

Tilstandsrapport

📍 Roksvollvegen 10, 2833 RAUFOSS

📖 VESTRE TOTEN kommune

gnr. 40, bnr. 1

Sum areal alle bygg: BRA: 186 m² BRA-i: 186 m²



Befaringsdato: 20.05.2026

Rapportdato: 27.05.2026

Oppdragsnr.: 20280-1473

Eiendomsverdi ref nr: RM1652

Autorisert foretak: Lie Bygg & Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Morten Lie



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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningsakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningsakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningsakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningsakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Lie Bygg & Takst AS

Lie Bygg & Takst AS, Etablert 2007 består av 3 erfarne Takstingeniører.

Takstingeniør Morten Lie: Takstingeniør fra 2007 utdannet ingeniør med lang erfaring innen Prosjektledelse/Byggeledelse innen bygg og anlegg.

Takstingeniør Tor Håkon Schjørlie: Takstingeniør fra 2015. Utdannet Byggmester. Erfaring fra Byggeledelse.

Takstingeniør Egil Sjørengen: Takstingeniør fra 2020 utdannet Ingeniør med bakgrunn fra Byggeledelse.

Lie Bygg & Takst AS har ved flere anledninger deltatt som fagmann i TV-programmet TV2 hjelper deg.

Lie Bygg & Takst AS utfører alt av taksering innenfor Tilstandsrapport, Verditakst, Skadetaksering, Skjønn, Reklamasjon, Landbrukstaksering, Næringseiendommer og Tomteområder m.m.

Kontakt oss på Tlf 412 91 275



Rapportansvarlig

Morten Lie

Uavhengig Takstingeniør

post@lietakst.no

412 91 275



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 bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 byggregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

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.



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.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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.



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.



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

Bolig fra 1818 som ble betydelig oppgradert i 2007-2009, men framstår med noe slitasje.

Våningshus - Byggeår: 1818

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekt med teglstein som ble lagt nytt da taket ble renoveret i 2007

Opplyst at konstruksjonen er luftet mellom undertak og takteking. Da det er høyt opp så er takteking kun vurdert fra bakkenivå.

Takrenner, nedløp og beslag av metall ble montert nytt da taket ble renoveret i 2007.

Boligens opprinnelige del er ført opp i laftet tømmer over 1 1/2 etg. Yttervegger kledd med malt trepanel trolig fra rundt samme tid som huset ble ført opp. Vannbrett i nedkant av kledning slik at vann ledes utefor grunnmur. Innvendig er boligens yttervegger etterisolert iht opplyst og da trolig med ca 5 cm mineralull, men tykkelse vil variere noe grunnet evt oppretting.

Tilbygget som er renoveret er oppført i bindingsverk som er isolert med mineralull og kledd etter gml stil slik det var tidligere. Veranda over med adkomst fra soverom.

Takkonstruksjonen ble iht opplyst renoveret i 2007 og konstruksjonen ble isolert med mineralull, nytt undertak som ble lektet opp og lagt ny teglstein. Trolig luftet konstruksjon mellom undertak og takstein ut fra det som lar seg vurdere uten demontering.

Sperrekonstruksjon er en lukket konstruksjon uten mulighet til vurdering av oppbygging.

Boligens vinduer er fra byggeår. Enkel glass i trerammer som er overflatebehandlet.

Bolgens dører på hovedplan er 2 flyede tredører med behandlede overfaller.

Veranddør i 2 etg fra renoveringsperioden 2007-2009

Gml trelemmer for nedgang til kjeller.

Veranda/balkong ut fra soverom i 2 etg er bygd over tilbygget da dette ble renoveret i 2007-2009

Gulvflate målt til 14m², men stedvis lav høyde mot yttervegger.

Rekkverk med spiler er montert.

Trapp av tre opp til hovedinngangsparti er bratt og mangler rekkverk på begge sider.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Gulv på hovedplan av tre som ble lagt nytt ved renovering i 2007-2009. 2 etg har heltregulv fra byggeår.

Gulvene er som stedvis er malt/overflatebehandlet.

Vegger og himlinger er kledd med trepanel fra byggeår og renoveringsår. Malte overflater.

Etasjeskillere av tre hvor gulv mot grunn/kjeller ble renoveret, isolert og varmerør for gulvvarme ved renovering i 2007-2009. Stedvis støpt plate på mark for hovedplan. 2 etg har trebjelkelag fra byggeår.

Boligen har 2 murte piper fra byggeår som ble renoveret ved at det ble satt inn stålrør når huset ble oppgradert i 2007-2009 Søndre pipe har sotluke i kjeller. Nordre pipe på kjøkkenet med åpen peis/Grue hvor det er baksteovn i bakkant har ikke sotluke slik at evt sot tas ut via grue. Det er en gml vedovn i kjeller som ikke benyttes. Etg oven i stue og mindre vedovner på hovedplan og 2 etg ble montert nye ved renovering av boligen.

Ved renovering av tak ble det montert nye pipebeslag.

Det er kjeller under del av boligen med lav høyde. Resterende er det ikke tilkomst til.

Adkomst kjeller via utvendig nedgang, men det er også en innvendig luke med trapp ned, men denne er avstengt med møbler over. Hordekt grunn i kjeller og tørrmert natursteinsgrunnmur som er synlig i overflater. Kjeller benyttes til alger og teknisk. Malt bratt trapp av tre mellom hovedplan og 2 etg. Rekkverk med høyde ca 0,7m. Innvendige dører med malte profilerte overflater.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom

Bad / vaskerom i tilbygget som i sin helhet ble renoveret i 2007-2009 Flislagt gulv med gulvvarme. Trepanel og fliser på vegger. Skyvedør inn til avdeling for bad fra vaskerommet.

Badet er innredet med badekar, dusjnise, toalett, servant med skap Vegger kledd med fliser og malt panel. Malt panel i himlinger.

Flislagt gulv med vannbåren gulvvarme.

Det er noe feil fallforhold på gulvet slik at evt lekkasjevann vil kunne stå på gulv og ikke renne til sluk.

Det er sluk i dusjsone og under badekar.

Synlig mansjett i slukene og da trolig smøremembran, men ingen dokumentasjon.

Badet/vaskerommet er vurdert som et rom selv om det er skyvedør mellom.

Innredet med badekar, dusjhjørne, veggmontert toalett, 2 x servant med skap og plass til vaskemaskin/tørketrommel.

Elektrisk styrt avtrekksvifte.

Det ble utført hulltaking fra vaskeromsiden mot dør til kjøkkenet der det er trepanel. Måling viser ingen tegn til fukt og det var ingen synlige avvik i vegg der hulltaking ble utført.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet med innrending fra ikea ble renoveret i 2007-2009.

Profilerte malte overflater hvor det er integrerte hvitevarer.

Stor åpen peis/grue med baksteovn i bakkant og en vedovn på side.

Stor romslig kjøkken med god plass.

Ventilator montert over platetopp.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom oppe ble etablert når huset ble pusset opp i 2007-2009 Belegg på gulv, malt trepanel på vegger og himling. Innredet med toalett og servant med skap.

Adkomst via hovedsoverom. Panelovn som varmekilde.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannledninger i huset er nytt ved renovering i 2007-2009 og det er rør i rør system med samlestokk i teknisk del i kjeller hvor det er jordgulv. Vannrør inn i bolig av plast med kran i kjeller der det også er vannmåler.

Avløpsrør av plast hvor det i kjeller er stakepunkt.

Boligen har 4 elektriske avtrekk med varmegjenvinner og friskluft som ble montert ved renovering av huset i 2007-2009. Ellers naturlig ventilering.

Det er montert varmepumpe luft til veske og denne er fra 2008 Anlegget er plassert i kjeller og utedel på gavl ved tilbygget.

Bereder i kjeller er tilknyttet varmepumpeanlegget som også gir gulvvarme i 1 etg,

Boligen har vannbåren gulvvarme fra varmepumpe luft til veske." Opplyst at det er gulvvarme i alle rom på hovedplan.

Beskrivelse av eiendommen

Boligens elektriske anlegg ble montert nytt ved renovering av huset i 2007-2009
Sikringsskap på vegg ved trapp til 2 etg hvor det er automatsikringer.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Opplyst at det er faste masser i grunn ut fra det som var mulig å vurdere da det ble etablert drenering.
Grunnmur er ikke fuksikret eller drenert da det er en gråsteinsmur
Opplyst at det ble gravd ny drenering utenfor grunnmuren da huset ble pusset opp i 2007-2009.
Grunnmur av tørrmurt naturstein fra byggeår.
Tilbygget har ny grunnmur av betong fra 2007-2009.
Boligen ligger på en høyde og terrengente heller stort sett utover.
Lokalt noe feil fallforhold.
Det er iht opplyst lagt inn nytt kommunalt vann og avløp i boligen i 2008 da huset ble renoveret.

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

[Gå til side](#)

Trapp ute og til 2 etg er bratt og det er avvik på rekkverk

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

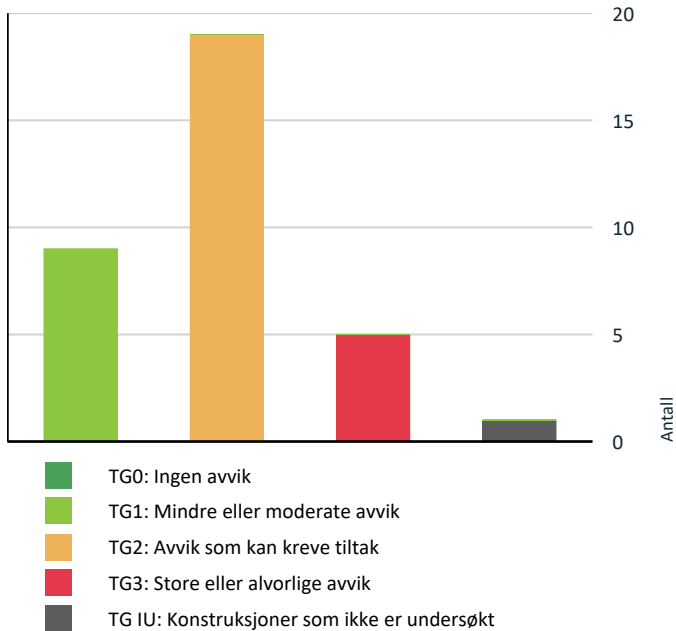
Våningshus

- Det foreligger ikke tegninger

Da dette er en bolig fra 1818 så foreligger det ikke tegninger.
Tilbygg mot nord med bad/vaskerom er opprinnelig et svært gammelt tilbygg som ble totalrenoveret i 2007-2009 og trolig har kommunen vurdert dette som vedlikehold og det er lagt til grunn da ennet ikke er kjent og gml flybilder og foto viser at det var tilbygg på samme sted tidligere.

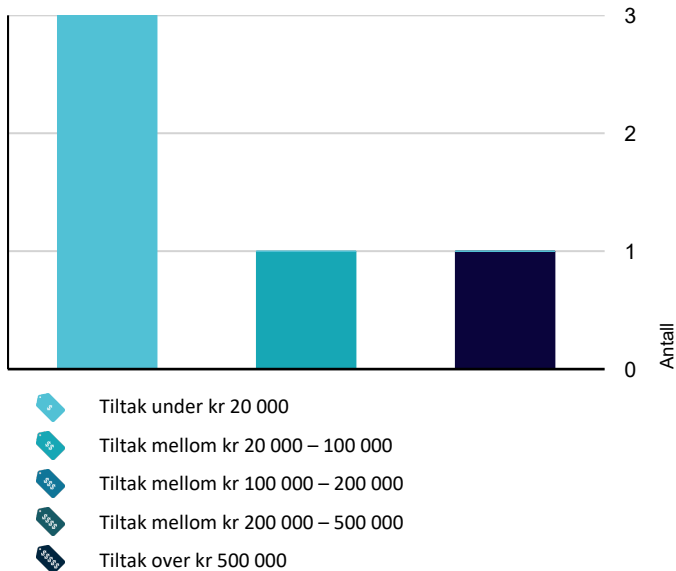
Sammendrag av boligens tilstand

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

Denne tilstandsrapport er et vedlegg til Landbrukstakst og begge rapportene må sees i sammenheng.

Oppsummering av avvik

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

Våningshus

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Veranda ved hovedinngangsparti [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)
- ! Spesialrom > 2 Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK






- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Krypjkjeller [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

-  **Tekniske installasjoner > Varmesentral** [Gå til side](#)
-  **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** [Gå til side](#)
-  **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** [Gå til side](#)
-  **Våtrom > 1 Etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling** [Gå til side](#)
-  **Våtrom > 1 Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv** [Gå til side](#)
-  **Våtrom > 1 Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)
-  **Våtrom > 1 Etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning** [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

-  Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. [Gå til side](#)
-  Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
-  Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
-  Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
-  Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Tilstandsrapport

VÅNINGSHUS



Byggeår

1818

Kommentar

Opplyst byggeår ved befaring

Anvendelse

Våningshus

Standard

Våningshus oppført over 1 1/2 etg i laftet tømmer fra 1818 hvor det trolig bare noen år etter ble panelert utvenidg.

Tilbygd gml kjøkkeninngang med bad/vaskerom ble totalrenovert i 2007-2009.

Praktisk bolig med 3 soverom i 2 etg, toalettrom, garderobe og loftstue / gang. Hovedplan med romslig kjøkken, entre/hall med trapp til 2 etg, storstue, kammers, bad og vaskerom som også fungerer som kjøkkeninngang.

Kjeller under del av huset benyttes til teknisk og noe lagring, men har lav høyde og derfor ikke målbart areal.

Vedlikehold

Boligen ble betydelig renovert og oppgradert i perioden 2007-2009 og framstår etter dette.

Tilbygg / modernisering

2007	Modernisering	Boligen ble renovert og oppgradert i perioden 2007-2009
------	---------------	---

UTVENDIG

TG 1 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekt med teglstein som ble lagt nytt da taket ble renovert i 2007

Opplyst at konstruksjonen er luftet mellom undertak og takteking. Da det er høyt opp så er takteking kun vurdert fra bakkenivå.

Årstall: 2007

Kilde: Eier

TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner, nedløp og beslag av metall ble montert nytt da taket ble renovert i 2007.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Takvann ikke ført godt bort fra grunnmur slik at noe fukt kommer inn i kjeller.

Det er ikke montert snøfangere.

Konsekvens/tiltak

- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Takvann må ivaretas og det anbefale så legge rør slik at vannet ledes bort fra konstruksjoner.

Det er ikke montert snøfangere, dette anbefales montert.

Tilstandsrapport

! TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Boligens opprinnelige del er ført opp i laftet tømmer over 1 1/2 etg. Yttervegger kledd med malt trepanel trolig fra rundt samme tid som huset ble ført opp. Vannbrett i nedkant av kledning slik at vann ledes utefor grunnmur. Innvendig er boligens yttervegger etterisolert iht opplyst og da trolig med ca 5 cm mineralull, men tykkelse vil variere noe grunnet evt oppretting.

Tilbygget som er renovert er oppført i bindingsverk som er isolert med mineralull og kledd etter gml stil slik det var tidligere. Veranda over med adkomst fra soverom.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er avvik:

Panel er gammel og lokalt noe slitt og da spesielt i overflater som har en del slitasje.

Konstruksjonen er ikke luftet.

Det er ikke påvist fukt eller råteskader deer dette ble sjekket, men ofte er det gml skader bak overflater ri tømmer slik at det er påregnelig at de kan påtreffes uten at det er kjent om det er slikt siden Ytter kledning trolig er fra tidlig 1800 tallet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konstruksjonen har fungert uten lufting trolig i snart 200 år slik at tiltak med dette er vurdert til å ikke være behov for ut fra den bruk det har vært for boligen. Overflateslitasje må påregnes utbedret med skraping, maling og evt lokalt noe utskifting.

! TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen ble iht opplyst renovert i 2007 og konstruksjonen ble isolert med mineralull, nytt undertak som ble lektet opp og lagt ny teglstein. Trolig luftet konstruksjon mellom undertak og takstein ut fra det som lar seg vurdere uten demontering. Sperrekonstruksjon er en lukket konstruksjon uten mulighet til vurdering av oppbygging.

Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Det anbefales å innhente dokumentasjon for hvordan konstruksjonen er bygd opp og evt foto fra oppbygging.

Ingen synlige feil eller avvik på det som lar seg vurdere.

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Anbefaler å forsøke å innhente dokumentasjon.

! TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Boligens vinduer er fra byggeår. Enkel glass i trerammer som er overflatebehandlet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer.
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Generelt slitte vinduer utvendig slik at vedlikehold er påkrevd.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.
- Vinduer må justeres.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Det er behov for vedlikehold, justering og det bør vurderes skifte av vinduer til mer energivennlige vinduer, men med samme stil. Alternativt lage innvendige rammer med isolerglass og nye pakninger.

Tilstandsrapport

TG 2 Dører

Beskrivelse

Bolgens dører på hovedplan er 2 flyede tredører med behandlede overfalter. Veranddør i 2 etg fra renoveringsperioden 2007-2009. Gml trelemmer for nedgang til kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Generelt slitte dører som bærer preg av alder og vedlikeholdsbehov.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.

Dører har vedlikeholdsbehov.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Veranda/balkong ut fra soverom i 2 etg er bygd over tilbygget da dette ble renoveret i 2007-2009. Gulvflate målt til 14m², men stedvis lav høyde mot yttervegger. Rekkverk med spiler er montert.

Årstall: 2007

Kilde: Eier

TG 3 Veranda ved hovedinngangsparti

Beskrivelse

Inngangsparti som er takoverbygd og med veranda på ca 5m² fra byggeår. Taktekking ble lagt nytt ved omlegging av tak i 2007-2009.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.
- Konstruksjonene har omfattende skjevheter.

Veranda har noe fukt, råteskader, fundamentering har glidd ut og medført at konstruksjonen har løsnet fra veggen slik at denne har glidd ut inkludert taket.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.
- Andre tiltak:

Inngangspartiet må renoveres og settes i stand. Etablere bedre fundamentering som frostsikres.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Tilstandsrapport

TG 3 Utvendige trapper

Beskrivelse

Trapp av tre opp til hovedinngangsparti er bratt og mangler rekkverk på begge sider.

Vurdering av avvik:

- Konstruksjonene har omfattende skjevheter.

Konstruksjonen har skjevheter, stor slitasje og er bratt.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Må påregne ny trapp med rekkverk.

Kostnadsestimat: Under 20 000



INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Gulv på hovedplan av tre som ble lagt nytt ved renovering i 2007-2009. 2 etg har heltregulv fra byggeår.

Gulvene er som stedvis er malt/overflatebehandlet.

Vegger og himlinger er kledd med trepanel fra byggeår og renoveringsår. Malte overflater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Deyt er stedvis noe grov utførelse og da spesielt der overflatemateriell er gjenbrukt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokal utbering der det er slitasje og grov utførelse etter ønske for en evt ny eier.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskillere av tre hvor gulv mot grunn/kjeller ble renoverert, isolert og varmerør for gulvvarme ved renovering i 2007-2009. Stedvis støpt plate på mark for hovedplan. 2 etg har trebjelkelag fra byggeår.

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.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er målt til dels store skjevheter, men dette er påregnelig for slike gml hus.

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.

Boligen er gml og det er normalt med skjevheter i gulv ut fra at dette er et laftet hus som da har satt seg etter byggeår. Ingen anbefalte tiltak utover evt vurdere oppretting om rom skal pusses opp.

Kostnad er avhengig av hvordan dette utføres den gang det evt utføres tiltak.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Over 500 000

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har 2 murte piper fra byggeår som ble renoveret ved at det ble satt inn stålrør når huset ble oppgradert i 2007-2009 Søndre pipe har sotluke i kjeller. Nordre pipe på kjøkkenet med åpen peis/Grue hvor det er baksteovn i bakkant har ikke sotluke slik at evt sot tas ut via grue. Det er en gml vedovn i kjeller som ikke benyttes. Etg ovn i stue og mindre vedovner på hovedplan og 2 etg ble montert nye ved renovering av boligen. Ved renovering av tak ble det montert nye pipebeslag.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.

Det er observert noen sprekker i overflater, men det er ved renovering satt inn rør.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Lokal utbedring etter behov.

TG 2 Kryp kjeller

Beskrivelse

Det er kjeller under del av boligen med lav høyde. Resterende er det ikke tilkomst til.

Adkomst kjeller via utvendig nedgang, men det er også en innvendig luke med trapp ned, men denne er avstengt med møbler over. Hordekt grunn i kjeller og tørrmert natursteinsgrunnmur som er synlig i overflater. Kjeller benyttes til alger og teknisk.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er noe fukt i kjeller grunnet opptak fra grunn. Overflater er fra opprinnelig byggeår og noe grovt. Det er begrenset med ventilering.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales plast på grunn i kjeller for å begrense fukt fra grunn og etablere bedre ventilering.

TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Malt bratt trapp av tre mellom hovedplan og 2 etg.
Rekkverk med høyde ca 0,7m.

