e n h e r r e d s r e t t

År 1960, den 13. juni, ble rett satt pány i Formannskapssalen, Raufoss, til avsigelse av skjönn i

Sak nr. 1/1960 B.

Rettens formann: Dfm. Björn Olstad, i h.t. generell bemyndigelse fra fylkesmannen i Oppland.

Skjönnsmenn: 1. Gårdbruker Johannes Graff, Böverbru.
2. Småbruker Hans Sveen, Reinsvoll.
3. Faglærer Ivar Brekke, Raufoss.
4. Forpakter Pål Narum, Raufoss.

Alle har avgitt forsikring tidligere.

Protokollförer: Rettens formann.

Saksöker: Vestre Toten kommune.

Prosessfullmektig: H.r.advokat Hugo J. Mohn, Gjövik.

Saksökte: 1. Cliffer Larsen, Raufoss.
2. Kjell Eid, Raufoss.
3. Odd W. Fjeld, Raufoss.
4. Alfred Martinsen, Raufoss.
5. Ole Tingvold, Raufoss

Prosessfullmektig: H.r.advokat Sverre Askvig, Gjövik. for nr. 2 - 5.

Saken gjelder: Ekspropriasjonsskjönn.

Etter endt rådslagning og stemmegivning for lukkede dörer, avsa retten slikt

Skjönn:

Ved stevning av 13. januar 1960 har h.r.advokat Hugo J. Mohn, Gjövik, på vegne av Vestre Toten kommune begjært skjönn av-

holdt i forbindelse med ekspropriasjon av veigrunn i henhold til bygningslovens § 40 etter vedtak av Vestre Toten kommunestyre den 2. september 1959.

Ifölge vedtatt reguleringsplan, stadfestet av Kommunal- og Arbeidsdepartementet den 12. januar 1959, vil en vei "Gutua" over de saksöktes eiendommer bli utvidet til dels 4 meters og dels 8 meters bredde mellom gjerdene. I den anledning vil flg. arealer bli ekspropriert:

Fra saksökte nr. 1 Cliffer Larsens eiendom gnr. 12 bnr. 5, Granheim i V. Toten, et areal på 12,3 m^2.

Fra saksökte nr. 2 Kjell Eids eiendom gnr. 10 bnr. 131, Eidsbo i V. Toten, et areal på 92 m^2.

Fra Saksökte nr. 3 Odd W. Fjelds eiendom, gnr. 10, bnr. 31, Flatner i V. Toten, et areal på 162 m^2.

Fra Saksökte nr.4 Alfred Martinsens eiendom, gnr. 10 bnr. 26, Solheim i V. Toten, et areal på 202 m^2.

Fra saksökte nr.5 Ole Tingvolds eiendom, gnr. 10 bnr. 144, Solheim i V. Toten, et areal på 226 m^2.

Fra saksökte nr. 5 Ole Tingvolds eiendom, gnr. 10 bnr. 30, Rudi i V. Toten, et areal på 444 m^2.

Rettsmöte er holdt den 8. juni 1960, hvorunder befaring a av eiendommene ble foretatt. Kart over den regulerte vei ble fremlagt. Av kartet fremgår de grunnavståelser skjönnet gjelder.

<u>Saksökeren</u> har for skjönnet nedlagt flg. påstand:

"1. Den erstatning som tilkommer de saksökte for avståelse av veigrunn, fastsettes av herredsretten.

2. Den erstatning, refusjon, som tilkommer kommunen av de saksökte i henhold til bygningslovens § 46, fastsettes av herredsretten."

Saksökeren har anfört at siden ekspropriasjonen skal omfatte den gamle veigrunn, må også erstatning for denne fastsettes. Imdidlertid kan den bare benyttes som veigrunn, og ved veiutvidelsen blir den bedre, hvorfor erstatning for den gamle veigrunn må bli lik 0.

Hovedspörsmålet er hvilken refusjon grunneierne skal yde til kommunen. Det kan ikke være tvil om at reguleringen vil medföre en vesentlig öking av tomteprisene. Arealene ligger innen tettbebebyggelsen på Raufoss. Verdiökingen vil være minst like stor som grunneiernes refusjon.

Erstatning for ulempe kan ikke komme på tale, idet det i skjönnsforutsetningene er tatt hensyn til ulempene, bl.a. ved

at kommunen har påtatt seg gjerdeholdet i forbindelse med plogkjöringen, og ved at almenningsretten er tatt hensyn til.