Vurdering av avvik:

- Trappen er nokså bratt og lite egnet for trapp mellom boligrom.

Trapp er forholdsvis bratt og ikke god å gå i grunnet dette. Noe overflateslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør vurderes ny trapp som er bedre å gå i. Lokal utbedring av overflater.



Tilstandsrapport

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører med malte profilerte overflater.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Noen dører har behov for justering.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

Justere enkelte dører.

VÅTROM

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Bad / vaskerom i tilbygget som i sin helhet ble renovertt i 2007-2009
Flislagt gulv med gulvvarme. Trepanel og fliser på vegger. Skyvedør inn til avdeling for bad fra vaskerommet.
Badet er innredet med badekar, dusjnise, toalett, servant med skap



Bad



Vaskerom

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Vegger kledd med fliser og malt panel. Malt panel i himlinger.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

Det er påvist noen sprekker i fuger som indikerer at det nærmer seg behov for tiltak.

Konsekvens/tiltak

- Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.

Det anbefales å skifte ut fuger med sprekker for så følge med på evt videre utvikling.

Tilstandsrapport



1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG.2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med vannbåren gulvvarme.

Det er noe feil fallforhold på gulvet slik at evt lekkasjevann vil kunne stå på gulv og ikke renne til sluk.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Gulvet har noe feil fallforhold slik at det er påregnelig med noe vann som vil stå på gulvet ved vannsøl.

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.
- Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.
- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.

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



1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG.2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er sluk i dusjsone og under badekar.

Synlig mansjett i slukene og da trolig smøremembran, men ingen dokumentasjon.

Årstall: 2007

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Tilstandsrapport

Badets alder tilsier at det nærmer seg behov for renovering. Dokumentasjon anbefales forsøkt innhentet. Det er ikke sluk i rom med vaskemaskin, men sokkelfri løsning og skyvedør slik at evt lekkasjevann vil kunne føres til sluk under badekar.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Anbefaler å innhente dokumentasjon for oppbygging og valgt membran. Alder på badet og tilstand tilsier at det nærmer seg behov for renovering. Da det manler sluk i området ved vaskemaskin så anbefals det å etablere det og da spesielt siden gulvet har noe feil fallforhold.

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet/vaskerommet er vurdert som et rom selv om det er skyvedør mellom.

Innredet med badekar, dusjhjørne, veggmontert toalett, 2 x servant med skap og plass til vaskemaskin/tørketrommel.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

Ingen synlig drenering av toalett eller dokumentasjon for hvordan dette er løst.

Konsekvens/tiltak

- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

Innhent dokumentasjon for hvordan det er løst eller om drenering mangler.

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Elektrisk styrt avtrekksvifte.

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble utført hulltaking fra vaskeromsiden mot dør til kjøkkenet der det er trepanel. Måling viser ingen tegn til fukt og det var ingen synlige avvik i vegg der hulltaking ble utført.

KJØKKEN

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkken med innredning fra ikea ble renovert i 2007-2009.

Profilerte malte overflater hvor det er integrerte hvitevarer.

Stor åpen peis/grue med baksteovn i bakkant og en vedovn på side.

Stor romslig kjøkken med god plass.

Tilstandsrapport



1 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Ventilator montert over platetopp.

SPESIALROM

2 ETASJE > TOALETTROM

TG 3 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom oppe ble etablert når huset ble pusset opp i 2007-2009
Belegg på gulv, malt trepanel på vegger og himling. Innredet med toalett og servant med skap.
Adkomst via hovedsoverom. Panelovn som varmekilde.

Årstall: 2007

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Det er ingen ventilasjon slik at det lufte til soverom via dør. Gulv / overflater har noe skjevheter.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må etableres ventilering av rommet.

Kostnadsestimat: Under 20 000



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Vannledninger i huset er nytt ved reovering i 2007-2009 og det er rør i rør system med samlestokk i teknisk del i kjeller hvor det er jordgulv. Vannrør inn i bolig av plast med kran i kjeller der det også er vannmåler.

Årstall: 2007

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.

Evt lekkasjevann vil renne ned på gulv i teknisk rom hvor det er jordekt grunn.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å montere sluk og støpe gulv i teknisk rom for at evt lekkasjevann ledes ut i avløpet.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av plast hvor det i kjeller er stakepunkt.

Årstall: 2007

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.
- Det er avvik:

Lufteør over tak er skadet av snø og is.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lyre / rør over tak må settes i stand og det må monteres snøfanger på oversiden for å unngå senere skader.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har 4 elektriske avtrekk med varmegjenvinner og friskluft som ble montert ved reovering av huset i 2007-2009. Ellers naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Det anbefales veggventiler i alle rom ut fra at dette gir bedre sirkulasjon og friskere luft i hele huset da dette mangler i enkelte rom.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Lokal utbedring ved å montere veggventiler i de rom som mangler dette.

TG 2 Varmesentral

Beskrivelse

Det er montert varmepumpe luft til veske og denne er fra 2008
Anlegget er plassert i kjeller og utedel på gavl ved tilbygget.

Årstall: 2008

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden varmesentralen fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 1 Varmtvannstank

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Bereder i kjeller er tilknyttet varmepumpeanlegget som også gir gulvvarme i 1 etg,

TG 1 Vannbåren varme

Beskrivelse

Boligen har vannbåren gulvvarme fra varmepumpe luft til veske." Opplyst at det er gulvvarme i alle rom på hovedplan.

Årstall: 2008

Kilde: Produksjonsår på produkt

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Boligens elektriske anlegg ble montert nytt ved renovering av huset i 2007-2009 Sikringskap på vegg ved trapp til 2 etg hvor det er automatsikringer.

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.
2007
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja Opplyst utført av godkjent foretak.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ukjent
Det er ikke fremlagt samsvarserklæring, men kontroll av anlegget fra 2011 hvor anlegget er godkjent.
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, brantilløp 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 varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Tilstandsrapport

Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Nei

Generell kommentar

Det er ført en kabel ut på vegg for framtidig 3 faset kontakt, men kontakt er ikke montert. Det er i skap egen sikring for denne og kurs til låven, men begge er sikret med tapes slik at dem ikke skal benyttes. Anbefaler å k\montere forskriftsmessig kontakt i enden av kabel.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Opplyst at det er faste masser i grunn ut fra det som var mulig å vurdere da det ble etablert drenering.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Grunnmur er ikke fuktsikret eller drenert da det er en gråsteinsmur Opplyst at det ble gravd ny drenering utenfor grunnmuren da huset ble pusset opp i 2007-2009.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

Det er noe fuktoptak i kjeller og det er synlig at det tidligere har vært noe problem med fukt i kjeller. Opplyst at det etter drenering ble utført ikke har vært problemer med vann inn i kjeller.

Konsekvens/tiltak

- 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 underetg/kjeller vil og være avgjørende.

Det anbefales plast på grunn i kjeller for å begrense fuktvandring fra grunn siden det er jordekt grunn i kjeller.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur av tørrmurt naturstein fra byggeår.
Tilbygget har ny grunnmur av betong fra 2007-2009.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Grunnmuren har sprekkdannelser.
- Det er avvik:

Da det er en tørrmurt gnatursteinmur så har denne over tid beveget seg noe. Det er lokalt utført noen utbedring.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokal utbedring ved behov.

Terrengforhold

Beskrivelse

Boligen ligger på en høyde og terrengente heller stort sett utover.
Lokalt noe feil fallforhold.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.
- Terrengtet faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Det er lokalt observert noe feil fallforhold og spesielt i overgang mot tilbygget ved utedel til varmeanlegget er plassert.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Justere terrnegt slik at overflatevann ledes godt bort fa grunnmur og konstruksjoner. Taknedløp anbefales ført i rør bort fra grunnmur.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Det er iht opplyst lagt inn nytt kommunalt vann og avløp i boligen i 2008 da huset ble renovert.

Årstall: 2008

Kilde: Eier

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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Trapp ute og til 2 etg er bratt og det er avvik på rekkverk

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.
- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder på innvendige trapper opp til dagens krav.
- Rekkverket på innvendige trapper er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Tilstandsrapport

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?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



Carport og/eller garasje plass 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 boden
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 bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleindeling

Den bygningsfaglige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsfaglige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk 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 bygningsfaglige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Våningshus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1 Etasje	116			116	5		116
2 Etasje	70			70	14	34	104
Kjeller						53	53
SUM	186				19	87	273
SUM BRA	186						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 Etasje	Entré / hall m trapp, stue, kammer, kjøkken, bad/vaskerom		
2 Etasje	Trapperom, loftstue / gang, soverom, soverom 2, soverom 3, toalettrom, garderobe		
Kjeller		Teknisk rom, lagerrom	

Kommentar

Arealer målt ved befaring. Kjeller har høyde under 1,9m og derfor ikke målbart areal selv om den benyttes til teknisk og lager. 2 etg er det skråhimlinger og delvis ikke målbart areal.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Da dette er en bolig fra 1818 så foreligger det ikke tegninger.

Tilbygg mot nord med bad/vaskerom er opprinnelig et svært gammelt tilbygg som ble totalrenovert i 2007-2009 og trolig har kommunen vurdert dette som vedlikehold og det er lagt til grunn da ennet ikke er kjent og gml flybilder og foto viser at det var tilbygg på samme sted tidligere.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.5.2026	Morten Lie	Takstingeniør
	Benedikte Oliane Blilie Narum	Rekvirent
	Stian Enger	

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3443 VESTRE TOTEN	40	1		0	118726.7 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Roksvollvegen 10

Hjemmelshaver

Narum Benedikte Oliane Blilie

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Gårdstun med flott beliggenhet ca 4 km syd for Raufoss sentrum.
Tunet ligger vestvendt og har gode solforhold og utsikt.
Jernbane i bakkant av tunet og nærhet til RV 4.
Kort vei til påkjøringsrampe for RV 4 og Reinsvollvegen.

Adkomstvei

Privat felles adkomstvei hvor siste del opp til tunet er privat for denne eiendom.

Tilknytning vann

Kommunalt vann som ble lagt inn nytt i 2008

Tilknytning avløp

Kommunalt avløp som ble lagt inn nytt i 2008

Regulering

Lagt til Landbruksformål LNF

Om tomten

Eiendommen har stor tomt, se Landbrukstakst for beskrivelse.
Tunet er pent opparbeidet med plen, hageanlegg og romslig plass for lek og ferdsel. Gjerde med grind mot parkeringsarealet.

Tinglyste/andre forhold

Denne rapport er del av Landbrukstakst slik at det henvises til denne og salgsoppgave med vedlegg for utfyllende informasjon om eiendommen.

Denne rapport gjelder kun våningshuset. Se Landbrukstakst for utfyllende opplysninger om denne bygning og de andre bygningene på gården.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	24.06.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunale eiendomsopplysninger	21.05.2026	Fra megler	Gjennomgått		Nei
Tilsynsrapport Piper og ildsteder	25.11.2021		Gjennomgått		Nei
Eidsiva, Tilsyn El-anlegg	02.08.2011	El-anlegg	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	27.05.2026	
2	29.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR • REFERANSENIVÅ • TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

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

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

Tilstandsrapportens avgrensninger

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasje: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet.

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

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

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

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

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/RM1652>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se
www.takstklagenemnd.no for mer informasjon



**LIE
BYGG
& TAKST AS**

VERDITAKST FOR LANDBRUKSEIENDOM

RAPPORTANSVARLIG:
Lie Bygg & Takst AS
Takstingeniør Morten Lie
Bjørkelykkja 46, 2870 DOKKA
Tlf: 41291275
E-post: post@lietakst.no



Adresse	Roksvoll
Matrikelnr.	3443-40-1+15
Kommune	Vestre Toten
Hjemmelshaver(e)	Benedikte O.B. Narum
Dato for befaring	20.05.2026
Markedsverdi	Kr 5'700'000,-



NITO





Eiendomsbetegnelse, hjemmelshaver m.m.

Adresse	Roksvollvegen 10	Knr.	Kommune	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
Postnr./sted	2833 Raufoss	3443	Vestre Toten	40	1		
Område/bydel	Roksvoll	3443	Vestre Toten	40	15		
Verdisettingsformål	Salg						
Type eiendom	Landbrukseiendom						
Rekvirent	Benedikte Narum						
Hjemmelshaver	Benedikte Oliane Blilie Narum						
Forsikring	Gjensidige						
Ligningsverdi							

Befaring

Dato	20.05.2026	Pent og +8°C
Til stede	Benedikte O.B.Narum Stig Enger og Takstingeniør Morten Lie	

Fremlagte/innhentede dokumenter

Dok benevnelse	Dato	Vedlagt	Kommentar
Situasjonskart med arealfordeling	20.05.2026		Innhentet
Tilsynsrapport Feiervesenet	25.11.2021		Fremlagt
Eidsiva	02.08.2011		Kontroll el-anlegg, rettede avvik
Kommunal eiendomsinformasjon	Mai 2026		Tilsendt fra megler
Egenerklæring Bolig	24.05.2026		Tilsendt fra megler
Norske Gardsbruk			Innhentet



Premisser – Generelle opplysninger

Landbrukstakst er basert på visuell besiktigelse uten inngrep i konstruksjoner.

Det er derfor nødvendig å ta forbehold om eventuelle skjulte feil og mangler som ikke kan sees ved vanlig visuell befaring. Takstmannen er derfor ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler han ikke kunne ha oppdaget etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier.

Hjemmelshaver forplikter å lese taksten og melde om evt. feil og mangler før den brukes offentlig.

Taksten gjelder eiendommens markedsverdi der det er tatt hensyn til de begrensninger som gjelder ved omsetning av landbrukseiendom i forhold til konsesjonslovens §9, prisregulering og jordlovens §12 m.m. Takstmannen er derfor ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler han ikke kunne ha oppdaget etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier.

Dette er en rapport som baseres på opplysninger gitt av eiere ved befaring, Kommunalt kartverk på nett og Gårdskart-NIBIO(Skog + landskap).

Det tas ikke ansvar for feil opplysninger gitt i forbindelse med befaring, eller feil i grunnlag i offentlig kartverk. Bygningene på eiendommen er ikke kontrollert i sin helhet, men alle tilgjengelige plan og rom er besiktiget. Det er ikke lagt frem festekontrakter eller leieavtaler vedrører leie eller lignende, men opplysninger benyttet i takst er opplyst ved befaring. Tilbygget hvor det er bad og vaskerom er trolig fra opprinnelig byggeår, men i dårlig forfatning så renoveret og ombygd i 2007-2009 uten søknad, men muntlig godkjent av kommunen den gang som renovering iht opplyst.

Denne Takstrapport må ikke forveksles med en Tilstandsrapport, som baserer seg på en mer grundig gjennomgang av bolighusene på gården og beskriver byggverkets tekniske tilstand etter NS 3600. Det er utarbeidet tilstandsrapporter for våningshuset som vedligger denne rapport slik at begge rapporten må sees i sammenheng og som et samlet dokument.

Overflater som ved befaringen er tildekket av møbler, tepper, tekstiler og annet løsøre/utstyr, kan ikke kontrolleres og inngår ikke i takstingeniørens vurdering. Uteareal og utvendig tak/horisontale overflater er besiktiget fra bakkenivå. Gjødsekjellere / krypkjellere er ikke besiktiget.

Generelt så var det noe løsøre, innbo og lagrede gjenstander som begrenser besiktigelse av overflater.

Driftsbygninger er kun oppgitt som BTA for grunnplan og arealer for bygninger vil være høyere for de som har flere plan om ikke annet er beskrevet for de enkelte bygninger.

Takst baserer seg fullt og helt på opplysninger gitt av eier når det gjelder byggeår, bygningsmessige endringer og andre aktuelle opplysninger. Da dette er en gammel gård så er det påregnelig med noe avvik, men benyttet kjente og opplyste årstall.

Det vil på landbrukseiendommer være påregnelig at man finner rester etter tidligere drift. Dette kan for eksempel være eldre bosetning, driftsbygninger, gjerder, gamle avfallsplasser, nedgravde gjenstander m.m. Disse kan i enkelte tilfeller være fredningverdig, verneverdig eller vurdert som forurensningskilde.

Dette er ofte ikke kjent for eier og derfor ikke opplyst i takst eller salgsoppgave. Oppdraget er utført av en uavhengig og sertifisert Norsk Takst takstingeniør, som følger det regelverk og de etiske regler Norsk Takst har fastsatt for medlemmene.



Eiendomsopplysninger

Roksvoll Gård er en gml gård hvor bygninger på tunet er fra 1818 som senere er noe ombygd/endret etter behov og den drift det har vært på gården.

Våningshuset ble av eier betydelig renoveret og oppgradert i perioden 2007-2009

Driftsbygning i laftet tømmer fra byggeår hvor det er utført noen endringer mens det var drift, men generelt slitt.

Stabbursbygning oppført i laftet tømmer er ombygd og tilbygd etter byggeår, men ukjent når det evt er utført. Bygget framstår i dag mer som uthus, men potensiale for å føres tilbake til opprinnelig form.

Gården har et totalareal på 128,1 daa hvorav 31,2 daa er fulldyrket mark. 73,7 daa produktiv skog og 23,2 daa annet areal inkludert tun og veier.

Gården ligger syd for Raufoss sentrum i et område med landbruk, boliger og næring hvor tunet ligger forholdsvis usjenert. Jernbane og RV 4 ligger øst for tunet og det er forholdsvis kort vei til påkjøringsrampe til RV 4. Eiendommen grenser mot vest til Hunnselva. Andel i Toten Almenning Lodd 1.

Merknader

Eiendommen er konsesjonspliktig og dette medfører bo- og driveplikt. Eiendommen er også underlagt jord- og skoglov. Etter takstmannen's skjønn så oppfyller ikke eiendommen Odelslovens arealkrav jfr § 2 og eiertid § 7 (20 år). Gårdstunet er tilknyttet kommunalt vann og avløp som iht eier ble gravd nytt i 2008. Det har på gården ikke vært drevet aktiv landbruksdrift senere år av eier i forhold til dyrehold, men jord og skog er holdt i hevd ved hogst og forpaktet bort dyrket mark.

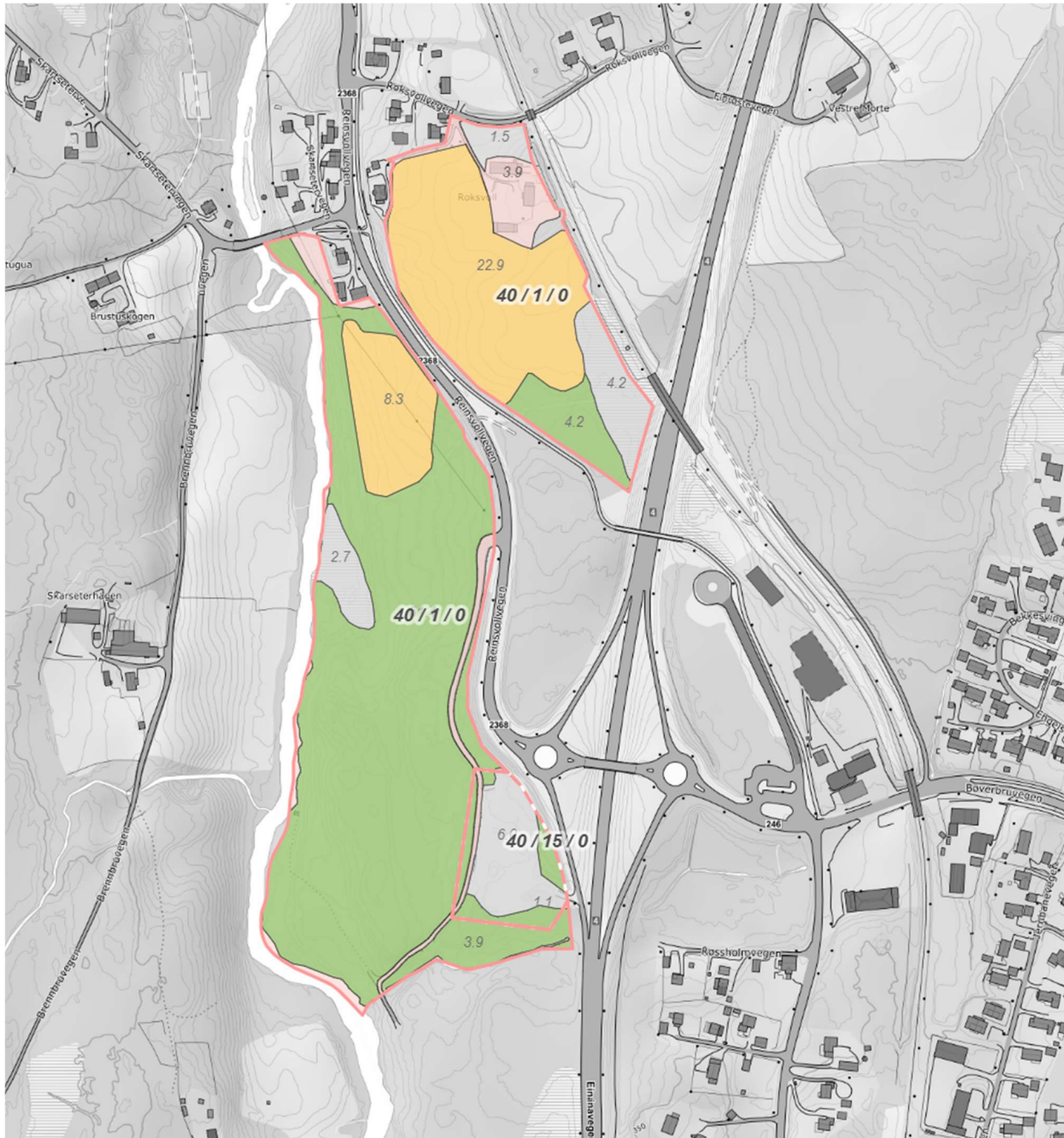
Beliggenhet

Gården Roksvoll ligger på Roksvoll ca 4 km syd for Raufoss sentrum med jernbanestasjon, skoler, helse og de fleste fasiliteter. Nærområdet er bebygd med boliger, landbruk og noe næring. Kort vei til påkjøringsrampe til RV4. Tunet ligger vest-vendt med gode solforhold. Bak tunet går jernbanen, men noe senket ned i terrenget for demping av lyd.

Avstand til by/bygdesenter	Avstand til offentlig vei	Avstand til offentlig kommunikasjon	Avstand til skole	Veikvalitet
4 km	200m	200m	4 km	



Situasjonskart



Roksvoll Gård
2833 Raufoss
3443-40-1 m.fl

Side 5 av 17
20.05.2026

Lie Bygg & Takst AS
Morten Lie





Arealgrunnlag på eiendommen

Fulldyrket jord	31,2	daa		
Overflatedyrket jord	0	daa		
Innmarksbeite	0	daa	31,2	daa
Skog av særs høg bonitet	0	daa		
Skog av høg bonitet	0	daa		
Skog av middel bonitet	73,7	daa		
Skog av lav bonitet	0	daa	73,7	daa
Uproduktiv skog	7,3	daa		
Myr	0	daa		
Åpen jorddekt fastmark	7,6	daa		
Åpen grunnlendt fastmark	0	daa	14,9	daa
Bebygdt, samf, vann, bre	8,3	daa		
Ikke klassifisert	0	daa	8,3	daa
Sum			128,1	daa

Opplysningskilde, merknader

Opplysningene om arealer er hentet fra NIBIO (Gårdskart på nett) og kommunalt kart på nett pr 20.05.2026 Det må påregnes noe arealavvik da dette er en landbrukseiendom uten digitalt innmålte grensepunkter.

Jord og beite

Område/beliggenhet	Areal (daa)	Vanning ja/nei	Driftsvei avstand	Avkastning pr daa*	Total avkastning pr år
Fulldyrket ved gården	31,2		0	kr 350	10 920
Innmarksbeite	0,0			kr -	0
Fulldyrket ved	0,0			kr -	0
Overflatedyrket/innmarksbeite	0,0			kr -	0
Sum jordbruksareal	31,2				10 920
Jordbruksareal (daa)	31,2				273 000

Kapitaliseringsrenten 4% på jord er i hht. gjeldende rundskriv M-3/2002 med senere endringer.

*Basert på normal netto avkastningsverdi for dyrket mark.

Opplysningskilde, beskrivelse av jord og beiter, jordleie osv.

Gårdens dyrkede mark er fordelt på 2 skift hvor hovedskiftet ligger ved gårdstunet. Mindre teig syd-vest for Reinsvollvegen ligger ca 300m fra tunet. Dyrket mark har gode solforhold og har gode vekstvilkår. Opplyst at del av dyrket mark benyttes til Korn og gras produksjon senere tid. Opplyst at dyrket mark er forpaktet bort uten skriftlig avtale, slik at ved eierskifte kan denne opphøre. Forpakter betaler iht opplyst ikke for leie, men utfører noe vedlikeholdt og snøbrøyting for eier av gården. Dyrket mark har et godt potensiale og det er derfor lagt til grunn et påregnelig inntektsnivå over tid som grunnlag for verdsetting av den dyrkede mark. Dyrket mark kan evt benyttes til alternativ driftsform som vil kunne gi høyere inntekter.



Skog/utmark

Utmark (daa)	14,9	Verdi pr daa	kr	1 200	Sum verdi	kr	17 880
1	2	3	4	5			
0,0	0,0	73,7	0,0	0,0			73,7
pr daa	kr	73		Total skogverdi	kr		134 503
				Total verdi skog/utmark	kr		152 383
0				Skogtakst (år)			
0				Skogfondkonto		920	
0					kr		-

Kapitaliseringsrenten 4% på skog/utmark er i hht. gjeldende rundskriv M-3/2002 med senere endringer.

Opplysningskilde, beskrivelse av skogen, veidekning, driftsforhold osv.

Gårdens skog ligger i hovedsak i teig syd-vest for Reinsvollvegen og grenser til Hunnselva. Opplyst at stor andel av skogen er hogd etter ca 2010 og at det i etterkant er plantet igjen. Det er i dag ingen hogstmosen skog utover lauvskog og noen mindre bestander av grantrær slik at det er mulighet for noe uttak til vedvirke for eget bruk. Det er adkomst skog fra den dyrkede mark og internvei gjennom teig. Syd for rundkjøring etter internvei er det en større plass ut mot påkjøringsrampe.

Opplysningskilde, beskrivelse av utmark

Eiere opplyser at skogen er løpende drevet og det er hogd etter 2010 det som da var hogstmoden slik at det nå hovedsaklig er ungskog på eiendommen og en del lauvvirke som evt kan benyttes til ved for eget bruk. Skogen grenser mot elva og veinett som vil legge noen begrensninger ved drift. Vestre del ligger i flomsone og her vil det være noen restriksjoner ved sluttavvirkning da dette ligger i aktsomhetsområde. Det er registrert noen arter av nasjonal forvaltning og naturtyper. Stor andel av skog og utmark er definert som dyrkbart areale noe som ved behov for mer mark eller beiter er positivt for gården og medfører en noe høyere grunnverdi. Skogen ligger slik plassert at den har gode vekstvilkår og det kan tas ut ganske mye spesielt lauvvirke pr år om man har behov.

Kommentarer

Arealer av skog og utmark er lagt i hogstklasse 3. Dette er kun brukt for å synliggjøre arealet for skog og utmark, og for selve verdisettingen i skjematurog og er ikke rettningsgivende for hogstklasser på utmark. Prisantydningene er ikke ut i fra beregninger, men et estimat på hva undertegnede mener kan være en markedsverdi ut fra de kvalitetene som denne eiendommens skog har og beliggenhet. Det presiseres at eventuelle kjøpere selv bør foreta befaringer og gjøre seg opp en mening om den faktiske tilstanden på skogen. Skogen er ikke besiktiget av Takstmann utover det som synes fra veier/tunet og oppdaterte flyfoto. Det er opplyst at det er kr 920,- på skogfond som da følger eiendommen ved overdragelse.



Jakt og fiske

Verdi av jakt og fiske pr år kr 350 Samlet verdi av jakt og fiske kr 8 750

Kapitaliseringsrenten på jakt og fiske er med bakgrunn i en skjønnsmessig vurdering satt til 4%.

Kommentarer

Gården sine jakt og utmarksrettigheter disponeres av Elton – Østvoll grunneierlag og iht opplyst er årlig erstatning for dette på kr 300,- til kr 400,- og derfor lagt til grunn kr 350,- i takst.

Andre verdier/rettigheter tilknyttet eiendommen

Almenningsrett	kr 25 000
Beiterett	kr -
Sameieandel	kr -
Sum andre verdier/rettigheter	kr 25 000

Kommentarer Almenningsrett

Gården har almenningssandel i Toten Almenning Lodd 1. Dette gir rabatter ved kjøp av trelast hos XL bygg noe som gir gunstige priser. Beiterett og jaktrett. Opplyst at det er 570 andel i Lodd nr 1.

Verdi av rettigheten vil for denne eiendom med noe vedlikeholdsbehov av bygninger være positiv og derfor er almenningssrettet vurdert til verdi kr 25'000,- for denne gården ut fra behov og de rettigheter denne eiendommen har. Se <https://www.totenalm.no/lodd-1> for utfylde opplysninger.

Kommentarer til beiterett

Gården har beiterett i Toten Almenning Lodd 1 og egen grunn. Verdi er lagt inn under verdi av almenningssrett og grunnverdi.

Kommentarer til

Opplysningskilder, beskrivelse, merknader

Opplysninger gitt av eier ved befaring opplysninger med oversendt dokumentasjon fra Toten Almenning Lodd 1.



Låve m.fjøs og stall



Beskrivelse av Låve m fjøs og stall

Driftsbygning med fjøs, låve og stall er opprinnelig oppført i 1818 og framstår i all hovedsak etter dette, men er noe bygningsmessig endret etter den bruk det har vært. Trolig avsluttet med dyr på 1970 tallet slik at bygget etter dette har blitt benyttet til noe lagring.

Grunnplan oppført i tørrmurt naturstein som er spekket/pusset og malt. Gjødsekjeller under fjøsdelen. Over fjøs/ stall er det laftet konstruksjon hvor taket er tekt med plater av metall. Kjørebru i gavl mot vest hvor det er lagd til en enkel garasje under for lagring av redskap.

Det er en stall i bygningen som fra gammelt av hadde kapasitet til 2 hester. Fjøs med bås plass for kuer, kalver/ungdyr og gris.

Bygningen framstår med stor slitasje og bærer preg av manglende vedlikehold. Skjevheter, fukt-råtseksader og noen setningsskader er observert. Bygget er å anse som renoveringsobjekt. SEFRAK registrert bygg.



Stabbur- Redskapshus



Beskrivelse av Stabbur - Redskapshus

Stabburbygning opprinnelig fra 1818 er oppført i laftet tømmer med svalgang/overbygd inngangsparti i front som senere er kledd inn med behandlet trepanel. Bygningen er tilbygd en redskapsgarasje mot vest hvor det er plassbygde dører i begge ender. Mot øst er det et redskapsrom, men laftet gavl og grovt bindingsverk slik at denne delen kan være fra opprinnelig byggeår. Øst på konstruksjonen er det tilbygd et enkelt vedskjul, antatt på 1950 tallet. Stabburdelen er 2 rom på grunnplan hvor det er innevdig trapp opp til loft. Utvendig på baksiden av stabburdelen er det laftet tømmer i overflater og den ene gavl, ellers er bygningen kledd med malt trepanel. Tak er tekt med plater av metall. Bygget har skjevheter, slitasje og noe fukt- råteskader. Bygget er fundamenter med pkt av stein på terreng og noe treverk satt rett på terreng. Det bør vurderes å fjerne tilbygde konstruksjoner for så å sette i stand opprinnelig konstruksjon som har et godt potensiale. Bygget må ansees som renoveringsobjekt. SEFRAK registrert bygning.



Teknisk verdiberegning, bolighus/våningshus

Bygg A: Våningshus	Beregnete byggekostnader	kr 6 350 000
	Verdireduksjon	40 % kr 2 540 000
	Beregnete byggekostnader etter fradrag	kr 3 810 000
Sum beregnet teknisk verdi		kr 3 810 000

Boligverdi

Byggeår 1818 Rehab. år 2007-2009

Boligverdi av bygg A som bolighus/våningshus på den aktuelle eiendommen kr 3 750 000

Arealopplysninger

Arealmålingene i denne rapporten utføres etter bransjestandarden "Takstbransjens retningslinjer for arealmåling – 2014, 2. utg", som har NS 3940:2012 som utgangspunkt. Ved motstrid eller tolkningstvil mellom NS 3940:2012 og "Takseringsbransjens retningslinjer for arealmåling – 2014" legges takstbransjens retningslinjer til grunn.

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggt teknisk forskrift og mangle godkjenning i



kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.
"Takstbransjensretningslinjer ved arealmåling 2014" finner du på www.norsktakst.no.

Våningshus Etasje	Bruttoareal BTA	Bruksareal			Romfordeling	
		P-ROM	S-ROM	SUM	Primære rom	Sekundære rom
1. etasje		116	0	116	Entre, stue, kammers, kjøkken og bad/vask	
2. etasje		70	0	70	3 sov, toalett, garderobe og loftstue/gang	
Plan 3 / Loft		0	0	0		
Kjeller		0	0	0	Lager og teknisk	
Sum	0	186	0	186		

Kommentarer til arealberegningen

Arealer er målt av undertegnede innvendig ved befarings.
Kjeller har lav høyde og derfor ikke måleverdig areal. 2 etg med skråhimlinger er målt iht gjeldene regler med 1,9m høyde og 60 cm ut. Boligen har en god planløsning.

Teknisk beskrivelse

Fundamentering, grunnmur og kjellergulv

Fundamentert på antatt faste masser med grunnmur av tørrmurt naturstein for den opprinnelige delen og betong for tilbygd del. Utvendig nedgang til kjeller hvor det i kjeller er jordgulv. Kjeller benyttes til teknisk og noe lagring, men lav høyde. Opplyst at det ved renovering ble drenert rundt huset på yttersiden, men med noe avstand fra grunnmur pga dens konstruksjon. Det er ingen indikasjon på problemer med vann i kjeller og iht opplyst har det heller ikke vært det etter at det ble drenert. Noe fuktoptak vi grunn synes. Det er utført noe vedlikehold / utbedring av natursteinsmur for å sikre denne.

Konstruksjonsmetode over grunnmur og utvendig fasade

Boligen er opprinnelig en 1 ½ etg tømmerhus fra 1818 som er kledd med behandlet trepanel utvendig trolig fra 1800 tallet. Innvendig er yttervegger etterisolert og det ser ut til å være utført med 5 cm mineralull. Overbygd inngangsparti for hovedadkomst som er enkelt pkt fundamentert. Dette har beveget seg noe slik at det faller fra bygget. Kjøkkeninngang på siden er et gmlt tilbygg, men totalrenovert og noe ombygd i 2007-2009 da det ble etablert en veranda over med adkomst ut fra hovedsoverom i 2 etg. Etasjeskillere av tre hvor bjelkelaget for hovedplan ble oppgradert med isolasjon mot grunn / kjeller og gulvvarme. Bjelkelag i 2 etg er det opprinnelige. Ytterkledning er ikke luftet og det er vannbrett i overgang mot grunnmur nede. Slitte overflater.

Dører og vinduer

Bygningens dører og vinduer er i all hovedsak fra byggeår. Enkle glass hvor noen har varavinduer. Inngangsdører er 2 fløyede dører fra byggeår. Veradadør oppe fra renovering 2007-2009. Utvendige omramminger med profilert treverk fra byggeår.
Generelt slitte overflater og noen sprekte glass er observert. Vedlikeholdsbehov av dører og vinduer.



Takkonstruksjon med yttertak

Takkonstruksjon av tre utført som sperrekonstruksjon på som er en lukket konstruksjon. Opplyst at taket ble totalrenovert ved oppgradering i 2007-2007 med ny himling, sperrekonstruksjon, undertak, lufting og ny taktekking med renner og beslag. Taket er tekt med teglstein.

Piper og ildsteder

Boligen har 2 murte piper fra byggeår som ble renovert i 2007-2009 og da satt inn stålrør i piper. Søndre pipe er røret ført ned i kjeller hvor det er sotluke. Det ble montert nye pipebeslag ved omlegging av taket. Nordre pipe er rør avsluttet på kjøkken over grue slik at sot tas ut via grue. Det er i bakkant av grue en gml baksteovn. Grua ble pusset opp da det ble satt inn stålrør. Det er i kjeller en gml vedovn, men benyttes ikke. Vedovner på kjøkken ved siden av grue, stue og oppe ble montert nye ved reovering.

Oppvarming

Boligen varmes hovedsaklig med ved og strøm. Gulvvarme på hovedplan varmes via varmepumpe luft til vann hvor det er dbl mantlet bereder / akkumulatortank / varemeveksler i kjeller. 2 etg har vedovn og noe elektrisk oppvarming med panelovner.

Bad og vaskerom

Boligens bad er i tilbygget som ble totalrenovert i 2007-2009. Det er adkomst fra kjøkken og egen inngang fra tunet in til dette tilbygget hvor første del fungerer som entre og vaskerom. Sokkelfri overgang inn til baderomsdelen hvor det er badekar, dusjhjørne, toalett og servangt med skap. Det er også vaskekum med skap ved siden av plass for vaskemaskin/tørketrommel. Vaskeromsdelen har trepanel på vegger og flislagt gulv som henger sammen med det flislagte gulvet på baderomsdelen. Det er sluk i gulv i dusjsone og under badekar, men ikke i vaskerommet, men evt lekkasjevann vil kunne renner til sluk på bad under badekar. Badet er snart 20 år gml og nærmer seg tid for reovering. Det er målt noe feil fallforhold på gulv og noen sprekker i fuger som indikerer begrenset levetid.

Toalettrom i 2 etg med adkomst fra hovedoverom ble etabler ved reovering i 2007-2009 og er innredet med toalett og servant med skap. Belegg på gulv som er lagt over det opprinnelige gulvet og malt panel på vegger og himling. Noen skjevheter i overflater. Ingen ventilering.

Kjøkken

Kjøkken ble renovert i 2007-2009 med malt ikea innredning hvor det er profilerte fronter. Integreerte hvitevarer og heltre benkeplate. Vegger på kjøkkenet er kledd med den originale panelen som er remontert ved etterisolering av vegger. Penel er skrapet for maling, men man ser rester av tidligere farger som har vært på vegger. Heltregulv hvor det er gulvvarme. Stor grue med baksteovn og egen mindre vedovn på kjøkkenet.

Innvendige overflater

Innvendige overflater er oppgradert ved reovering hvor de fleste overflater er nye for hovedplan, men enkelte rom er det eldre overflate. I 2 etg er det hovedsaklig opprinnelige overflater på gulv og vegger, men nvedlikeholdt med maling. Himling er nyere da taket ble totalrenovert.

Opplyst at det er gulvvarme med vannrør i hele 1 etg. Generelt noe vedlikeholdsbehov og det er neon skjeveter, nivåforskjeller som er normalt for slike gamle tømmerhus.

Vann/avløp (innvendige installasjoner)

Vann og avløpsrør av plast som alt ble montert nytt ved reovering i 2007-2009 iht opplyst. Det er vannrør av plast med varerør hvor smlestokk er i kjeller slik at evt lekasjevann renner ut i kjeller. Bereder og teknisk for vannsystemer er i kjeller hvor det også er stakemulighet for avløp. Vanninntak med hovedkran i kjeller hvor også vannmåler er montert. Vannrør er lagt nytt i i boligen i 2008 iht opplyst.

Elektrisk anlegg

Boligens elektriske anlegg ble iht opplyst montert nytt ved reovering i 2007-2009. Sikringsskap montert på vegg i entre ved trapp til 2 etg. Det er automatsikringer i skapet. Det er lagt en kabel ut på yttervegg for plan om utvendig 3 faset kontakt. Kontakt er ikke montert. Eier opplyser at det var kontroll av anlegget i 2011 og avvik er lukket etter dette.



Annet

Boligen ble betydelig oppgradert ved renovering i perioden 2007-2009 og framstår etter dette med noe vedlikeholdsbehov. Overbygd inngangsparti har setninger slik at dette må justeres.

Kårrettigheter

Borett, vedrett og andre uttak av naturalia fra gården Belastning vurdert til kr -

Opplysninger, beskrivelse

Det foreligger ingen rettigheter.

Type drift, jordbruk, kvoter, konsesjoner, andeler som følger eiendommen m.m.

Opplysninger, beskrivelse. Verdi av kvote knyttet til bygninger (eksempelvis melkekvote) er hensyntatt i bygningsverdien.

Landbrukseiendom med jord, skog og bygninger hvor det er et meget pent tun med mange muligheter. Dagens eier har drevet gården i forhold til skog og utleie av dyrket mark slik at denne er holdt i hevd. Det har ikke vært husdyr på gården trolig siden 1970 tallet. Dyrket mark er i senere tid drevet med grasfôrproduksjon og korn, men har potensiale for annet bruk. Skog er å anse som vedskog og evt noe til materialer for eget bruk da hogstmoden skog er tatt ut og arealer er plantet igjen.

Miljø, kulturlandskap og vernede bygninger

Kommentarer/merknader

Det kan på landbrukseiendommer påtreffes gamle kulturminner eller annet som for eksempel rester etter tidligere aktiviteter som pr i dag ikke er kjent for denne eiendommen. Det er sefrak registrering på eiendommens bygninger som vil kunne medføre noen restriksjoner ved bygningsmessige endringer.