Saksökte har anfört at den gamle veigrunn har verdi som tomtegrunn.

Med hensyn til ulempene anföres at vedlikeholdsplikten for gjerdet innebærer en öking av grunneiernes byrder. På grunn av snöbröytingen vil det også bli vanskelig med beplantingen på arealene som stöter til veien.

Spesielt anföres at grunneiernes eiendommer fra för er så beskjedne at en reduskjon av arealet vil forringe eiendommenes verdi

Med hensyn til repartisjonen anföres at grunneierne overhodet ikke vil ha noen nytte av den regulerte vei. Det betyr heller ingen ting for tomteprisene hvor bred veien er. Den nåværende private vei er tilstrekkelig til behovet.

Etter de saksöktes mening er det heller ikke anledning til repartisjon i denne sak. Refusjonen skal fordeles på alle oppsitterne langs den regulerte vei, og alle oppsitterne er ikke parter i denne sak.

Saksökte har nedlagt flg. påstand:

"1. Den erstatning som tilkommer de saksökte for avståelse av veigrunn, fastsettes av herredsretten.
2. Repartisjon etter bygningsbvens § 46 tilkjennes ikke.
3. Vestre Toten kommune tilpliktes å betale saksomkostninger til de saksökte.".

Skjönnet bemerker:

Flg. alminnelige skjönnsforutsetninger, som partene er enige om, legges til grunn:

1. Foruten de arealer som er nevnt i skjönnsbegjæringen, vil ekspropriasjonen også omfatte den nåværende veigrunn i "Gutua" og vil forsåvidt omfatte:

For saksökte nr. 2 Kjell Eids eiendom Eidsbo, gnr. 10, bnr. 131, 69 m^2.

For saksökte nr. 3. Odd W. Fjelds eiendom Flatner, gnr. 10 bnr. 31 76 m^2

For saksökte nr. 4 Alfred Martinsens eiendom Solheim, gnr. 10 bnr. 26, 133 m^2.

For saksökte nr. 5 Ole Tingvolds eiendom Solheim, gnr. 10 bnr. 144 58 m^2

For saksökte nr. 5 Ole Tingvolds eiendom Rudi, gnr. 10 bnr. 30 117 m^2.

2. Inntil den projekterte vei mellom övre og nedre Nergårdsvei blir anlagt, har alle oppsittere langs "Gutua" rett til å benytte den projekterte gangvei frem til Överbyveien til kjöring også med motorkjöretöy. Etter at den nevnte vei er anlagt, kan gangveien frem til Överbyveien kun benyttes til kjöring med motorkjöretöy av de nåværende og mulige fremtidige oppsittere langs gangveien.

3. Langs med den projekterte gangvei oppförer kommunen nytt gjerde og vedlikeholder dette inntil den nye veien mellom övre og nedre Nergårdsvei er anlagt. Deretter går vedlikeholdsplikten over på oppsitterne langs med gangveien, likesom kommunens snöbröyting fra da av bortfaller.

4. For den övrige del av "Gutua" ydes grunneierne erstatning for oppsetting av nytt gjerde, mens vedlikeholdet av gjerdet er kommunen uvedkommende.

5. Det er en forutsetning for skjönnet at grunneiernes mulige almenningsrett ikke beröres av ekspropriasjonen.

I Erstatningsspörsmålet.

For de enkelte saksökere fastsettes flg. erstatninger:

1. Cliffer Larsen, eier av gnr. 12, bnr. 5, Granheim i Vestre Toten. Cliffer Larsen har erklært at han vil gi fri grunn. Etter dette vil erstatningen bli satt til 0. Da kommunen ikke vil få noen utgift til ervervelse av arealet, vil der heller ikke oppstå noe refusjonskrav for verdien av dette stykke.

2. Kjell Eid, eier av gnr. 10, bnr. 131, Eidsbo i V. Toten. Samlet areal som skal eksproprieres er 92 m^2, hvorav 69 m^2 utgjöres av den gamle veigrunn.
a) Erstatning for den gamle veigrunn, 69 m^2, settes til 0.
b) Erstatning for den övrige grunn, 23 m^2, settes til kr. 46,-.
c) Ulempeserstatning tilkjennes ikke.