Samlet vurdering

	Antall (daa)	Verdi pr daa		
Jord og beite	31	8 750 kr		273 000
Skog	74	1 825 kr		134 503
Uprod. skog/utmark	15	1200 kr		17 880
Jakt og fiske			kr	8 750
Andre verdier/rettigheter			kr	25 000
Driftsbygninger			kr	306 900
Boligverdi bygg A som våningshus på den aktuelle eiendommen			kr	3 750 000
Kapitalisert verdi/kostnadsverdi øvrige bolighus			kr	-
Boverditillegg i hht. beliggenhet			kr	1 200 000
- Kårrettigheter			kr	-
Eiendommens totale verdi inkl. bolig mm.			kr	5 716 033

Kommentarer til verddivurderingen

Verditaksten gir en samlet vurdering, en beskrivelse og verdisetting av landbrukseiendommen (markedsverdi). Da eiendommen ligger meget flott til i forhold til større tettsteder/byer og nærhet til god infrastruktur vurdert opp mot potensiale eiendommen har med denne beliggenheten og std så er det gitt et boverditillegg på kr 1'200'000,- for denne eiendom.

Markedsverdi er i denne sammenheng den verdi som eiendommen skjønnes å ha ved et fritt salg, etter vanlig pris i området under hensyn til de gjeldene bestemmelser i konsesjonsloven jfr § 9 og 9a rundskriv fra Landbruksdepartementet og da spesielt M-3/2002 og M-3/2017



Markedsvurdering

Eiendommens beliggenhet, naboforhold m.m. av betydning for markedsverdien.

Roksvoll gård ligger flott plassert i terrenget og har god utsikt og gode solforhold. Godt grunnlag for mindre landbruksrettet drift og driftsbygninger har et godt potensiale om man renoverer dem. Andel i Toten almenning gir sterkt rabatterte priser innenfor gjeldene regler og muligheter for beite, jakt og fiske iht regler. Hovedbygning er betydelig oppgradert, men noe overflateslitasje med noe vedlikeholdsbehov. Verdien er satt etter beste skjønn med tanke på drift, størrelse, beliggenhet og erfaring fra dagens marked.

Eiendommens markedsverdi ved omsetning i fri handel som samlet enhet under hensyn til de begrensninger som ligger i Konesjonsloven.

Kr. 5 700 000,-

Sted og dato

Takstingeniør

Dokka / 27.05.2026

Morten Lie



Adresse

Roksvollvegen 10, 2833 RAUFOSS

Dato for energimerking

05.06.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-307780

Bygningskategori

Småhus

Bygningsnummer

140310042

Gårdsnummer

40

Bruksnummer

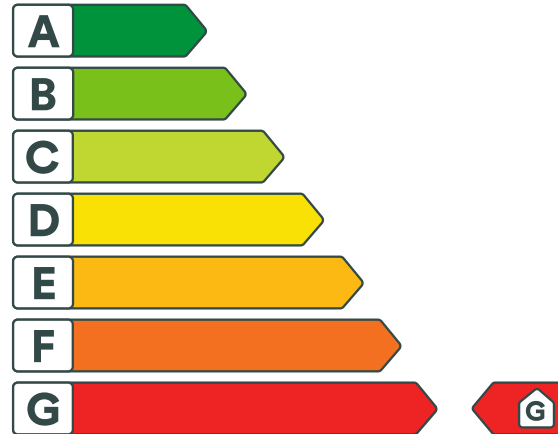
1

Seksjonsnummer

—

Bruksenhetsnummer

H0101



Energikarakteren

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



Boliginformasjon

Byggeår

1818

Bygningstype

Enebolig

Bruksareal

186,0 m²

Oppvarmet bruksareal

186,0 m²

Oppvarmet etasje

2

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Varmepumpe, Ved

Ventilasjon

Periodisk avtrekk



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

406,95 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

536,78 kWh/m²

Totalt levert pr. år

99 840 kWh



Roksvollvegen 10, 2833 RAUFOSS



Detaljering

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



Roksvollvegen 10, 2833 RAUFOSS



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 2: 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 3: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 4: 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: 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 6: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 7: 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 8: 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. Kjøøl - 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 9: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 10: 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 11: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 12: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 13: Montering tetningslister

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

Tiltak 14: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 15: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 16: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak utendørs

Tiltak 17: 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 18: 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 19: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 20: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 21: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørrnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 22: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 23: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Om grunnlaget for energimerket

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

<https://www.enova.no/energimerking>



Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>

Egenerklæring

Roksvollvegen 10, 2833 RAUFOSS

09 Jun 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse

Roksvollvegen 10

Postadresse

Roksvollvegen 10

Enhetsnummer

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?

Ja Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja Nei

Når kjøpte du boligen?

Desember 2006

Har du selv bodd i boligen?

Ja Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

August 2009

Når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen trenger du kun å ta med våningshus og kårbolig med tilhørende garasje. Øvrige driftsbygninger kan du se bort fra.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Gjensidige Forsikring ASA-49

Informasjon om selger

Selger

Narum, Benedikte Oliane Blilie

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringskjemaet.



Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Under «Hans» regnet det mye og det ble liten lekkasje ved pipa. Dette ble oppdaget og utbedret umiddelbart.

4 Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.1.2 Årstall

2009

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

4.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Lagt nytt tak. Restaurert vinduer.

4.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Østerdalen tømmer og treskjærerverksted

4.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

4.2.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.2.2 Årstall

2023

4.2.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

4.2.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte



Blikkenslagere monterte 2 heltekte piper der i August 2023.

4.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Stensrud Blikkenslagerverksted AS

4.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja Nei

Kjeller

5 **Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?**

Ikke relevant for denne boligen.

6 **Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**

Ja Nei

7 **Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

8 **Er det utført arbeid med drenering?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

8.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

8.1.2 **Årstall**

2009

8.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært Ufaglært

8.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Dreneringsgrøfter ble gravd rundt hele huset

8.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Thorvald Ødegård

8.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja Nei

Elektrisitet

9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid



10.1.2 **Årstall**
2009

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært Ufaglært

10.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Installert nytt elektrisk anlegg

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Raufoss installasjon AS

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja Nei

Rør

11 **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

13 **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14 **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17 **Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

18 **Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til



Beskriv feilen eller endringen

Rør i piper slik at de ble godkjent

Sopp og skadedyr

19 Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Mus i svært lite omfang i låve og ute. Aldri inne i boligen.

20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

Ikke relevant for denne boligen.

21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?

Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

23 Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

24 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?

Ja Nei

25 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

Ja Nei

27 Er det utført radonmåling?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

28 Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

29 Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?

Ikke relevant for denne boligen.

30 Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?

Ikke relevant for denne boligen.



Andre opplysninger

31 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

32 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 32401637

Egenerklærings skjema

Name

Benedikte Narum Jenssen

Date

2026-06-09

Identification



Benedikte Narum Jenssen



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

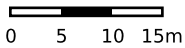
Egenerklærings skjema

Signed by:

Benedikte Narum Jenssen

09/06-2026
10:00:10

BankID OIDC
High



Målestokk 1: 750 ved A4 utskrift

Utskriftsdato: 04.06.2026 14:04

Eiendomsdata verifisert: 04.06.2026 14:04

GÅRDSKART 3443-40/15/0

Tilknyttede grunneiendommer:
40/15/0

Marksag (AR5) 7 klasser

TEGNFORKLARING

	Fulldyrka jord
	Overflatedyrka jord
	Innmarksbeite
	Produktiv skog *
	Annet markslag
	Bebyggd, samf., vann, bre
	Ikke kartlagt
	Sum

AREALTALL (DEKAR)

0.0	0.0
0.0	0.0
0.0	0.0
2.7	2.7
6.0	6.5
0.0	0.0
9.2	9.2

* Produktiv skog er skog på fastmark og myr med skogbonitet lav eller bedre.

Kartet viser valgt type gårdskart for eiendommen man har søkt på. I tillegg vises bakgrunnskart for gjenkjenning. Arealstatistikken viser arealer i dekar for alle teiger på eiendommen. Det kan forekomme avrundingsforskjeller i arealtallene.

Ajourføringsbehov meldes til kommunen.

Arealressursgrenser

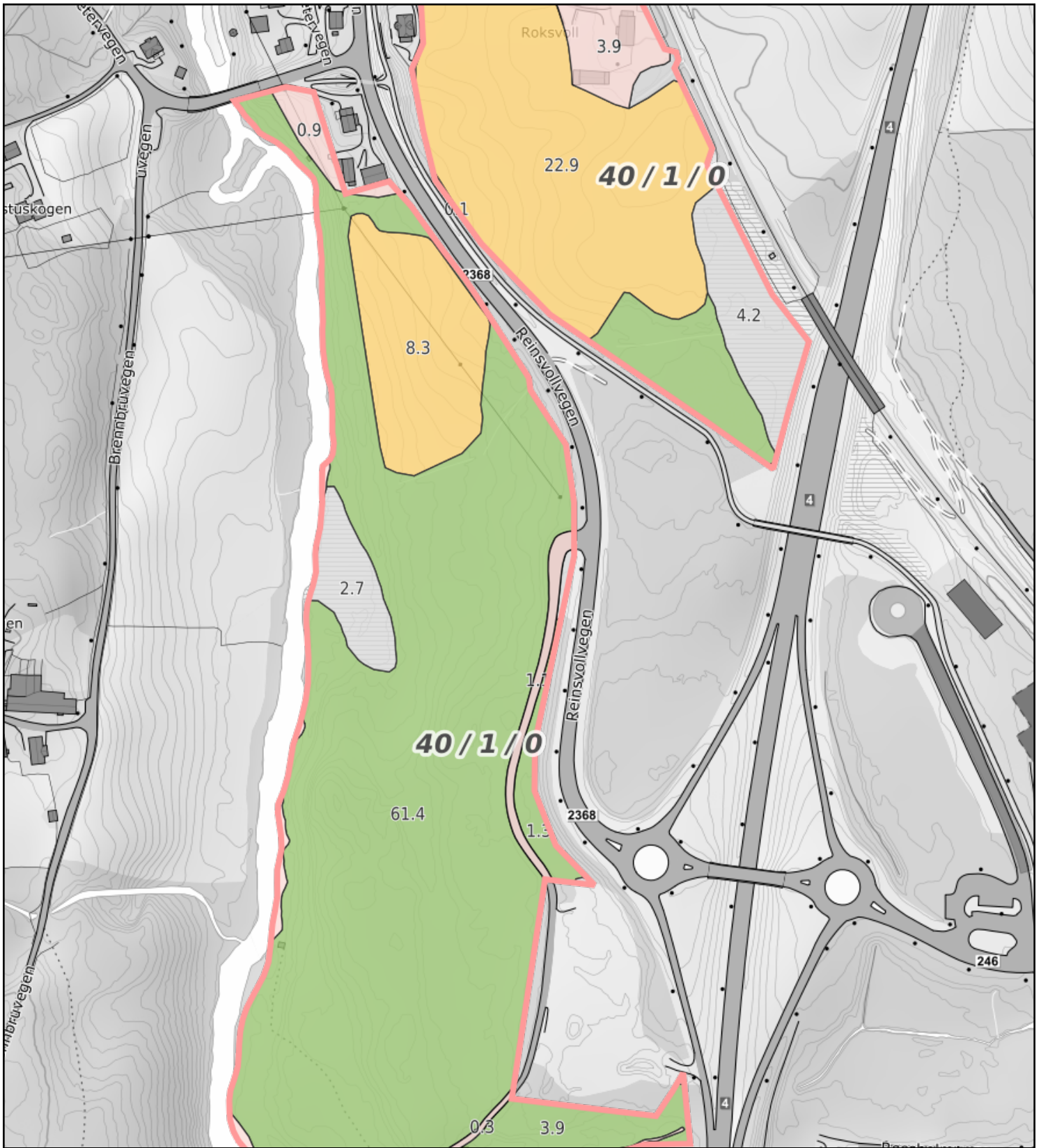
Eiendomsgrenser

Driftssenterpunkt



NIBIO

NORSK INSTITUTT FOR
BIOØKONOMI



0 20 40 60m

Målestokk 1: 3000 ved A4 utskrift

Utskriftsdato: 22.05.2026 14:19








Eiendomsdata verifisert: 22.05.2026 14:19

GÅRDSKART 3443-40/1/0

Tilknyttede grunneiendommer:
40/1/0

Markslag (AR5) 7 klasser

TEGNFORKLARING

	Fulldyrka jord	31.2	
	Overflatedyrka jord	0.0	
	Innmarksbeite	0.0	31.2
	Produktiv skog *	71.0	71.0
	Annet markslag	8.9	
	Bebygd, samf., vann, bre	7.8	16.7
	Ikke kartlagt	0.0	0.0
	Sum	118.9	118.9


AREALTALL (DEKAR)


31.2	
0.0	
0.0	31.2
71.0	71.0
8.9	
7.8	16.7
0.0	0.0
118.9	118.9

* Produktiv skog er skog på fastmark og myr med skogbonitet lav eller bedre.

Kartet viser valgt type gårdskart for eiendommen man har søkt på. I tillegg vises bakgrunnskart for gjenkjenning. Arealstatistikken viser arealer i dekar for alle teiger på eiendommen. Det kan forekomme avrundingsforskjeller i arealtallene.

Ajourføringsbehov meldes til kommunen.