3. Odd W. Fjeld, eier av gnr. 10 bnr. 31, Flatner i V. Toten. Samlet areal som skal eksproprieres er 162 m^2, hvorav 76 m^2 utgjöres av den gamle veigrunn.
a) Erstatning for den gamle veigrunn settes til 0.
b/ Erstatning for den övrige grunn, 86 m^2, settes til kr. 172,-.
c) Ulempeserstatning tilkennes ikke.
d) Erstatning for nyoppsetting av gjerde settes til kr. 80,-.

4. Alfred Martinsen, eier av gnr. 10, bnr. 26, Solheim i Vestre Toten. Samlet areal som skal eksproprieres er 202 m^2, hvorav

133 m^2 utgjöres av den gamle veigrunn.
a) Erstatning for den gamle veigrunn settes til 0.
b) Erstatning for den övrige grunn, 69 m^2, settes til kr. 138,-.
C) Ulempeserstatning tilkjennes ikke.
d) Erstatning for nyoppsetting av gjerde settes til kr. 80,-.

5. Ole Tingvold, eier av gnr. 10, bnr. 144, Solheim i V. Toten. Areal som skal eksproprieres 226 m^2, hvorav 58 m^2 utgjöres av den gamle veigrunn.
a) Erstatning for den gamle veigrunn settes til 0.
b) Erstatning for den övrige grunn, 168 m^2, settes til kr. 336,-.
c) Ulempeserstatning tilkjennes ikke.
For eiendommen gnr. 10 bnr. 30, Rudi i V. Toten, dreier det seg om et areal på 444 m^2 som skal eksproprieres, hvorav 117 m^2 utgjöres av den gamle veigrunn.
a) Erstatning for den gamle veigrunn settes til 0.
b) Erstatning for den övrige grunn, 327 m^2, settes til kr. 654,-.
c) Ulempeserstatning tilkjennes ikke.

For oppsetting av gjerde langs veien for begge eiendommer tilkjennes saksökte nr. 5 kr. 580,-.

For skjönnet gis flg. grunner:

Retten finner ikke å kunne gi de saksökte erstatning for avståelsen av den gamle veigrunn. Denne grunn kan ikke benyttes til annet enn vei, og er dermed verdilös for grunneierne når den erstatttes av en ny vei som er minst like god. Retten stötter seg på det som er uttalt i Emil Stangs "Norsk bygningsrett" (1943-utgaven), side 166, jfr. s. 305.

For samtlige saksökte er erstatningen fastsatt på grunnlag av omsetningsverdien og under hensyntagen til at de arealer som skal avståes, bare kan brukes til forhager.

Ulempeserstatning er ikke tilkjent, idet grunnavståelsen ikke kan skjönnes å medföre at resten av eiendommene blir mer eller mindre uskikket som byggegrunn. Det gjenværende areal vil for hver enkelt saksökt kunne utnyttes like effektivt uansett grunnavståelsen.

Det eventuelle fremtidige gjerdehold langs gangveien vil etter rettens oppfatning ikke medföre noen ulemper eller ökonomisk skade for saksökte nr. 2 og 3.

Det bemerkes at samtlige erstatninger er gitt som full erstatning til de saksökte for det tap de vil lide ved gjennomföring av ekspropriasjonen.

II. Repartisjonsspörsmålet.

Retten skal först bemerke at den ikke finner holdbar de saksöktes anförsel om at det ikke er anledning til repartisjon i denne sak, fordi ikke alle oppsittere langs den regulerte vei er parter i saken. De oppsittere som ikke er parter i saken har avstått fri grunn. For disse oppsitteres vedkommende har kommunen följelig intet refusjonskrav, og den fritt avståtte grunn blir derfor ikke å ta med ved beregningen av repartisjonen.

Ved beregningen av repartisjonen har retten funnet det riktig å fastsette 2 repartisjonsenheter, nemlig en inndeling som omfatter strekningen langs gangveien, og en inndeling omfattende strekningen langs den planlagte 8 meters vei.

For utvidelsen til 4 meters bredde er retten av den oppfatning at denne ikke vil medföre öket verdi for eiendommene langs denne veistrekning.

Kommunen vil derfor ikke bli tilkjent repartisjon hos Kjell Eid, hvis eiendom i sin helhet ligger langs 4 meters-veien.

For saksökte nr. 3 og 4' vedkommende vil kommunen bli tilkjent refusjon for den strekning av deres eiendommer som blir liggende langs den utvidede 8 meters vei. For saksökte nr. 5' vedkommende vil refusjon bli tilkjent i forhold til utstrekningen av hans eiendom langs den 8 meters brede vei. Retten har funnet at saksökte nr. 3, 4 og 5' gjenværende arealer vil bli tilfört en verdiökning ved veiutvidelsen til 8 meter. Verdiökningen vil komme ved at arealene vil kunne utnyttes med ökonomisk fordel til utparsellering til byggetomter. Refusjonen antas ikke å overstige verdiökningen.

For saksökte nr. 3 Odd W. Fjeld settes refusjonen til kr. 192,-.
For saksökte nr. 4 Alfred Martinsen settes refusjonen til kr. 192,-.
For saksökte nr. 5 Ole Tingvold settes refusjonen til
a) for eiendommen Solheims vedk. til kr. 468,-.
b) for eiendommen Rudis vedk. til kr. 924,-.

Med hjemmel i bygningslovens § 46, 3., 2. ledd, utsettes forfallstiden for refusjonsbelöpene til det tidspunkt da grunneierne lar foreta nybygging på sine eiendommer, d.v.s. oppförer ny bygning, foretar til- eller påbygging og hovedombygging. Til grunn for denne avgjörelse ligger den betraktning at det mellom

de nåværende bygninger og veien ligger en eller flere ubebyggede arealer som er skikket til selvstendig bebyggelse.

III. Saksomkostninger.

I medhold av skjönnslovens § 42, jfr. § 43, vil Vestre Toten kommune bli tilpliktet å betale de utgifter som er forbundet med skjönnssaken, herunder utgifter til juridisk assistanse, som må antas å ha vært nödvendig for de saksökte. Saksomkostningene settes til kr. 150,- til hver av de saksökte.

Skjönnet er enstemmig.

S l u t n i n g:

1. Vestre Toten kommune betaler til Cliffer Larsen ingen erstatning for skade ved avståelse av grunn til projektert gangvei frem til Överbyveien.
   Vestre Toten kommune tilkjennes ikke refusjon hos Cliffer Larsen for utgifter til grunnervervelse for veiutvidelsen.

2. Vestre Toten kommune betaler til Kjell Eid kr. 46,- -kroner-firtiseks - for avståelse av 23 m^2 + 69 m^2 fra sin eiendom gnr. 10, bnr. 131, Eidsbo i V. Toten. Vestre Toten kommune tilkjennes ikke refusjon hos Kjell Eid i forbindelse med denne grunnervervelse.
   Vestre Toten kommune betaler til Kjell Eid kr. 150,- -kroner-ethundreogfemti - i saksomkostninger innen 2 - to - uker fra forkynnelsen av skjönnet.

3. Vestre Toten kommune betaler til Odd W. Fjeld kr. 172,- -kroner-ethundreogsyttito - for avståelse av 86 m^2 + 76 m^2 fra sin eiendom gnr. 10 bnr. 31, Flatner i V. Toten, med tillegg av kr. 80,- - kroneråtti - som erstatning for oppsetting av gjerde.
   Odd W. Fjeld betaler til Vestre Toten kommune kr. 192,- - kronerethundreognittito - i refusjon. Oppfyllelsesfristen settes til det tidspunkt når Odd W. Fjeld lar foreta nybygging på sin eiendom.
   Vestre Toten kommune betaler til Odd W. Fjeld kr. 150,- -kronerethundreogfemti - i saksomkostninger innen 2 - to - uker fra forkynnelsen av skjönnet.

4. Vestre Toten kommune betaler til Alfred Martinsen kr. 138,- - kronerethundreogtrettiåtte - for avståelse av 69 m^2 + 133 m^2 fra sin eiendom gnr. 10, bnr. 26, Solheim i Vestre Toten, med tillegg av kr. 80,- - kroneråtti - som erstatning for oppsetting av gjerde.

Alfred Martinsen betaler til Vestre Toten kommune kr. 192,- - kronerethundreognittito - i refusjon. Oppfyllelsesfristen settes til det tidspunkt når Alfred Martinsen lar foreta nybygging på sin eiendom.
Vestre Toten kommune betaler til Alfred Martinsen kr. 150,- - kronerethundreogfemti - i saksomkostninger innen 2 - to - uker fra forkynnelsen av skjönnet.