 Arealressursgrenser

 Eiendomsgrenser

 Driftssenterpunkt



NIBIO

NORSK INSTITUTT FOR
BIOØKONOMI



Grunnkart

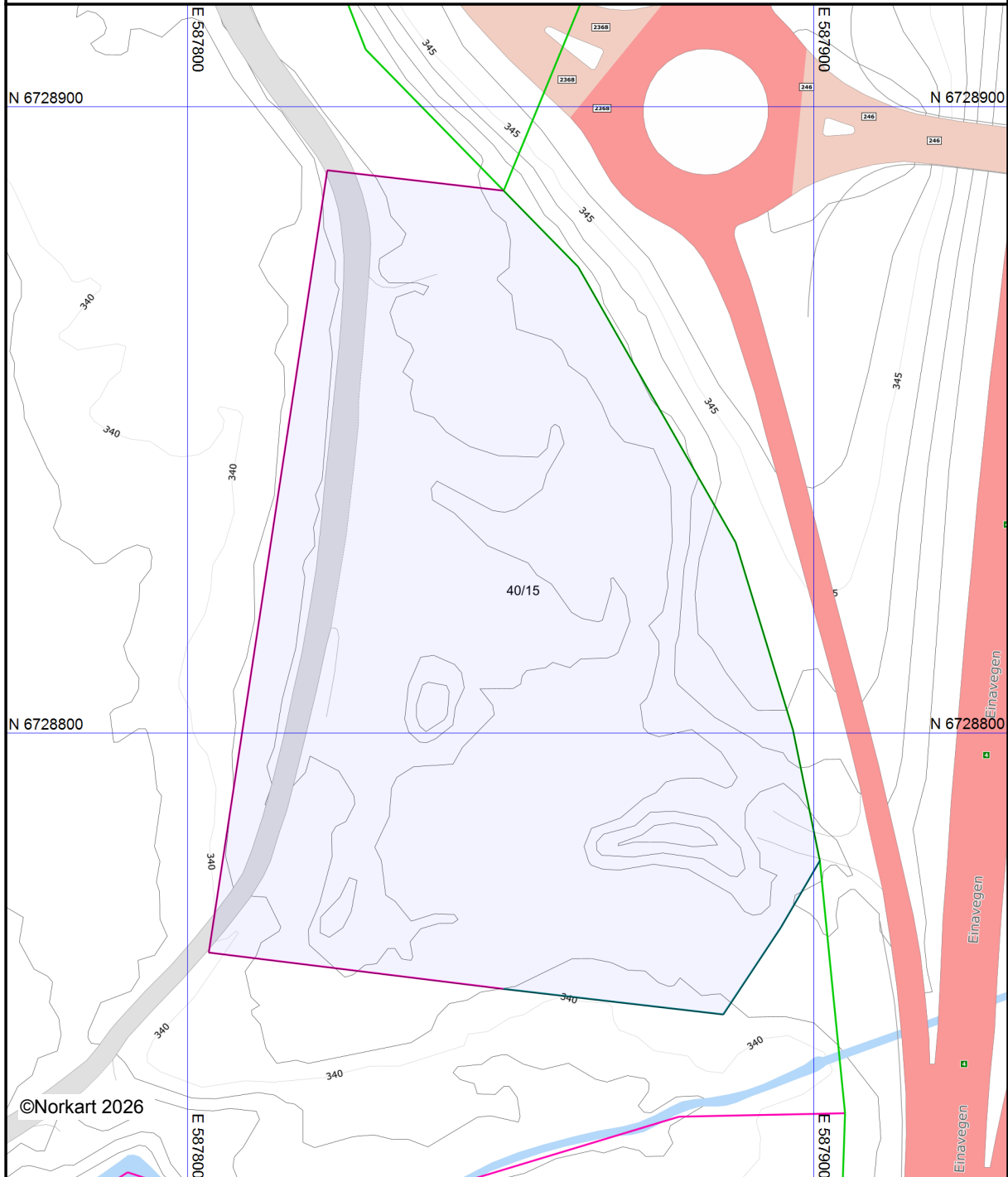


UTM-32

Vestre Toten kommune

Eiendom: 40/15
Adresse:
Dato: 04.06.2026
Målestokk: 1:1000

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



©Norkart 2026

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



Grunnkart

N

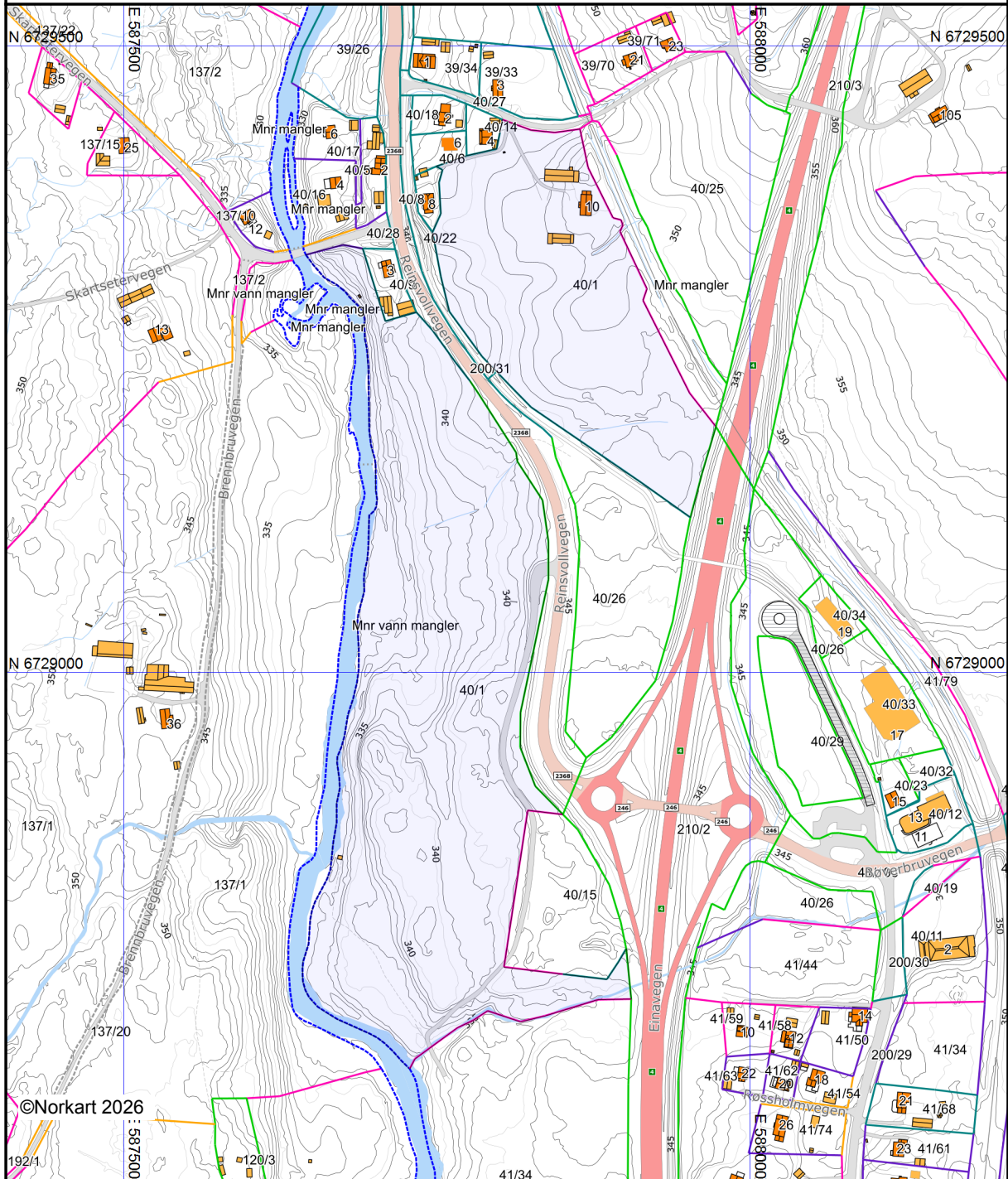


UTM-32

Vestre Toten kommune

Eiendom: 40/1
Adresse: Roksvollvegen 10
Dato: 06.05.2026
Målestokk: 1:5000

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

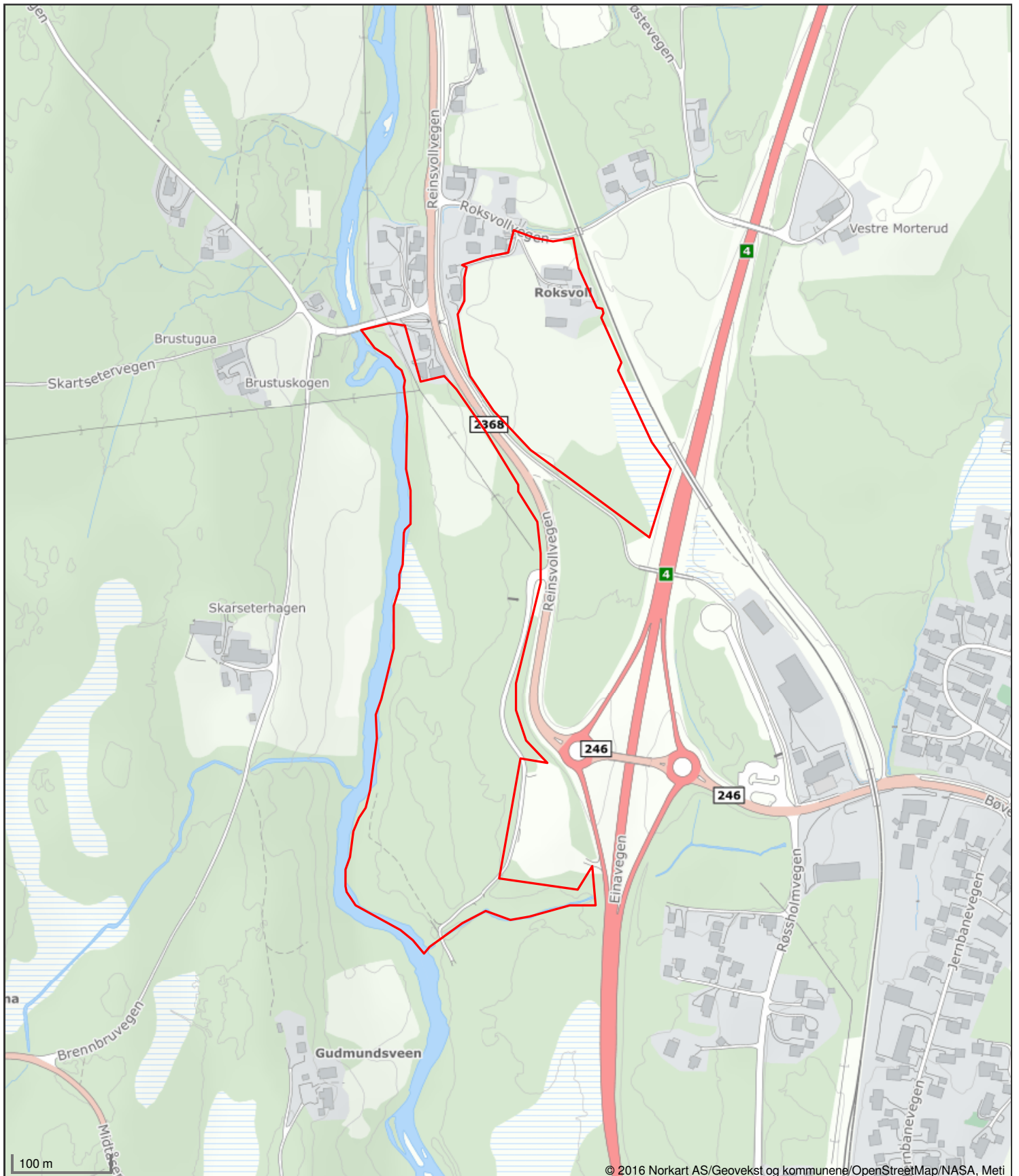


©Norkart 2026

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



Oversiktskart for eiendom 3443 - 40/1//



43.

Lv 9/8 - 1839 § 20.

Dagbok nr. *5646 1963*
Toten Sørenskriverembete | Vedlegg nr. *23/1*

Godkjent av
Justisdepartementet
til innhefting i
pantebøkene.

TELEGRAFVERKET
Avtale om grunnrettigheter
mot vederlag

Grunneier (navn) Sæli, Marit og Ragna		Født (dato og år) <i>17/8-96. 18-2-1908</i>	
Eier av (gårdsnavn) Roksvold	G.nr. 40	Br.nr. 1	Kommune V. Toten

Grunneieren gir Telegrafverket rett til å plassere på eiendommen:

Linje/kabelfeste på bygninger	Stolper/Bardunfester			Kabelgrøft		
	Innmark	Utmark	Skog	Innmark	Utmark	Skog
stk.	stk.	stk.	stk.	182	m	m

Vederlag en gang for alle (spesifisert på fester, stolper og kabelgrøft i innmark, utmark og skog):

182 m innmark	à kr. 0,35	= kr. 63,70
	à kr.	= kr.
	à kr.	= kr.
	à kr.	= kr.
		I alt kr. 63,70

Summen med bokstaver **kronersekstitre 70/100**

som er betalt

Telegrafverket har rett til

Se vedlegg for.

å holde linjen rydda for tre og greinerm på hver side av midtlinjen,
å merke av hvor kablene ligger medmerker på nærmere avtalte steder.
For avtalen gjelder også §§ 3, 4 og 6 i lov av 9. juni 1903 nr. 10, se baksida.

Roksvold 27-9-1963
Sted, dato årstall

For Telegrafverket

Gunner Eugen
Underskrift

Marit Sæli, Ragna Sæli
Underskrift av grunneier

Underskriveren er over 21 år.
Underskrifta er skrevet i vårt nærvær.

Riktig gjenspart bekreftes

For Telegrafverkets noteringer

Offisiell tittel på anlegget **Jaren - Gjøvik** Linjeseksjon **Bina - Raufoss.**

Stolpenummer

Vederlag ellers (Dette skal det ikke regnes tinglysingsgebyr av).

Regnskapsført (måned og år)

Skade kr. 400,-

Bokf. 203/
sept. 63

Utdrag av

Lov om Anlæg for Telegraf, Telefon og lignende Meddelelsesmidler av 9. juni 1903 nr. 10,
med seinere endringer.

§ 1. Statens telegrafvesen er berettiget til å anbringe sine ledninger og andre innretninger for telegraf, telefon eller lignende meddelelsesmidler på, over eller under offentlig og privat eiendom samt til å føre sine undersjordske forgrenings- eller spredningskabler gjennom almindelige kjellere og portrum i sådan eiendom overensstemmende med de forskrifter som er gitt i denne lov.

Under uttrykket ledning innbefattes nedenfor også de nevnte andre innretninger.

§ 2. For den Byrde paa Eiendom, som er en Følge af Lednings Anbringelse paa samme, pligter Telegrafvæsenet at yde Godtgjørelse, som i Mangel af mindelig Overenskomst bestemmes ved Skjøn.

§ 3. Bestemmelsen i foregaaende Paragrafs 1ste Led skal ikke være til Hinder for, at Telegrafvæsenet kan gjøre en Eiendoms Tilknytning til Statens Anlæg afhængig af, at Krav paa Godtgjørelse, saalænge Tilknytningen finder Sted, frafalder for dets Ledningers Anbringelse paa vedkommende Eiendoms Bygninger eller, forsaavidt nødvendigt for dens Tilknytning til Nettet, paa Eiendommen forøvrigt.*)

Er Godtgjørelse tidligere erlagt én Gang for alle, skal Telegrafvæsenet have Adgang til at fordre den helt eller delvis tilbakebetalt, hvis Tilknytningen begjæres inden fem Aar fra Godtgjørelsens Erlæggelse.

*) Ved den norske regjeringens resolusjon av 21. november 1905 er det bestemt at Telegrafverket som regel skal kreve slikt vilkår for tilknytning.

Opnaaes ikke Enighed om de nævnte Vilkaar for Tilknytningen, kan Sagen indbringes for vedkommende Regjeringsdepartement til Afgjørelse.

§ 4. Når det med hensyn til en eiendom, på, over, under eller gjennom hvilken det er anlagt ledning, av eieren eller besidderen skal treffes forføyning som nødvendiggjør at ledningen endres eller fjernes, er han berettiget til å fordre at så skjer. Dog kan telegrafvesenet, hvis det ved ledningens anbringelse er ydet godtgjørelse én gang for alle, gjøre endringen eller fjernelsen avhengig av at en forholdsmessig del av den erlagte godtgjørelse tilbakebetales.

Twist om, hvorvidt og i hvilken Udstrækning Ændring eller Fjernelse maatte være fornøden, samt om, med hvilket Beløb den én Gang for alle erlagte Godtgjørelse skal tilbakebetales, afgjøres ved Skjøn.

Er vedkommende Forføyning over Eiendommen ikke iverksat inden et Aar, efterat Anlægget er ændret eller fjernet, har Telegrafvæsenet Ret til at kræve Omkostningerne ved Ændringen eller Fjernelsen helt eller delvis erstattet, medmindre der godtgjøres Omstændigheder, som er fyldestgjørende for Undladelsen.

§ 6. Uder Hensyn til, hvad der er bestemt i §§ 2—5, skal Telegrafvæsenet snarest muligt udbedre eller, hvis saa ikke sker, efter Skjøn erstatte den Skade, som maatte bevirkes ved Udførelsen af Telegraf- eller Telefonanlæg eller ved senere Arbejder paa disse.

§ 9. Skjøn efter denne lov avgives paa landet av lensmanden og to skjønsmænd.

1990/990045/19

SORENSKRIVEREN I TOTEN

STRANDGATEN 13
POSTBOKS 69 - 2801 GJØVIK
TELEFONER:
(061) 73544
TGL.AVD. 77515 MELL. 10-14
POSTGIRO 5213665
BANKGIRO ~~0620-05-70896~~
201007.19100
TELEFAX 061/74280

Toten kommunale E-verk

2850 LENA

Registrering av høyspentlinjer og transformatorer.

Registrering er foretatt her den 01. november 1990. Melding med kunngjøring følger vedlagt.

Innrykking er foretatt i Totens Blad/Samhold den 06.11. i Oppland Arbeiderblad den 07.11. og i Norsk Lysingsblad den 10.11.

Omkostningene ved kunngjøringen utgjør:

Norsk Lysingsblad	kr. 20.592,00
Oppland Arbeiderblad	" 7.227,00
Totens Blad/Samhold	" 8.404,80
Gebyr for registrering	" 400,00
Tilsammen	" 36.623,80
- innbetalt av Dem	" 16.000,00
Rest	" 20.623,80

som bes innbetalt.

Toten sorenskriverembete, Gjøvik, 14. desember 1990



Rolf Martinsen
Rolf Martinsen
kons.

Fortegnelse over eiendommer i Østre Toten som er berørt av TKES høyspentnett.

Eiendommens navn	Hjemmelsinnehaver	G.nr.	B.nr.
Oppegård søndre	Oddvar Wedøe	6	1,9
Hørland	H. Bjertnæs	24	1
Skramstad østre	Haakon Skramstad	25	1
Mæhlum	Bjørn Vingebacken	25	2
Sundbakken	Kristian Kvikstad	25	14
Hjemstad	Odd Bjørnstad	25	22
Sveen	Ole Sveen	25	54
Skramstad	Haakon Skramstad <i>Jens Erik Tonstad</i>	25	1,4, 30
Vingebacken	Knut Skjøllås	25	39
Hovland	Oddvar Nygård	43	6
Rødningeby	Nils Rødningeby	44	1
Rødningeby vestre	Lars Smedshammer	44	2
Furulund	Kari Alm <i>Kari M. Skues</i>	44	7
Månum	Gisle Røysli/ Mads Tore Rødningeby	44	16
Østeng	Henry Nygård <i>Karlvald Skjold</i>	44	21
Midtbu	Aud Øversveen/Bodil Nordeng	45	2
Dalby	Kåre Fossnes	45	3
Åmodt	Petter Åmodt	49	1
Prøven	Jørn M. Prøven	49	2
Heggerud	Even Gihle	50	1
Kværnli	Ragnar Moen	50	2
Bellarud	Lars Skjønsby	51	1
Bellarud	" "	51	1
Furuseth	Oddmund Snoen	51	4
Løsengen	Kai Aasen	53	8
Kjølssethsvæen	Kai Aasen	53	29
Vestlia	Birger Aasen	53	82
Vestlia II	I. Egge Hovda <i>Lohaug E. Landa</i>	53	90
Vestlia III	Frithjof Brøgger	53	95
Fossen/Vasveen	Ole M. Fossen	56	57
Hensvold	Odd Sveen	63	1.2
Melien	Jørgen Karlsen	64	2
Faarlund søndre	Bjørn Rognerud	67	1
Faarlund østre	John Egge	68	1
Haraldshaugen	Hans G. Espelien	71	43
Olsrud	Jan Ingar Bakkely	71	14
"	" " "	75	42
Vaktmesterskogen	Anngerd Aas	71	40
Snekkerbakken	Nils Faarlund	73	2.11
Hveem østre	Jens Aksel Hveem	74	1
Hveem østre, mellom	Jens Aksel Hveem	74	1
Ødegården	John Hoel	75	1,5
Myrvoll	Anders Hanestad	75	15,20
Bergsten	Johan Nygaard <i>P. Tolin kann</i>	75	59
Tollefsrudgjerdingen	John Haug	76	7
Tollefsrud	Per Hanestad	76	12
Skogstad	Kjell Bakkelund	81	3
Stensrud	Konrad Nymo	81/88	8,2
Onsrud	Rolf Petter Onsrud <i>Armund. Sun</i>	81	41
Friedland	Jørgen Karlsen	85	4
Fagerli nordre	Ole Fossen	86	3

		forts.	side 2
Billerud	Østre Toten kommune	89	1,4
Lifland	John Gissur Gihle		
	Gissur Gihle	89	5,6
Kihle N.	Tobias Voldbakken	90	4
Flisberget	Hans Engesveen	92	12
Lindbo	Odd Lien	94	222
Bjørnbakken	Finn Nettum	94	223
Bakke	Harald Hveem	101	1
Tomt 1	Trond Fjell	101	67
Igelsrud vestre			
Bratli, Rustad lille	Hans Wethal	105	3,5,13
Vestad	Johan Nettum <i>Helge Mathisen</i>	106	1
Elvebakken, Vestad	Helge Mathisen	105,106	10,1
Bjørnstad øvre	Per Arne Fjeldstad	111,112	1,1
"	"	113	5,8
Bjørnstad store	Hans Bjørnstad <i>T.H. Bjørnstad</i>	113	1,13
Hegtun	Svein Kvernstuen	113	19
Båkinn	Nils Sørheim/Ingrid Sørheim	114	1
Dæhlen	Paul Wangen	114	2,3
Foss	Ole Foss	116	1
Båshus nordre	Ole Reistad jr.	117	1,3
Båshus	Ole Reistad jr.	117	1,3
Båshus	Ole Reistad jr.	117	1,3
Båshus østre	Ingrid Aspelund <i>Per H. Asplund</i>	117	2
Skogly	Trygve Lund	117	4,5
Bekkely	Oddvar Holm	117	7
Glemmestad øvre	Martin Glemmestad <i>Vidar Glemmestad</i>	118	1
Lillehagen	Arild Wedøe/Oddvar Wedøe	118	4,7,8
Smestad	J. Smestad	120	2,3
Smestad, Stensberg,			
Smestad II, Smestad III	John Smestad	120	2,3,7,8
Nordrum	Magne Holter	121	7
Sveum	Kasper Korsvold	122	12,13
"	"	123	3,10
Blikseth nedre	Alf Lier/Petra Lier	134	4
Engstad	Jan Valheim, Astrid Haugen		
	Kari Aspeli, Ruth Kempe	134	10
Skattum	Peder Leirdal <i>Asbj. og Anna Valhu</i>	135	1
Askeli, Østli nedre	Dag Steinar Kompelien	138	7,9
Aschim vestre	Steinar Aalstad	138	8
Mikkelborg	Kari Ingebjørg Hoel	144	2
Nøkleberg nedre	Margit Enger	144	1
Sogstad	Magne Fremstad <i>Olav Fremstad</i>	147	1
Lunna	Erling Rognerud <i>Kans Rognerud</i>	148	1
Torstad, Grønstad,			
Haugen, Ruten	Hans Kihle	152	9,10,11,20
Grønstad søndre	Hilde Anne Mette Dahl	152	15
Seierstad midtre	Anne M. Huuse	152/153	26,1
Seierstad øvre	Ernst Ole Ruch	152/153	2,11
Seierstad nordre	Hans Kihle	152	4
Seierstad vestre	Ole Chr. Aas	153	3
Hammerstad vestre/nordre	Eva Skjolddal		
	Odd Skjolddal	161	1
Sveum/Nersveen	May Bente Christensen		
	Raudajoki	162	4,5
Sveum øvre	Daniel Lyberg/Karin Lyberg	162	11

Enge	David Enge	163	1,2
Fagerheim	Lars Kr. Gjestrum / <i>Eva Gjestrum</i>	166	29
Krabyskogen	Esben Gihle	173	1
Krabyskogen	Pål P. Sundby	173	6
Gudbrandsbakken	Johan Solberg	173	7
Nystuløkken	Normann Eklund	173	13
Krabyskogen ind.felt	Østre Toten kommune	173	70

forts. side 3

Slagsvold	Stener Rognlien		
	Olaug Rognlien	173 - 174	16 - 1
Rogneby	Trond Årstad	175	3
Nilssveen	Gunnar Tallerud	175	16
Møllerhagen	Arvid Frydenberg / <i>Frank</i>	175	17
Kloppen	Johs Holmstad / <i>Kloppen trivare</i>	176	2, 11
Møllerhagen	Arvid Frydenberg / <i>Frank</i>	175	17
Sandbakken	Anne Lise Høgvoll		
	Palmer Høgvoll	177	3, 4
Solheim/Løkken	Oddvar Løkken / <i>Solheim hokkers</i>	185	15
Sandvold	Magnus Mariussen	187	8
Hamborg	Eva Skolddal	187	11
Nyborg	Arne Nyborg / <i>Ole G. Mørking</i>	187	16
Øverødegården	Gunnar Opsahl	188	6
"	"	187	25
Løvstad	Arne Evenrud	188	9
Lybekk	Bergljot Opsahl / <i>Hans G.</i>	188	11
Løkkemo	Gulborg Gudbrandsen	188	53
Myra	John Evenrud	188	66
Danebo	Randi Bendtsen	188	73
Stav	Oskar Raddum	195	2
Majer	Hans Peder Gaarder	197	1
Øilo	Arvid Opsahl	198	14
Raddum	Oscar Raddum	199	1
Ovren	Ole Ovren/Leif Ovren	201	1
Ovren/Ovrenengen	Arvid Owren	201	5, 6, 8
Lindborg	Einar Lindborg	201	14
Byveien	Ole Østby	202	1
Grytengen	Bjarne Holmstad	205	3
Grytengen	Bjarne Holmstad	205	3
Olterud	Pål Ovren	206	2
Olterud	Pål Ovren	206	2
Lundstad	Hans Nygårdseter / <i>dis og Terje Smeden</i>	206	3, 5
Olterudbakken/			
Finnbakken	Harry Pedersen	206	4
Olterudbakken	Harry Pedersen	206	4
Skullerud søndre	Asbjørn Thorsteinshaugen	208	1
Sønsteby	Erik Sørum	209	1
Haugstad	Ole Mathisen/Åge Mathisen	209	4
Narum nordre	Eivind Ellingsen	225	3
Skauger	O. Skaugen	225	4
Julsnarum	Ole K. Narum	227	1
"	"	229	4
Sørlimarka	Johannes K. Huuse	226	1
Hallingstad, Solseth 2	Peder K. Hubred / <i>Lag Hubred</i>	235	1, 9
Ødemark	Marius Snoen	237	4
"	"	238	11
"	"	239	1

Holje	Mads Holje	240	1,13
"	"	238	14
Fjeldstad/Nordhagen	Anders Holte	238	23
"	"	186	5
Tajeløkken/Lillemyren	Sverre Rolijordet	241	2
"	"	238	8
Hestehagen	Johan Bakke	241	3
"	"	240	18
		forts.	side 4

Hestehagen	Johan Bakke	233	26
Røise øvre østre	Anders Røise	250	1
Røise øvre østre	Anders Røise	250	1
Tømtum	Aksel Malterud	252	3
Kalbakken	Jakob Lundby	252	7,14
Røisehagen	Thorwald Ødegård	251	7
"	"	253	18
Brenna	Johs. K. Hoel	253	8
Kvikstad	Kr. N. Kvikstad	267	1
Kvikstad	Kr. N. Kvikstad	267	1
Kvikstad	Kr. N. Kvikstad	267	58
Skjølås søndre	Geir Erik Skjølaas <i>Amhild</i>	275	2
Dårstad	Thorvald Røisehagen	282	1
Dårstad	Harald Lundstadsveen	282	2
Liberg	Arnold Sollien	282	6
Dyste, søndre/vestre	Kristian H. Dyste	284	9
Undli	Anders Millerud <i>Karim F.M. Vundli</i>	284	24,16
Torgunrud	Olaf O. Sollien	289	2
Ensrud	Johan Ensrud	290	1
Stelle	Jonas Stelle	290	2
Ensrud nedre/nordre	Johan Sinnerud <i>Kari</i>	290	3
Stelle	Johs. Molstad	290	7
Stelle	Johs. Molstad	290	7
Engeli	H. Vestpåsveen	290	14
Kolbu Frikirke	Oddvar Nyhuus <i>Fri menighet</i>	290	17
Engnæss	Asta Dalby	290	24
Lundborg østre	Johan Lundborg	291	3
Furuset/Dalborgen II	Hjørdis Berglund	291	9,12
Flaterud	Nils Flaterud/Petter Flaterud	298	1

Fortegnelse av eiendommer i Østre Toten som blir berørt av TKEs
høgspent jordkabel eller oppstrukne trace.

Eiendommens navn	Hjemmelsinnehaver	g.nr.	br.nr.
Dulsrud	Per Ulsrud	52	1
Birkely	Randi Beck/Liv Laeskogen	52	9
Kjølstad	Nils Hval	53	16
Parsell nr. 1	Kai Taraldrud	53	57
Fossen	Ole Fossen	55	5
"	"	56	1,2,4
"	"	56	57
Kvænum Bruk	Moelven Kvænum Bruk A.S	56	115
Vaktmesterskogen	Anngerd Aas	71	40
Starum	Sanitetsmag. Østlandet	86	1
Starum	Sanitetsmag. Østlandet	86	1
Kihle nedre	Tobias Woldbakken	90	4
Vårheim	Kjell Tråholt/Hella Traaholt	90	7
Bjerke	Finn Sørli	90	19
Hagebo	Terje Johansen	90	42
Hov og Hoff kirkegård	Østre Toten kommune	94	19
"	"	94	44
Gang sykkelveg Kapp	Østre Toten kommune	Fra Kapp Arb.samf.	til Granly, G94/b124
Lunde	Irene Lones	100	11
Kapp Renseanlegg	Østre Toten kommune	101	3
Stensveen	Thore Christian Sundby	101	11
Stensveen	Aase Engeloug	101	11
Nordli skole	Østre Toten kommune	122	59
Sveum	Kasper Korsvold	122	12,13
"	"	123	3,10
Kolbjørnrud	Halvor Bratlien	123	1
"	"	133	4
Seierstad nordre	Hans Kihle	152	4
Tunis	Johan Iversbakken	166	6
Larsbakken	Roar Haugli	166	24
Larsbakken	Roar Haugli	166	24
Grønsaas	Johan Iversbakken	166	47
Tunheim	Borghild Iversbakken <i>Maud Bergsmid</i>	166	95
Sletta Idrettsplass	Østre Toten kommune	166	99
Bakkimellom	Anne Lise Aas	166	151
Krabyskogen	Esben Gihle	173	1
Krabyskogen	Østre Toten kommune	173	70
Krabyskogen	Østre Toten kommune	173	79
Tomstad	Brødr. Gudbrandsen	184	145
Meierigården A/S	"	184	35
Narumsfeltet	Østre Toten kommune		
Narumsfeltet	"		
Gang/sykkelv.			
Kvænum Bruk	Østre Toten kommune		
Haugligutua v/Knut A. Linnerud			

Fortegnelse over eiendommer i Vestre Toten som er berørt av TKE's høyspentnett.

Eiendommens navn	Hjemmelsinnehaver	G.nr.	B.nr.
Kortrud	Olaus Aannerud	14	1
Karsrud vestre	Jan Stangjordet	15	7
Lerudmyra	Arvid Løkken	16	4
Stepperud	O. Stepperud	25	1.2
Stepperud	O. Stepperud	25	1.2
Løken	Peter Lundgård	25	4
Grimås	K. B. Nettum	36	1
Østeng	Mary Gausland	36	3
Dragerbakken	Erik Bjørge	37	3
Nærby	Harald Fløgum	36	67
Prøven	Asbjørn Prøven	37	82
Dragerfløyten Aannerud	Hans Aannerud Olav Aannerud Kjell Olav Aannerud Ole Bjørn Aannerud	37,142	14,107
Sellanrå	Odd Solbakken	38	1
Eng, Søreng	O. Fauske	38	7
Lønnum	Svein Odd Solberg	38	8,9
Mortrud vestre	Björg Solberg	39	6, 12, 15
Torsteinstuen	Aage Berger Johan Bjørklund Hedvig Bjørklund	39 39	7 8
Nedrud	Kjell Løkken	39	11.17.35.38
Lindseth	Gunvor Gullerud Johansen	39	26
Landheim	Oddvar Hager	39	29
Alstad	Olav Kristiansen Odd Johansveen	39	31.32.36.42
Arnestad	Venke O. Lysø Palma Lysø Anne G. Caspersen	39	81
Roksvold	Ragna Sælid	40	1
Lindstad	Alf Bakken	40	9
Ring	Jorun K. Ringeli	40	16
Elvely	Harald Dahlhøy	40	17
Røssholm	Kjell Amundstuen Kolbjørn Amundstuen Thorleif Amundstuen Björg Grøndal Lisbeth Amundstuen Larsen Ann Kristin Amundstuen	41 41 41 41 41	34 61 64 68
Solstad	Kjell Amundstuen	41,92	10,1
Furuly	Kolbjørn Amundstuen	41	64
Tune	Odvar Amundstuen	41	68
Reinsvoll Brug	Johan Tollefsrud	41,92	10,1
Presteseter psyk. sykehus	v/Magne Artur Veierød	42,45	1,5
Grøna	Torvald K. Fauske	44	22
Kyseth	Øivind Fauske	44	2
Kyseth	Ole Kyseth	44	3
Kauserud	Anne Torunn Skjold Liv Skjold	53	1,2
Åsjordet	Agnar Nyhaug	63	1

forts. side 2

Børsum	Kåre Gjestrum	63	13
Øfstaas	Sverre Prestesæter	64	3
Arnlivegen	Arne Prestesæter		
	Anne Mette Kvaalen		
	Gunnar Kvaalen	64	20
Gjestrum	Kåre Gjestrum	65	1
Skaugerud vestre	Ole Chr. Kjølseth	68	21
Narumsskogen	Paula Bjeglerud	71	12
Sagsveen	Signe Borghild Hubred	71	4,5,7,16
"	"	72	8
Børsvolden, Lindeby	Olav Markestad	81	1,9
Bergom	Jenny Bergum	83	10
Sivesind nordre	Asmund Sivesind	87	2
Børthus	Odvar Fremstad	88	13
Lindbo	Hans Pettersbakken	88	65
Bråtevolden	Harald Fremstad	89	3,17,31
Furutun	Johan Tollefsrud	92	24
Dammen camping 2	Ole J. Tollefsrud	92	36
Voldengen	Bjørn Juel Sivesind	93	1
Reinsvollsveen søndre	Torbjørn Lunde	94	1
Reinsvollsveen	Johan Reinsvollsveen	94	2
Reinsvollsveødegård	John Lier	94	3
Kværum	Andreas Kværum	95	1
Kværum mellom	Nils Stokke	95	4
Bergli	Olav Sørlien	95	12
Nordli	Odd A. Bjerken	95	15
Kværum/Evensbakken søndre		97	2,11
Sagbakken II	Andreas Kværum	95	1
Evensbakken	Einar Kristiansen	97	9
Bruflat nordre	Hans Nauf	97	10
Sande	Vestre Toten kommune	97	20
Heimly	Odd Myhre	97	34
Storhaugstuen	Asmund Storhaugstuen	99	2
Toten Alm.lodd nr. 1	Toten alm. lodd nr. 1		
Vesterås	Paul Vesteraas	101	1
Furuseth	Magnar Kronberget <i>og Krum</i>	102	9,18
Grønlund	Asbjørn Strandvik	102	20
Sørlien	Per H. Sørlien	102	14,19,25,34,37,53
Merrasvea	Ivar Linnerud	102	16
Forseth	Hans Nauf	102	33
Sagvold(Jønnslåttén)	Ole Bjørnerud	138	2
Skarseterhagen	Jon Skarseterhagen	138	3
Næss østre	Guttorm Gårdsrud	148	2
Gamlehagen	Peder Bakken	149	25
Blilie	John Arne Narum	149	1,6
Teiterud søndre	Lars Dyrud	159	6-7
Slørbråten søndre	Solveig Dyrud	161	7
Dotset	Per Olav Dotset	163	8,10
Grefsrud	Gudbrand Grefsrud	164	1
Grefsrud søndre	Marit Grefsrud	164	2
Grefsrud vestre	Hans Bjørnerud		
	Thelma Irene Bjørnerud	164	7
Jutulrud nordre	Jan Olav Røstadstuen	169	3
Sætra	Hans Sætra	177	1
Midtbo vestre	Nils Midtbu	181	1
Kjelsrud	Aage Midtbu	183	1

forts. side 3

Einavolden	Brandbu almenning	188	1,2
Toten alm.lodd nr. 1	Toten alm.lodd nr. 1	192	1
Toten alm.lodd nr. 1	Toten alm.lodd nr. 1	ved Gotterud	
Toten alm.lodd nr. 1	Toten alm.lodd nr. 1	ved Evangseter	

Fortegnelse over eiendommer i Vestre Toten som blir berørt av TKE's
høgspennet jordkabel eller opptrukne trace.

Eiendommens navn	Hjemmelsinnehaver	G.nr.	Br.nr.
	Vestre Toten kommune	10	221
	Vestre Toten kommune	10	261
	Jon Stodola	12	112,283
Skogtun 2	Pål Brekke	12	114
	Rolf Wærås	12	418
	Ferd. Karsrud	12	98
Veltmannåvegen, Idrettsvegen, Persvegen	Raufoss Am.fabr.	13	116,242
Raufosskogen søndre	Vestre Toten kommune	13	255
Veltmannåvegen, Idrettsvegen	Vestre Toten kommune		
Fossegård	Vestre Toten kommune	14	93
Bjørneby	Gjøvik Teleområde	14	122
	Harald M. Fløgum	36	67
	Vestre Toten kommune	36	68
	Vestre Toten kommune	42	45
Renshøi	Elna Sæther Opjordsmoen	92	7
Reinsvoll tomter	Ole J. Tollefsrud	92	9
Prestesetervegen samt Østby	Vestre Toten kommune	92	10,18,20
Prestesetervegen	Vestre Toten kommune		
Nesbakken II	Eina Eiendomsselskap A/S	148	19,45

15

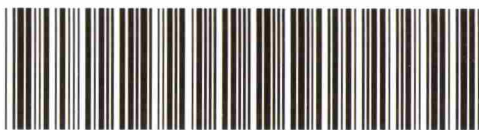
Fortegnelse over eiendommer i Vestre Toten hvor TKE har plassert transformator kiosker.

Hjemmelsinnehaver		G.nr.	Br.nr.
Folkets Hus	Raufoss	12	45
Den norske Creditbank		13	11
Raufoss ammunisjonsfabr.		13	258
Vestre Toten kommune		13	507
Vestre Toten kommune	Fossegård	14	93
Vestre Toten kommune		36	68
Liv Barstad	Soltveit	41	46
Vestre Toten kommune		42	45
Toten Kjøtt A/S		65	102
Hans Lervold	Heksum nedre østre	88	8
Hans, Ivar og odd Prøven	Rosetbruket	142	21-22
Evensen og skjellerud		142	139
Eina Eiendomsselskap A/S		148	45
Odd Magnar Dambråten		174	68
Rauf. ammunisjonsfabr.		191	1

36

Fortegnelse over eiendommer i Østre Toten hvor TKE har plassert transformator kiosker.

Hjemmelsinnehaver	G.nr.	Br.nr.
Bjarne Ulstrup	27	2 2
Ingrid Pedersen Enger III	46	36
Reidar Skullerud	52	19
Harald Aass	56	67
Odd Hveem <i>Odd Hveem</i>	59	2
Stiftelsen Sangnæs Sole	60	13
Norges Statsbaner jernbanetrase ved Vennevold inntil eiendommen	68	11
Norgesfrukt a/s	71	7, 10, 16, 97
Olaf Nysveen	71	56, 63
Norsk Hestesenter	86	1
Forsvaret Starum	86	1
Tobias Voldbakken	90	4
Østre Toten tomteselskap Enge Store III	91	23
Granly Stiftelse	94	33
Karen Stensaas	100	9
Nils Skoglund/Inger Roterud	100	40
Østre Toten kommune	101	3
Østre Toten kommune	101	3
Bjørn Engh	101	63
Østre Toten tomteselskap Askegårdsfeltet	121	24
Østre Toten tomteselskap Askegårdsfeltet	121	26
Roar Haugli	166	24
Østre Toten kommune Sletta Idrettsplass	166	99
Anne Lise Aass	166	151
Vestoppland Samvirke lag	170	11
Østre Toten kommune Krabyskogen ind.felt	173	70
Østre Toten kommune	173	79
Johannes Fodstad	178	1
Meierigården A/S	184	35
Torbjørn og Olav Owren Valhøy	184	53
Lena Vel	184	56
Kjelstad Bakeri <i>Willy Kjelstad</i>	184	57
Totens Sparebank	184	61
Østre Toten tomteselskap	227	14
Østre Toten tomteselskap	227	15
Johan E. Dysthe	248 284	79



Doknr: 9117 Tinglyst 18.11.1994 Emb. 019
 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

TINGLYST

18 NOV. 1994

TOTEN

ERKLÆRING OM VEGRETT

Følgende eiendommer i Vestre Toten kommune gis her ved vegrett i traseen fra Roksvoll v/jernbaneundergangen fram til Fv 115 ved Kjeldsrud i en bredde av 5 m.

SØREN SKIVEREMBEDE
 9117

Gnr.	Bnr.	Hjemmelshaver:	Underskrift:
39	2	Arne Anmarksud	A. Anmarksud
39	5	Magnhild Smestad	Magnhild Smestad.
39	54	Hilda Hager	Hilda Hager
39	29	Oddvar Hager	Oddvar Hager
39	6	Stig Solberg	Stig Erlend Solberg.
39	7	Bent Frøsaker	Bent Frøsaker.
39	69	Einar Bakken	Einar Bakken
39	78	Herbjørn Olav Nedrud	Herbjørn Nedrud
39	8	Johan Bjørklund	Johan Bjørklund.
39	21	Jan W. Myhre	Jan W. Myhre.
39	71	Oddlaug Bakken	Oddlaug Bakken.
39	70	Aina Rønning	Aina Rønning
39	11	Kjell Løkken	Kjell Løkken
39	102	Erik Løkken	Erik Løkken
39	85	Vegar Løkken	Vegar Løkken
39	92	Reidar Fridlund	Reidar Fridlund
39	81	Ronny Månum	RONNY MÅNUM
39	75	Harry Johansen	Harry Johansen
40	1	Ragna Sælid	Ragna Sælid.

Johan Bjørklund og Bent Frøsaker gir vegrett for ny trase til eiendommene:

Gnr.	Bnr.	Hjemmelshaver:
39	11	Kjell Løkken
39	102	Erik Løkken
39	85	Vegar Løkken
39	92	Reidar Fridlund
39	81	Ronny Månum

Underskrift:

Bent Frøsaker.
 Bent Frøsaker.
 Johan Bjørklund
 Johan Bjørklund.

Erklæringen blir tinglyst som heftelse på ovenfornevnte eiendommer.

SAK 4. FASTSETTELSE AV VEDTEKTER

Vedtektene ble vedtatt **enstemmig** med følgende merknader:

Punkt 1. Formål.

Definisjon av bilvegen endres til:

Fra Roksvoll jernbaneundergang til FV 115 ved Kjeldsrud.

Punkt 4. Andelsfordeling.

Tilføyelse til første avsnitt, unntak av snøbrøytingskostnader utvides til også å omfatte unntak av strøing og nyanlegg.

Fordeling av utgifter til snøbrøyting utvides til også å gjelde strøing.

Punkt 9. Årsmøter og medlemsmøter.

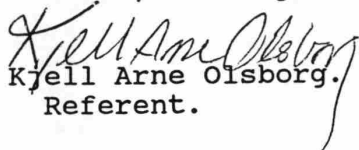
Knut Sterten satte fram forslag om at styret skal tilkjennes en årlig godtgjørelse med kr.2.000.- til formannen, kr.2.000.- til kasserer/sekretær og kr.1.000.- til nestformann.

Forslaget ble **enstemmig** vedtatt.

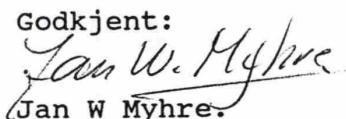
Punkt 12. Tvister.

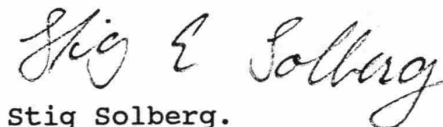
Første linje endres til at tvister søkes løst ved voldgift eller jordskifte.

Raufoss, den 5.juli 1994.


Kjell Arne Olsborg.
Referent.

Godkjent:


Jan W Myhre.


Stig Solberg.

Protokollen foreligger i to underskrevne originaler.

1. VEDTEKTER FOR VEGFORENING.**1. FORMÅL**

Vegforeningen er en sammenslutning av grunneiere med det formål å vedlikeholde og foreta nødvendig opprustning av bilvegen: Fra Roksvoll jernbaneundergang til FV 115 ved Kjeldsrud.

Vegforeningen har begrenset ansvar og medlemmene er bare ansvarlige for vegforeningens forpliktelser med de beløp som blir utlignet på hvert medlem etter pkt. 4 og 6.

2. MEDLEMSKAP

Vegforeningen har ved stiftelsen følgende medlemmer:

gnr.	bnr.	bruksnavn	eier pr. 24.6.93
39	2		Arne Anmarksud
39	5		Magnhild Smestad
39	54		Hilda Hager
39	29		Oddvar Hager
39	6		Stig Solberg
39	7		Bent Frøsaker
39	69		Einar Bakken
39	78		Herbjørn Olav Nedrud
39	8		Johan Bjørklund
39	21		Jan W. Myhre
39	71		Oddlaug Bakken
39	70		Aina Rønning
39	11		Kjell Løkken
39	102		Erik Løkken
39	85		Vegar Løkken
39	92		Reidar Fridlund
39	81		Ronny Manum
39	75		Harry Johansen
40	1		Ragna Sælid

Medlemskapet følger grunneiendommen. Nye eiere går automatisk inn i de rettigheter og plikter medlemskapet medfører. Dersom en eiendom deles og partene ikke blir enige om andelsfordelingen, fremmer vegstyret forslag til slik fordeling.

Bli forslaget ikke akseptert søkes tvisten løst ved voldgift etter pkt. 12. Inntil rettskraftig dom foreligger, gjelder vegstyrets vedtak.

Det er ikke anledning til utmeldinger unntatt ved enstemmighet eller jordskifte, nye medlemmer kan etter søknad bare opptas direkte dersom et flertall, beregnet som i pkt. 13, 1. avsnitt, stemmer for i årsmøte. Forslag til refusjon av anleggskostnader, vedlikeholdsandel m.v. må være lagt fram i innkallingen til årsmøtet. Oppnås ikke medlemskap, må spørsmålet bero til jordskifte blir krevd etter jordskiftelovens § 4.

Denne bestemmelsen er likevel ikke til hinder for at denne vegforening kan fusjonere med annen vegforening i samme område og som tilknyttes denne vegforeningens vegnett jfr. pkr. 13. Det samme gjelder innmelding i vegvedlikeholdsforening for et større område. Videre kan årsmøtet tilstå andre bruksrett mot vederlag. Sidearm til Nedrud knytter seg til Roksvoll Morterudvegen, og oppsitterne går inn i foreningen med samme rettigheter og plikter som øvrige medlemmer. Anleggskostnadene fordeles i.h.t. interimstyrets forslag av 15.06.94.

I forhold til finansieringsplanen, beregnes en egenkapital på kr.60.000.- før oppstart av anleggsdriften.

Eventuelle gjenstående midler etter anleggsavslutning blir vegsameiets egenandel.

Fordelingen er beregnet slik at de 5 nye betaler dobbelt tilskudd som et bidrag til tilknyttinga til eksisterende veg.