5. Vestre Toten kommune betaler til Ole Tingvold kr. 336,- - kronertrehundreogtrettiseks - for avståelse av 168 + 58 m^2 fra sin eiendom gnr. 10, bnr. 144, Solheim i Vestre Toten, og kr. 654,- - kronersekshundreogfemtifire - for avståelse av 327 m^2 + 117 m^2 fra sin eiendom gnr. 10, bnr. 30, Rudi i Vestre Toten, med tillegg av kr. 580,- - femhundreogåttikroner - som erstatning for oppsetting av gjerde.
Ole Tingvold betaler til Vestre Toten kommune i refusjon for gnr. 10, bnr. 144, Solheims vedkommende kr. 468,- - kronerfirehundreogsekstiåtte - og for gnr. 10, bnr. 30, Rudis vedkommende k kr. 924,- - kronernihundreogtjuefire -. Oppfyllelsesfristen settes til det tidspunkt når Ole Tingvold lar foreta nybygging på sin eiendom.
Vestre Toten kommune betaler til Ole Tingvold kr. 150,- kronerethundreogfemti - i saksomkostninger innen 2 - to - uker fra forkynnelsen av skjönnet.

Skjönnet ble opplest.

Retten hevet.

Björn Olstad
dfm.

Johannes Graff

Hans Sveen

Ivar Brekke

Pål Nærum

Rett gjenpart: Björn Olstad
dfm.

Rett avskrift:
Inge J. Nolen.

Riktig gjenpart bekreftes.

Utskriftsdato: 04.12.2025

Vestre Toten kommune

Adresse: Postboks 84, 2831 Raufoss

Telefon: 61 15 33 00

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

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

Kommunenr.	3443	**Gårdsnr.**	10	**Bruksnr.**	412	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	

BruksenhetId	44907097	**Bygningstype**	Bolig
Bygningsnummer	7641605	**Bruksenhetsnummer**	H0101
Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	Rudivegen 2A, 2834 RAUFOSS

Situasjon

Røykvarslere		**Slukkerutstyr**			
Sammenkoblet	**Enkel**	**Slange**	**Pulver**	**Skum**	**Annet**
3	5	0	1	0	0

Ildsteder

Plassering	**Type**	**Produsent**	**Modell**
Hall	Kleberstensovn		

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		**Siste utførte tiltak røykløp**	
Dato	**Type**	**Dato**	**Type**
22.01.2024	Tilsyn	14.05.2025	Feiing

Avvik og anmerkninger

Type	**Detaljer**
Anmerkning	Røykløp - Plassering: Elementskorstein starter i kjeller. Type: Elementskorstein. Produsent: Maxit AS. Modell: Leca Pipe Standard, Ettløps
Beskrivelse	Ubrennbar plate mangler under sotluke.

Type	**Detaljer**

Anmerkning	Røykløp - Plassering: Elementskorstein starter i kjeller. Type: Elementskorstein. Produsent: Maxit AS. Modell: Leca Pipe Standard, Ettløps
Beskrivelse	Bunnen av sotluken mangler. Fylle jevnt med sotluken.

Informasjon for bruksenhetId 44907097

BruksenhetId	44924964	**Bygningstype**	Unummerert
Bygningsnummer	7658702	**Bruksenhetsnummer**	0000
Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 44924964.

BruksenhetId	44908340	**Bygningstype**	Unummerert
Bygningsnummer	7642687	**Bruksenhetsnummer**	0000
Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 44908340.

SpareBank 1 ØSTLANDET

Pusse opp, etterisolere eller bytte varmekilde?

Tenk energibesparende løsninger helt fra start, så sparer du strøm og øker verdien på boligen din.

Vi hjelper deg med prosjektet ditt - Grønt energilån for en mer energieffektiv bolig

Les mer på sb1ostlandet.no, eller ring oss på 915 070 40.

Eff.rente 5,38 %,
2 mill., o/25 år,
kostnad kr 1.593.715,
totalt kr 3.593.715.

Söderberg & Partners | Eiendom

Boligkjøperforsikring

Med vår boligkjøperforsikring får du en rettshjelpsforsikring som dekker juridisk bistand i eventuelle reklamasjonssaker mot selger. Med boligkjøperforsikring er du i trygge hender dersom du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Hvis boligen du har kjøpt har feil eller mangler du ikke ble gjort kjent med av selger eller megler, kan det være både frustrerende, tidkrevende og kostbart. Gjennom vår boligkjøperforsikring får du tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. Forsikringen løper i 5 år etter overtakelsen, og dekker egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Kostnader for reparasjon av eventuelle feil eller mangler dekkes ikke av boligkjøperforsikringen. Slike kostnader vil man kunne kreve dekket av selger dersom eiendommen er mangelfull etter avhendingsloven. Skjulte feil, tilbakeholdte opplysninger og/eller mangelfulle/uriktige opplysninger gir grunnlag for henvendelse. Våre saksbehandlere vil da vurdere det rettslige grunnlaget basert på informasjonen som er mottatt.