Fordelinga blir:

<u>gnr.</u>	<u>bnr.</u>	<u>eier pr. 24.6.93</u>	
39	2	Arne Anmarksud	kr.3.000.-
39	5	Magnhild Smestad	kr.2.000.-
39	54	Hilda Hager	kr.2.000.-
39	29	Oddvar Hager	kr.4.000.-
39	6	Stig Solberg	kr.4.000.-
39	7	Bent Frøsaker	kr.5.000.-
39	69	Einar Bakken	kr.2.000.-
39	78	Herbjørn Olav Nedrud	kr.2.000.-
39	8	Johan Bjørklund	kr.4.000.-
39	21	Jan W.Myhre	kr.2.000.-
39	71	Oddlaug Bakken	kr.2.000.-
39	70	Aina Rønning	kr.2.000.-
39	11	Kjell Løkken	kr.8.000.-
39	102	Erik Løkken	kr.4.000.-
39	85	Vegar Løkken	kr.4.000.-
39	92	Reidar Fridlund	kr.4.000.-
39	81	Ronny Månum	kr.4.000.-
39	75	Harry Johansen	kr.1.000.-
40	1	Ragna Sælid	kr.1.000.-

3. HYTTEEIERES BRUK AV VEGEN.

Medlemmer i vegforeningen som bygsler bort/selger hyttetomter eller leier ut/selger hytter, skal betale en særskilt tilknytningsavgift for at hytteeierne/brukerne skal få bruke vegen.

Tilknytningsavgiften gir hytteeierne/brukerne bruksrett til vegen for seg og sine husstandsmedlemmer mot å betale en fast årsavgift. Bruksretten gjelder også ved framleie. Tilknytningsavgift og årsavgift fastsettes av årsmøtet. For eventuelle klager gjelder bestemmelsene i pkt. 12.

De bruksrettigede skal rette seg etter vegstyrets bestemmelser om bruk av vegen.

4. ANDELSFORDELING.**Andel i prosent**

<u>gnr.</u>	<u>bnr.</u>	<u>eier pr. 24.6.93</u>	
39	2	Arne Anmarksud	2,8 %
39	5	Magnhild Smestad	2,8 %
39	54	Hilda Hager	3,8 %
39	29	Oddvar Hager	7,5 %
39	6	Stig Solberg	7,5 %
39	7	Bent Frøsaker	7,5 %
39	69	Einar Bakken	4,7 %
39	78	Herbjørn Olav Nedrud	4,7 %
39	8	Johan Bjørklund	7,5 %
39	21	Jan W. Myhre	4,7 %
39	71	Oddlaug Bakken	4,7 %
39	70	Aina Rønning	4,7 %
39	11	Kjell Løkken	14,0 %
39	102	Erik Løkken	4,7 %
39	85	Vegar Løkken	4,7 %
39	92	Reidar Fridlund	4,7 %
39	81	Ronny Månum	4,7 %
39	75	Harry Johansen	2,5 %
40	1	Ragna Sælid	1.9 %

Andelstallene danner grunnlag for fordeling av vedlikeholds-kostnader, evt. opprustningskostnader og andre økonomiske retter og plikter, med unntak av snøbrøytingskostnader, strøing og nyanlegg.

Dersom et hus varig går over fra å være fast bebodd til å bli fritidsbolig eller omvendt, skal andelen justeres til riktig nivå i samsvar med det fordelingsprinsipp som ligger til grunn for nøkkelen ovenfor, hvor en bolig i utgangspunktet gis en andel på kr.2.000.-

Forholdene er 1:2, dvs. fastboende betaler 2 ganger så mye som fritidsbolig, forutsatt lik vegstrekning.

Dersom det kommer til en ny boligenhet.(f. eks. kårbolig på en eiendom), skal det skje en tilsvarende justering, ved at det foretas en fordobling av den del av prosentandelen som tilskrives boligbebyggelsen.

Dersom det kommer nye andelshavere (j.fr. kap. 2 og 3) eller andeler for eksisterende andelshavere blir justert, f.eks ved endring i driftsform, må fordelingsnøkkelen forøvrig korrigeres på en slik måte at summen av andelene fortsatt blir 100 %, men uten at det innbyrdes forholdet mellom de øvrige andelshavere i vegen forrykkes.

Utgifter til snøbrøyting og strøing fordeles slik:

Andel i prosent:

<u>gnr.</u>	<u>bnr.</u>	<u>eier pr. 24.6.93</u>	
39	2	Arne Anmarksud	5,55 %
39	5	Magnhild Smestad	5,55 %
39	54	Hilda Haqer	5,55 %
39	29	Oddvar Haqer	5,55 %
39	6	Stig Solberg	5,55 %
39	7	Bent Frøsaker	5,55 %
39	69	Einar Bakken	5,55 %
39	78	Herbjørn Olav Nedrud	5,55 %
39	8	Johan Bjørklund	5,55 %
39	21	Jan W. Myhre	5,55 %
39	71	Oddlaug Bakken	5,55 %
39	70	Aina Rønning	5,55 %
39	11	Kjell Løkken	5,55 %
39	102	Erik Løkken	5,55 %
39	85	Vegar Løkken	5,55 %
39	92	Reidar Fridlund	5,55 %
39	81	Ronny Manum	5,55 %
39	75	Harry Johansen	5,55 %
40	1	Ragna Sælid	0

Dersom det blir fastboende på eiendommseenheten, skal denne eiendoms andel i snøbrøytingskostnadene fordobles.

Bestemmelsene i dette kapitels avsnitt 6,7 og 8 får tilsvarende anvendelse m.h.t. evt. framtidig justering av fordelingsnøkkelen for snøbrøytingskostnadene, dog med forholdet 1:2 mellom fritids-eiendom /fastboende.

Hvert medlem kan etter 10 år forlange ny vurdering av andelstallene etter vedtektenes § 13. Allerede innbetalte beløp kan medlemmer likevel ikke kreve tilbakebetalt eller motregnet.

Bruksrettshaver som har betalt vederlag etter pkt. 2 siste setning kan dog kreve vederlaget motregnet i det nye vederlag som måtte bli vedtatt dersom bruksrettshaver oppnår medlemskap etter pkt. 2, 3. avsnitt.

Dersom denne vegforening fusjonerer med annen vegforening etter pkt. 2, kan hvert medlem i medhold av jordskiftelovens §4, sisteledd, kreve jordskifte for å få fastsatt vilkår for fusjon, ny andelsfordeling m.v.

5. RETTIGHETSFORHOLDENE TIL VEGEN.

Hver enkelt andelshaver har rett til å bruke vegen for adkomst og nødvendig transport til sine eiendommer, eller forøvrig for utnyttelse av de rettigheter som ligger til eiendommen.

Vegen eies i fellesskap av de eiendommer som har medlemskap i vegforeningen. Vegen har den beliggenhet den faktisk framstår med i marka i dag. Vegens rettmessige fysiske bredde er beskrevet i plan utarbeidet ved Fylkeslandbrukskontoret 1986.

6. VEGAVGIFT.

For å få nødvendig midler til vedlikehold, snøbrøyting, opprustning og mindre nyanlegg kommende år, utligner årsmøtet vegavgifter. Avgiften beregnes for hver enkelt medlem i forhold til gjeldende andelstall. Avgiften betales til regnskapsføreren innen 4 uker etter utligningen er gjort skriftlig kjent for vedkommende medlem.

Betales ikke utlignende avgifter før forfall, tillegges straffe-
rente med 2 - to - prosentenheter over gjeldende driftskreditt-
rente. Ved manglende betaling kan styret nekte vedkommende medlem
bruk av vegen. Styret kan rekvirere tvangsforretning ved namsmannen
for å inndrive skyldige beløp. Styret kan også nekte bruk av vegen
for medlemmer som ikke retter seg etter foreningens vedtekter og
styrets instruksjer.

Styret kan kreve forskuddsvis innbetaling av vegavgifter fra medlem
som ikke betaler til fastsatt til.

Styret har tilsvarende fullmakter når det gjelder bruksberettigedes
bruk av vegen.

Avgift for tømmertransport.

Eieren skal betale en avgift på kr.3.- pr km vegstrekning for hver
m³ avvirket tømmer som transporteres på fellesvegen.

Aktuell vegstrekning er avstand fra velteplass til fylkesvegen for
den aktuelle avvirkning. Denne avgift skal avregnes og innbetales
til vegforeningen v/ regnskapsfører **innen den 1. august** hvert år
for det tømmerkvantum som er transportert på vegen siden forrige
avregning. Avgiften skal benyttes til løpende vedlikehold på vegen.
Hver av partene kan kreve en regulering av den ovenfor fastsatte
avgift hvert 3. år i h.h.t. utviklingen i konsumprisindeksen -
første gang den 01.01.1998

7. STYRE.

Foreningens virksomhet ledes av et styre på 3 - tre - medlemmer med personlige varamenn. Funksjonstiden er 3 - tre - år. Et medlem med varamenn trer ut hvert år - de to første år ved loddtrekking. Styremedlem som går ut av styret, har rett til å nekte gjenvalg i 2 - to - år. Ethvert medlem plikter å motta valg som medlem eller varamedlem til styret. Styremøter holdes så ofte lederen finner det påkrevet eller et styremedlem krever det. Møtet varsles medlemmene minst 1 uke før møtet, men kortere frist aksepteres når krisetiltak på veggen krever det. For gyldig vedtak, kreves at minst 2 - to - styremedlemmer stemmer for. Det skal føres protokoll fra styremøtene. Saker av mindre betydning avgjøres av lederen. Disse sakene skal refereres i første styremøte.

8. STYRETS PLIKTER OG MYNDIGHET.

Styret skal lede foreningen i overenstemmelse med vedtektene og beslutninger i årsmøter/medlemsmøter. Styret kan etter fullmakt fra årsmøtet oppta nødvendige lån for å gjennomføre tiltak som er vedtatt.

Styret skal:

- a. Lede driften av veggen, herunder kreve inn avgifter, sette bort anbud, føre tilsyn med arbeidet m.v. i samsvar med godkjente budsjett. Mindre arbeider og anskaffelser, og nødvendige arbeider som må gjøres for å avverge skade på veggen, kan bestemmes av styret og skal refereres i årsmeldingen.
- b. Sørge for ajourført medlemsfortegnelse. Fastsette avgiftens innkrevningsmåte og påse at disse blir betalt til rett tid.
- c. Sørge for ordnet regnskapsføring og revisjon.
- d. Innkalle til årsmøte, jfr. pkt. 9, og utarbeide de fastsatte årsmeldinger. Innkalle til medlemsmøter når større saker skal behandles.
- e. Engasjere vegoppsynsmanndersom det er nødvendig. Styret setter opp instruks og avtaler godtgjørelse.
- f. Sørge for at alle medlemmer sikres tilstrekkelig velteplass og adkomst til veggen.

- g. Sørge for forsvarlig snøbrøyting og vedlikehold som bl.a. rydding av vegkanter, høvling, grusing og kontroll av stikkrenner/veggrøfter.
- h. Hindre skadelig bruk av vegen ved å regulere transporten i kortere eller lengere perioder, f.eks. under teleløsning og flomperioder. Avgjøre henvendelser fra personer, foreninger o.l. om bruk av vegen.

9. ÅRSMØTER OG MEDLEMSMØTER.

Årsmøtet er foreningens høyeste myndighet og holdes innen utgangen av april måned. Styret innkaller skriftlig til årsmøte med minst 14 dagers varsel. Med innkallingen skal følge sakliste, årsberetning og revidert regnskap. Medlemmer som har forfall, kan la seg representere med fullmakt. Årsmøtet ledes av styrets leder. Avstemninger ved valg og i ikke-økonomiske spørsmål foregår ved at hvert medlem har 1 - en - stemme.

I alle økonomiske spørsmål skal avstemning foregå etter fastlagte andelstall. Et medlem kan ikke representere mer enn 50 % av foreningens samlede stemmetall. Ved stemmelikhet avgjør lederens stemme. Ved valg gjelder ikke dette, da skal det foretas loddtrekning. Årsmøtet er beslutningsdyktig når det har møtt fram minst 3 - tre- medlemmer som ved egne andeler og eventuelle fullmakter tilsammen representerer minst 50 % av det totale andelsgrunnlag. Dersom lovlig innkalt årsmøte ikke er beslutningsdyktig, kan det skriftlig innkalles til et nytt årsmøte som da er beslutningsdyktig med de frammøtte medlemmer.

På årsmøtet skal behandles:

- a. Styrets årsmelding og revidert regnskap for driftsåret.
- b. Fastsetting av eventuell godtgjørelse for styremedlemmer, regnskapsfører og revisor.
- c. Styrets forslag til:
 - 1. Budsjett for vedlikehold, opprustning og eventuelt nyanlegg/nyanskaffelser.
 - 2. Vegavgifter for medlemmer, bruksberettigede og andre.
 - 3. Premisser for snøbrøyting kommende år, herunder godtgjørelse for dette arbeide dersom en av andelshaverne står for brøytingen.
- d. Fullmakt til styret for opptak av lån til større investeringer.
- e. Valg av nye styremedlemmer og varamenn.
- f. Andre saker som er nevnt i innkallingen.

Ethvert medlem har krav på å få gjennomgå regnskapsbøker med bilag. Medlem som ønsker en sak behandlet på årsmøte, kan ved skriftlig melding til styret innen utgangen av februar kreve at saken føres opp i innkallingen. Alle saker avgjøres ved simpelt flertall når ikke annet er sagt. Vedtak i saker utenfor foreningens formål, krever frammøte av eller fulmakt fra alle medlemmer og enstemmighet blandt disse.

Medlemsmøter og ekstraordinært årsmøte sammenkalles av styret når det finner det nødvendig eller når medlemmer med tilsammen 30 % av andelene eller av medlemstallet krever å få behandlet en bestemt sak. Innkalling skal skje skriftlig med minst 14 dagers varsel og vedlagt sakliste. For medlemsmøtene gjelder forøvrig reglene for årsmøte så langt de passer.

Både for årsmøter og medlemsmøter føres protokoll som undertegnes av møteleder og to representanter valgt i møtet.

10. BEHANDLING AV VEGEN OG DENS OMRÅDE.

Trafikk må ikke skje når det kan være fare for vesentlig skade på vegbanen, stikkrenner og grøfter.

Det er videre forbudt å sette i verk eller foreta seg noe som kan føre til at ferdselen på vegen kan bli hindret eller vesentlig vanskeliggjort. Evt. midlertidig stenging kan bare foretas av styret hvis det er strengt nødvendig i forbindelse med arbeid på vegen eller for å avverge skade på vegen, og etter at dette er kunngjort for medlemmene.

Det er forbudt å legge tømmer eller annet trevirke inn i vegbanen, i veggrøfter, på møte eller snuplasser. Kvist og annet hogstavfall må straks fjernes fra slike steder. En bør unngå nedbarking av bekker utenfor vegområdet. Skader på vegbanen og stikkrenner som forårsakes av skogsdrifter o.l. skal straks utbedres. Dersom dette ikke skjer, gjøres bestemmelsene i pkt. 11 gjeldene.

11. ANSVAR.

Medlemmer eller bruksberettigede som forsettlig eller uaktsomt påfører vegen skader, f.eks. ved kjøring på tross av tele-restriksjoner eller midlertidige kjøreforbud, ikke overholder vedtektene, eller ikke retter seg etter styrets anvisninger eller pålegg, er selv ansvarlig for skader de derved påfører vegen og plikter å utbedre disse. Dersom skader ikke blir tilfredsstillende utbedret, kan styret besørge skadene utbedret for medlemmets (trafikanstens) regning og innkreve beløpet som bestemt i pkt. 6.

12 TVISTER.

Tvister mellom medlemmene eller mellom medlem og forening som har betydning for vegfellesskapet søkes løst ved voldgift eller jordskifte. Hver av partene oppnevner en voldgiftsmann og sorenskriveren i Toten en tredje som leder. Dersom en av partene ikke har oppnevnt voldgiftsmann innen 14 dager etter at han har fått varsel om det, oppnevner sorenskriveren i Toten også denne. Kommer voldgiftsavtalen ikke i stand, er partene henvist til de ordinære domstoler.

13 VEDTEKTSENDRING OG FLERTALLSVEDTAK.

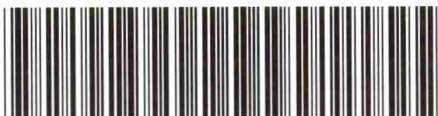
Når 5 år er gått, kan endringer eller tillegg til vedtektenes §§ 3,6,7,8,9,10 og 11 vedtas i lovlig innkalt årsmøte. Til gyldig vedtak kreves 2/3 av de avgitte andelsgraderte stemmer, samtidig som disse stemmer må representere minst 3 parter. Det skal stå i innkallingen hva endringsforslaget går ut på. Flertallsvedtak må ikke påføre noen part større kostnader og ulemper enn nytte. Part som mener flertallsvedtak vil påføre han/henne tap, kan bringe spørsmål opp for rettslig skjønn. Dersom partene og vegstyret er enig, kan slike spørsmål også avgjøres ved voldgift etter pkt. 12.

Bestemmelser om formål, medlemskap og andelsgrunnlag, kan bare endres ved enstemmighet ev. jordskifte.

Fusjon med andre vegforeninger som nevnt i vedtektenes pkt. 2 og medlemskap i vegvedlikeholdsforeninger for et større geografisk område, kan vedtas ved flertallsvedtak når som helst med flertall bestemt som i 1. avsnitt.

14. OPPLØSNING.

Vedtak om oppløsning av vegforening kan bare treffes ved enstemmighet, eller ved fusjon med annen vegforening, ev. jordskifte.

Doknr: 984 Tinglyst: 04.02.2002 Emb. 019
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

ERKLÆRING

TINGLYST

04 FEB. 2002

TOTEN TINGRETT

DAGBOKNR.: 984

Undertegnede**Ragna Sælid**.....fødselsnr./personnr.**180208** [REDACTED] erklærer med dette å ha gitt Vestre Toten kommune rett til å legge og å ha liggende vannledning overeiendommen gnr. ...**40**... brnr...**1**..... i Vestre Toten som vist på vedlagte kartutsnitt.

Erklæringen gjelder også framtidige reparasjoner av ledningen.

Ved skader som jeg ikke finner tilfredsstillende utbedret kan jeg forlange avholdt skjønn hvortil partene velger ett medlem hver og lensmannen i Vestre Toten ett som samtidig er formann.

Erklæringen kan tinglyses

Spesielle merknader:.....

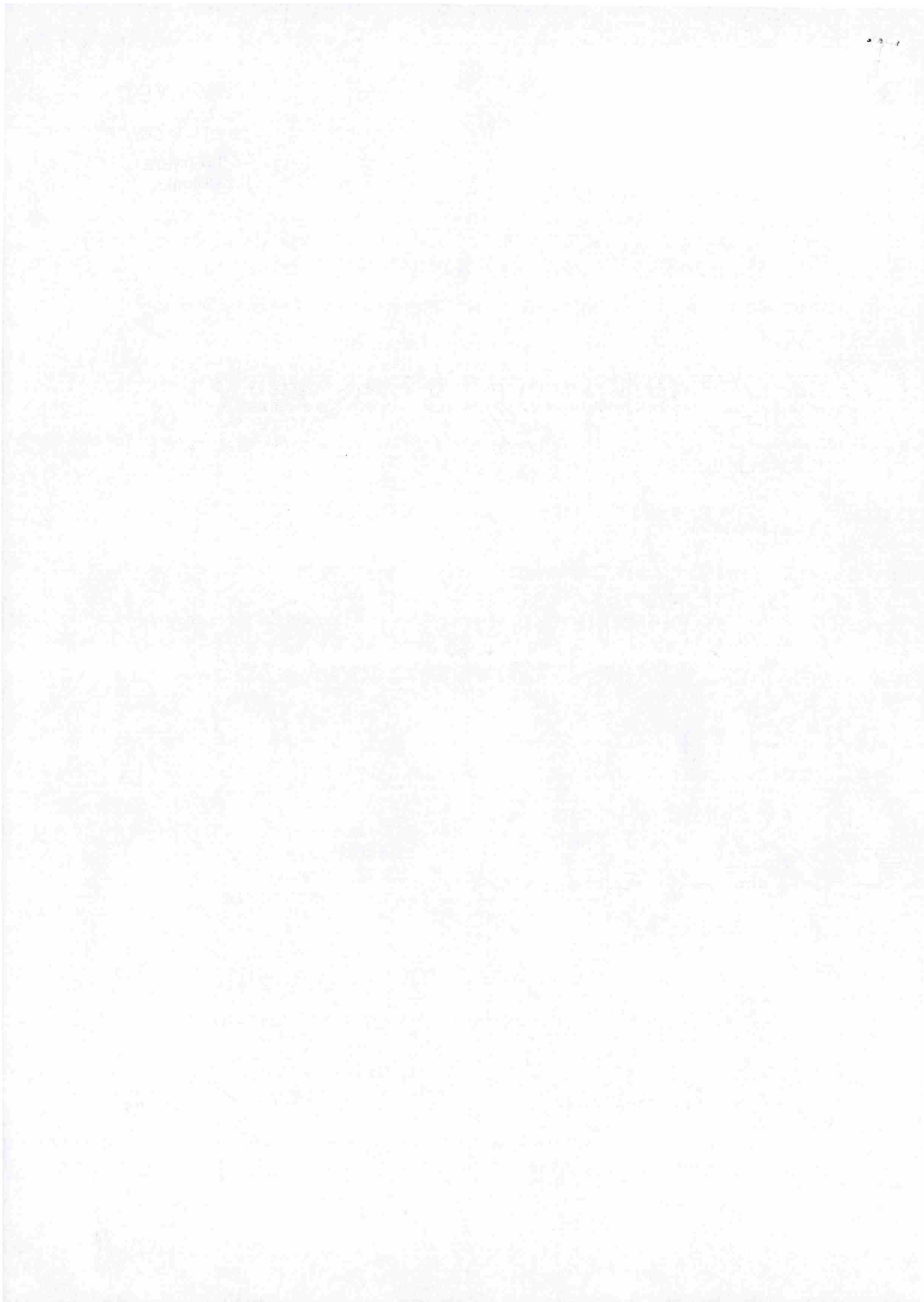
- Skog i ledningstraseen vil bli taksert av plansjef Liv Rigmor Sølland.
- Vestre Toten kommune avvirker og kjøper skogen etter takst.
- Vestre Toten kommune vil besørge nødvendig planting av skog etter at gravearbeidene er avsluttet.
- Grunnen vil ikke bli tatt i bruk før oppgjør for skog er utbetalt.