Fordeler

Du trenger ikke betale saksomkostninger
En boligkjøperforsikrings hovedfunksjon er å dekke eventuelle saksomkostninger knyttet til en klage på boligkjøpet. Dette inkluderer kostnader til advokat og eventuelle rapporter som må utføres. Forsikringen dekker beløpet enten du taper eller vinner.

Forsikringen har ikke et tak

Mens en vanlig innbo- og husforsikring vanligvis har et tak på rundt kr 100 000 og en egenandel på ca. 20 %, så trenger du med boligkjøperforsikring ikke å bekymre deg for beløpet på saksomkostningene. Dette dekkes av forsikringsselskapet uansett hvor høyt det blir.

Den gir deg en ekstra trygghet

Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke sakskostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til prosfesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Andel:	kr 8 600
Seksjonert bolig	kr 12 500
Enebolig/fritid/tomt:	kr 17 900

soderbergpartners.no/eiendom

Dersom du ønsker å tegne boligkjøperforsikring, vil dette være en omkostning ved kjøpet og premien finansieres gjennom din boligfinansiering.

Både distribusjonskostnad til EiendomsMegler 1 Østlandet (kr 4 873 for Borettslagseiendom, kr 6 856 for seksjonert eiendom/aksjebolig og kr 7 709 for enebolig/fritid/tomt) og honorar til Söderberg & Partners (kr 688 for borettslagseiendom, kr 1 000 for seksjonert eiendom/aksjebolig og kr 1 432 for enebolig/fritid/tomt) samt fakturagebyr, er medregnet i premietabellen ovenfor, slik at du kun betaler den oppgitte premien.

Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Produkt og leverandørinformasjon

Forsikringen er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB og er formidlet gjennom Söderberg & Partners.

Söderberg & Partners er en uavhengig og objektiv forsikringsmegler med konsesjon fra Finanstilsynet og er oppført i Finanstilsynets virksomhetsregister.

Boligkjøperforsikringen gjelder for kjøp av eiendom solgt etter avhendingsloven.

Forsikringen kan ikke tegnes dersom boligen kjøpes som ledd i egen næringsvirksomhet, mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen eller kjøpes fra nærstående. Som nærstående regnes familie i opp- og nedstigende linje, samt søsken. Forsikringen kan ikke tegnes ved kjøp av næringseiendom, eller obligasjonsleilighet.

Crawford & Company er spesialister på avhendingsrett og vil på vegne av forsikringsselskapet bistå deg dersom du oppdager en mangel ved boligen du nettopp har kjøpt.

Jeg samtykker til at informasjon om min forsikring kan brukes til statistiske formål av Söderberg & Partners. Informasjonen skal kun brukes som beregningsgrunnlag for forsikringsformål, og er alltid anonymisert. Informasjon kan ikke overleveres til tredjepart.

Garantifond for skadeforsikring

Garantifondet har til hensikt å sikre forsikringstakere dersom forsikringsselskapet ikke er i stand til å oppfylle sine betalingsforpliktelser. Garantiordningen omfatter kun forsikringsselskap som har hjemstat, eller har etablert filial, i Norge. Forsikringsgiver for boligkjøperforsikring er Gar-Bo Försäkring AB, som ikke er omfattet av Garantiordningen. Det er ingen tilsvarende garantiordning i hjemstaten til forsikringsselskapet.

Klage

Söderberg & Partners har fremforhandlet den beste løsningen for boligkjøperforsikring for våre kunder. Dersom du er misfornøyd med forsikringsmeglerens tjenester kan du sende inn en klage. Klagen sendes per e-post til klage@soderbergpartners.no eller per brev til Söderberg & Partners, Postboks 324, 1326 LYSAKER v/klageansvarlig.

Söderberg & Partners vil bekrefte at klagen er mottatt og registrert senest innen 5 virkedager, og klagen skal være ferdig behandlet senest innen 8 uker. Dersom du ikke er fornøyd med vurderingen av den fremsatte klagen, er det anledning for å fremlegge saken til vurdering hos en uavhengig nemnd:
Klagenemnda for forsikrings- og gjenforsikringsmeglingsvirksomhet, Sekretariatet v/Finanstilsynet, Postboks 1187
Sentrum. 0107 Oslo.

Spørsmål om forsikringen

Söderberg & Partners (org.nr 965 575 162)
Postboks 324
1326 Lysaker
Tlf. 93 00 00 20
boligkjoperforsikring@soderbergpartners.com
soderbergpartners.no/eiendom

Skade/krav

Crawford & Company
Postboks 133
1338 Sandvika
Tlf. 67 20 91 44 |
boligkjoperforsikring@crawco.no
www.kjoperforsikring.com

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen

Vi er glade for å kunne tilby deg Boligeierfordelen – en unik fordel som gir deg 20 prosent rabatt på boligforsikring det første året, når du har kjøpt bolig gjennom EiendomsMegler 1

Hvorfor velge Boligeierfordelen?

- **20 prosent rabatt på forsikringen** det første året, når du kjøper bolig gjennom EiendomsMegler 1. Rabatten gjelder din nye bolig og er uavhengig av hvilken dekning du velger på boligforsikringen din. Etter 12 måneder fornyer vi forsikringen til ordinær pris, men du beholder samle- og bankrabatten.
- **Full trygghet fra dag én fordi** forsikringen din dekker alt fra skader på hus og innbo, til uforutsette hendelser som vannlekkasjer, tyveri og naturskader.
- **Beskyttelse av eiendelene dine under flytting** slik at du får dekket kostnader knyttet til eventuelle skader eller tap som kan oppstå i flytteprosessen.
- **Rask oppfølging** fra rådgiver i SpareBank 1 som tar kontakt med deg innen tre virkedager etter at du har fylt ut oppgjørsskjemaet. Rådgiveren sørger for at boligen din blir forsikret med den beste dekningen til den beste prisen, og at korrekt rabatt er lagt inn.

Hvordan komme i gang?

1. Velg **"kontakt meg!"** i oppgjørsskjemaet du fyller ut etter at du har kjøpt boligen.
2. En rådgiver fra SpareBank 1 kontakter deg for å sette opp en forsikringsavtale.
3. Med forsikringen på plass, har du forsikring med 20 prosent rabatt det første året.

Vi er her for å hjelpe deg

Vi i SpareBank 1 er opptatt av at hver bolig og hver kunde er unik. Derfor tar vi oss tid til å gå gjennom forsikringsbehovene dine. Etter en kort samtale med oss, kan du føle deg trygg på at du har den dekningen som er best for deg og det nye hjemmet ditt.

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Budskjema

Bindende bud på eiendommen
Rudivegen 2A, 2834 RAUFOSS
Gnr 10, bnr 412, , i Vestre Toten kommune.
Oppdragsnr. 6033260004

Bud stort kr.: _____
(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Evt. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet).

Eventuelle forbehold: _____

Ønsket overtagelsesdato: _____ / _____ Akseptfrist: _____ / _____ kl.: _____

Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____
(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra SpareBank 1: Ja ◯ Nei ◯

Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja ◯ Nei ◯

Jeg gir bud som: Forbruker ◯ Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap) ◯

Forbruker: Med forbruker menes en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap): Der kjøper er en privatperson kan man likevel anses for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet. Dette kan for eksempel være der en privatperson kjøper bolig for utleie/salg, og driver med dette i et slikt omfang at virksomheten blir ansett for å være næringsvirksomhet. Dersom du representerer en juridisk person (selskap) som skal stå som kjøper av eiendommen skal dette alternativet velges. Dersom du er i tvil om du anses som forbruker eller for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet bes det om at du tar kontakt med megler på oppdraget.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besiktiget eiendommen.
Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.
Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.
EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Uavhengig av forsendelsesmetode må du ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

Budgiver 1

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

Sted/Dato: _____
Underskrift: _____
Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Budgiver 2

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

Sted/Dato: _____
Underskrift: _____
Budgiver 2: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Notater

Visste du at...

Du har mange fordeler
gjennom EiendomsMegler 1,
enten du er boligkjøper eller boligselger.
Ta kontakt med oss for å høre mer.

Anders Eidissen
Avdelingsleder/Eiendomsmegler

Telefon: 977 55 073
E-post: anders.eidissen@em1ostlandet.no

EiendomsMegler 1 Østlandet AS
- En del av SpareBank 1 Østlandet