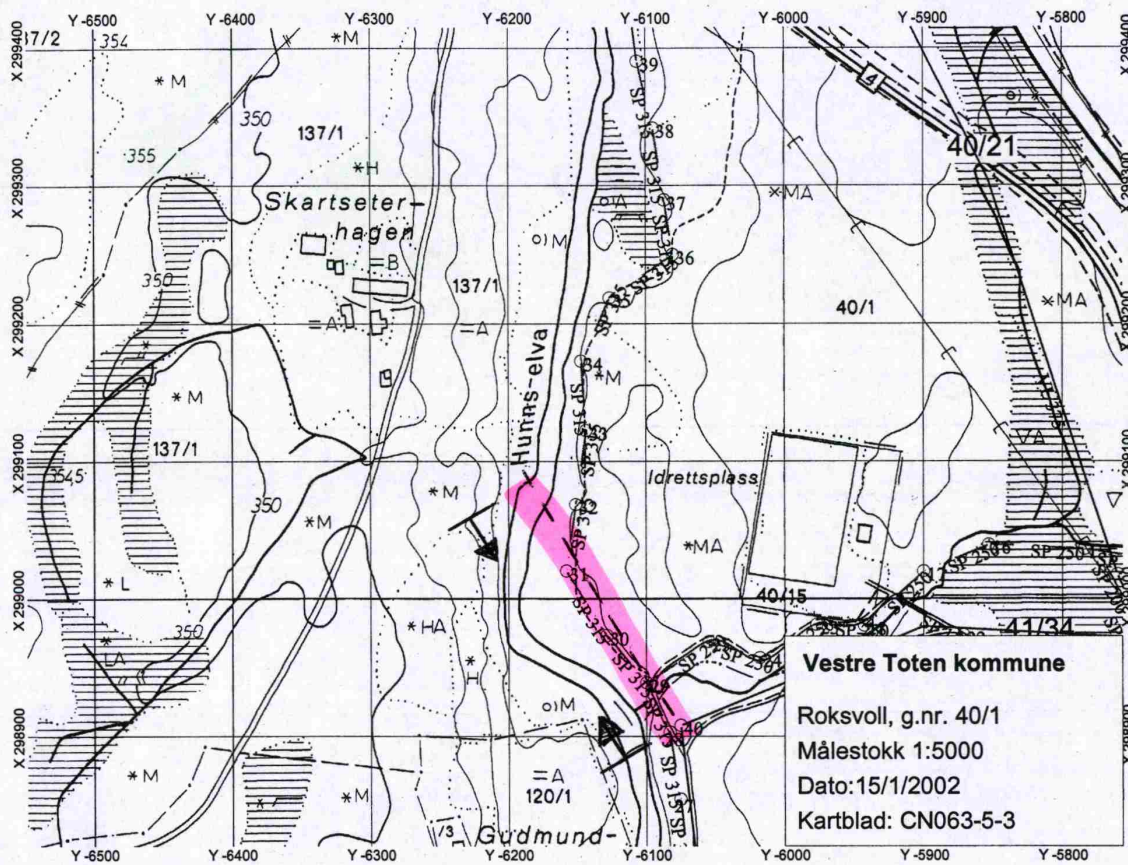
Vestre Toten den ...11.01.02.....

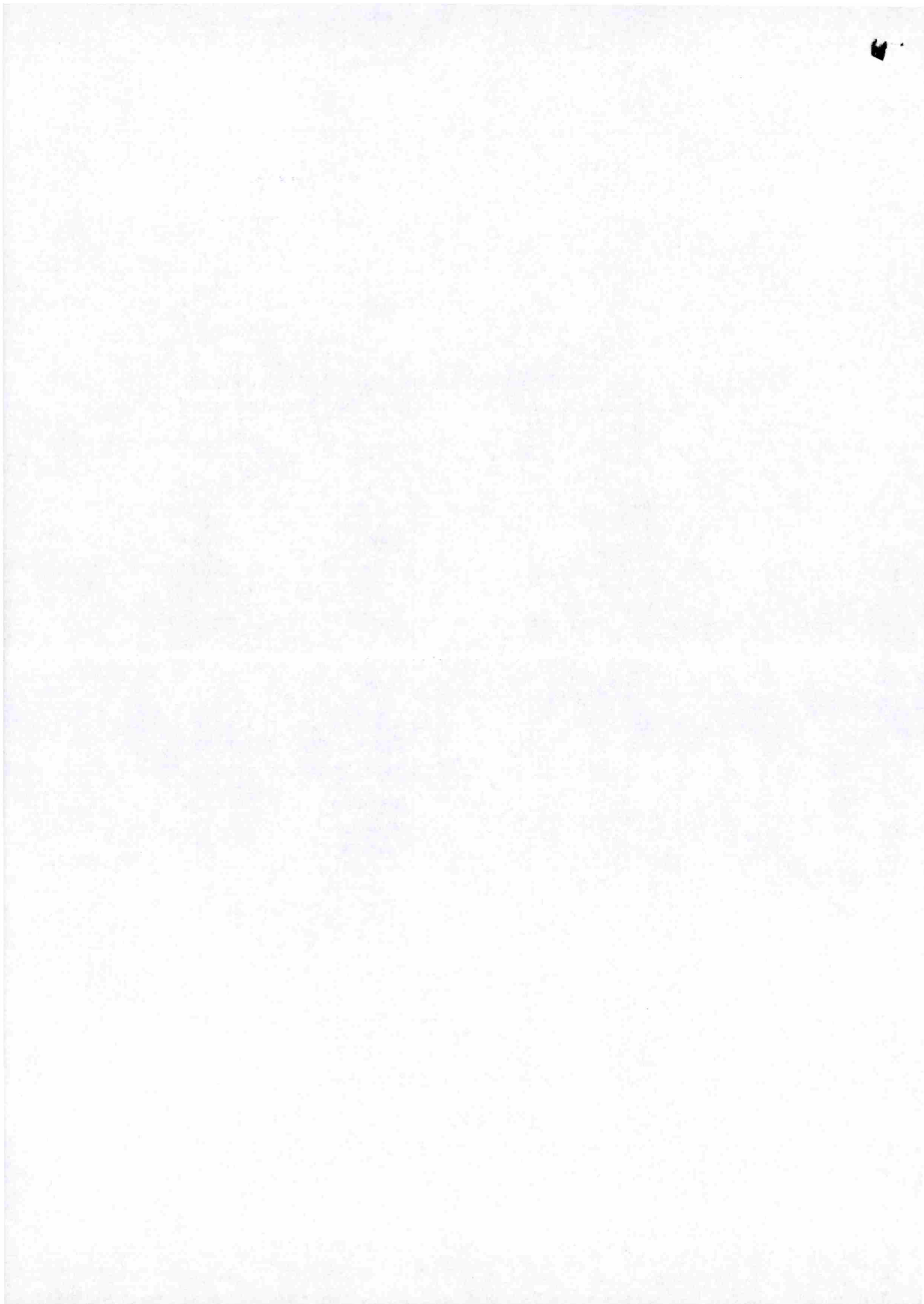
Ragna Sælid
.....

Undertegnede bekrefter at ...Ragna Sælid er over 18 år og har undertegnet eller vedkjent seg sin underskrift i vårt nærvær.

John Hinneved
.....
navn*Solveig Hinneved*
.....
navn







Roksvollvegen 10

Nabolaget Reinsvoll - vurdert av 43 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Husdyreiere
- Etablerere



Offentlig transport

Roksvoll	2 min
Totalt 8 ulike linjer	
0.2 km	
Reinsvoll stasjon	3 min
Linje RE30	
2.4 km	
Oslo Gardermoen	1 t 13 min

Skoler

Reinsvoll skole (1-7 kl.)	3 min
113 elever, 8 klasser	
2.4 km	
Korta skole (1-7 kl.)	5 min
276 elever, 20 klasser	
4.4 km	
Vestre Toten ungdomsskole (8-10 kl.)	4 min
424 elever, 30 klasser	
3.4 km	
Raufoss videregående skole	3 min
450 elever	
2.9 km	
Lena-Valle vgs - avd. Valle	17 min
135 elever, 7 klasser	
15.8 km	

Ladepunkt for el-bil

Kople YX Reinsvoll Rv4	12 min
------------------------	--------

«Koselig og stille, barnevennlig. Får litt sånn hyttefølelse av å bo her :)»



Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet
Veldig trygt 88/100

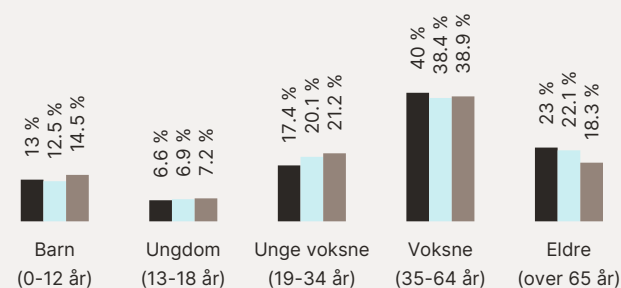


Kvalitet på skolene
Veldig bra 81/100



Naboskapet
Godt vennskap 71/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Reinsvoll	1 394	704
Vestre Toten kommune	13 572	6 767
Norge	5 425 412	2 654 586



Barnehager


Reinsvoll barnehage (1-6 år)	4 min
71 barn	
2.8 km	
Lunde gårdsbarnehage (2-5 år)	4 min
19 barn	
3 km	
Espira Dragerskogen barnehage (1-5 ...)	5 min
86 barn	
3.6 km	


Dagligvare


Kiwi Reinsvoll	17 min
PostNord	
1.5 km	
Rema 1000 Raufoss	3 min

Primære transportmidler

-  1. Egen bil
-  2. Sykkel

 Gateparkering
Lett 96/100

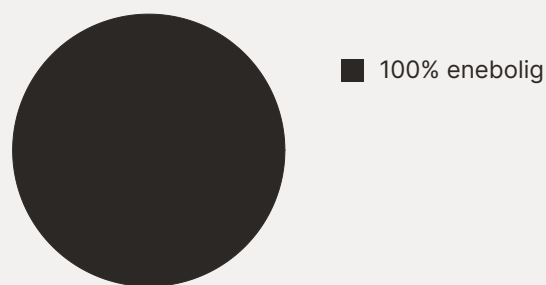
 Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 94/100

 Støynivået
Lite støynivå 92/100





Sport

-  Reinsvoll idrettspark 3 min 
Aktivitetshall, ballspill, fotball 2.3 km
-  Markvegen ballplass 4 min 
Ballspill 2.5 km
-  MOVA Raufoss Amfi 6 min 
-  Amfi Treningssenter Eina 7 min 

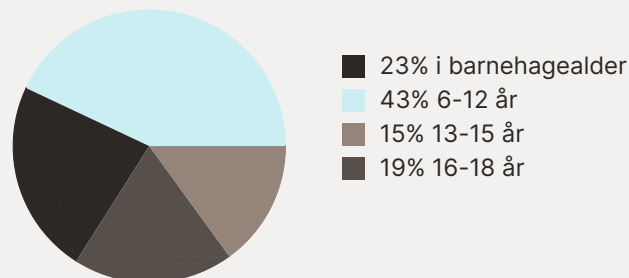
Boligmasse



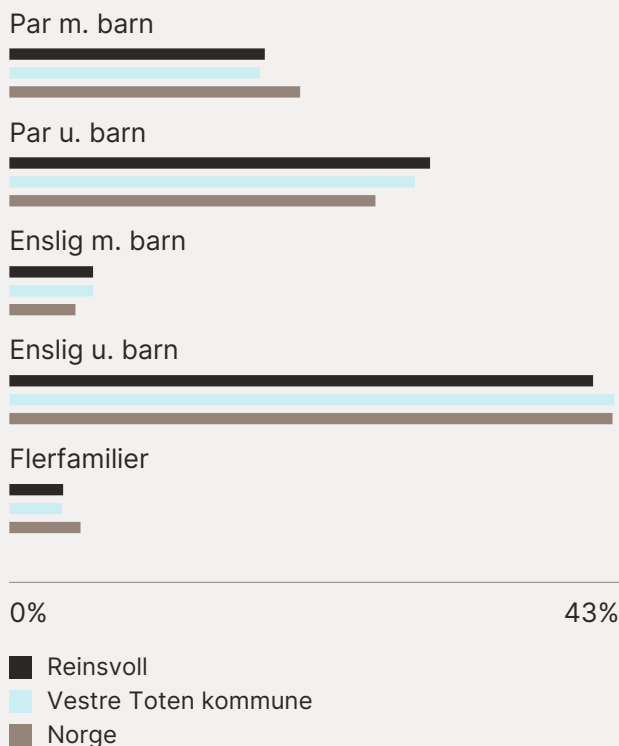
Varer/Tjenester

-  AMFI Raufoss 6 min 
-  Vitusapotek Raufoss 5 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

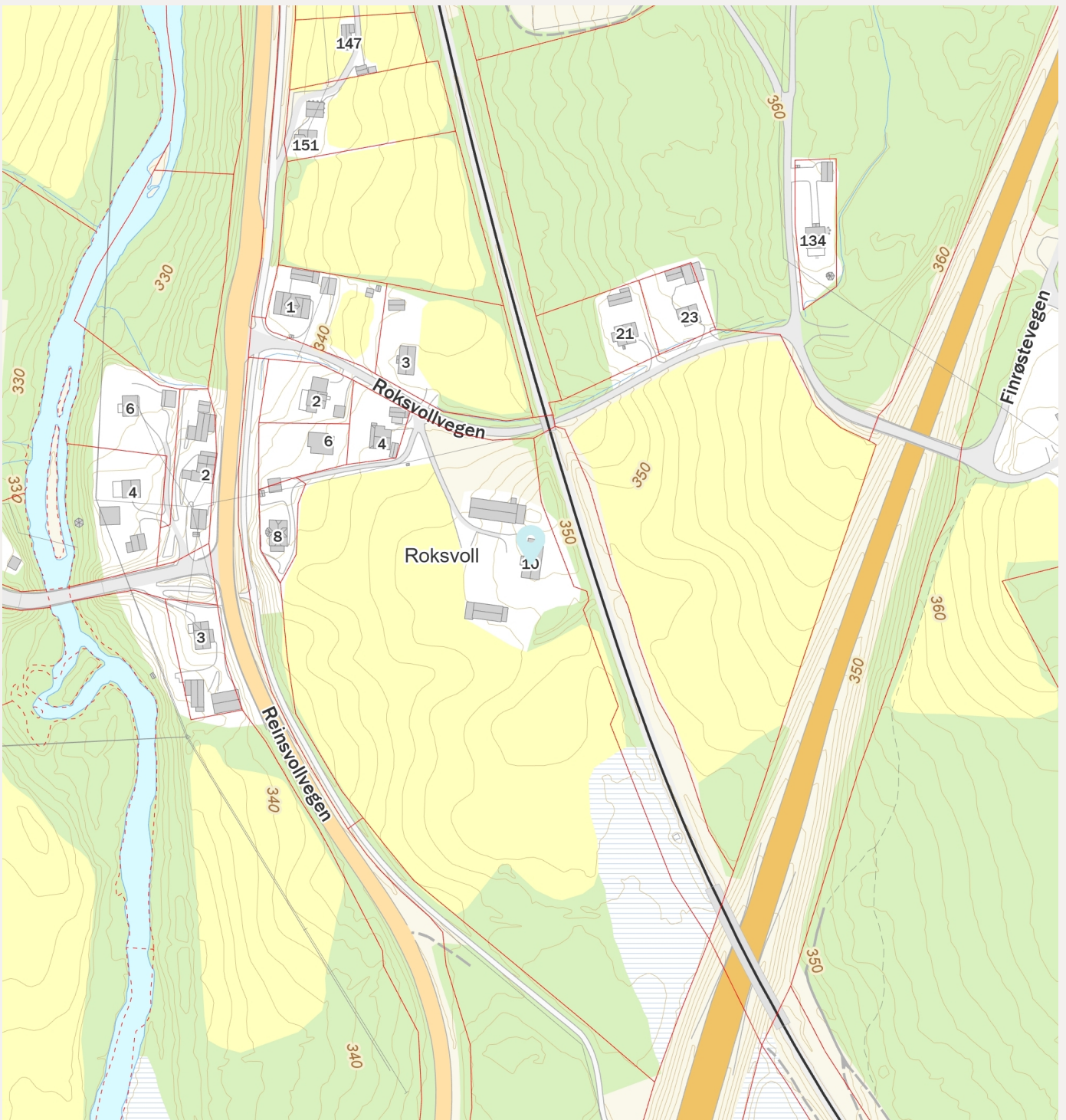
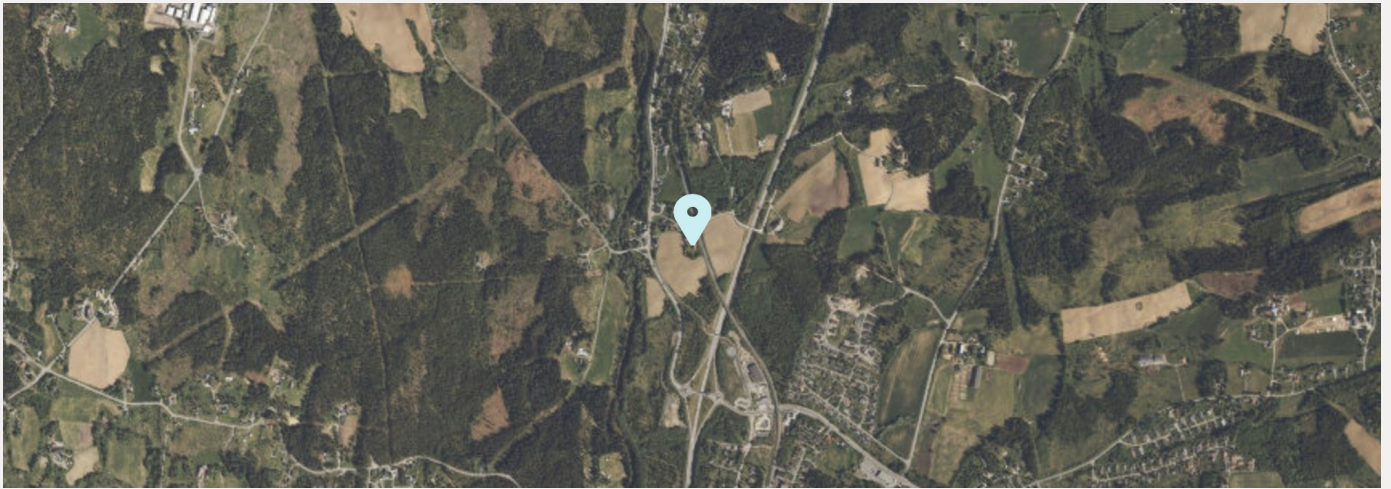


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	33%	33%
Ikke gift	51%	54%
Separert	12%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%



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



Gjensidige



Boligkjøperpakken

Alt du trenger til ditt boligkjøp – ferdig forsikret hele det første året.

Boligkjøperpakke HUS

Gir deg alle de forsikringene du trenger for det nye huset ditt:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- standard bygningsforsikring for hus
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- råte, skadedyr, skadedyr, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hus koster **kr 19 900,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke LEILIGHET

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye leiligheten din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- bekjempelse av veggedyr, kakerlakker og skjeggkre

Pris: Boligkjøperpakken Leilighet og fritidsleilighet koster **kr 9 950,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke HYTTE

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye fritidsboligen din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- standard bygningsforsikring for hytte
- innboforsikring Pluss
- uhell i fritidsboligen
- råte, skadedyr, skadedyr, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hytte koster **kr 19 900,-** for hele det første året for frittstående hytte / tomannshytte / kjedet hytte. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Forsikringspakken tilbys kun av eiendomsmegleren som foretar salget av eiendommen, og kan kun kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte (maks 6 mnd. før overtakelse), mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen. Forsikringene løper/varer i ett år.

I Boligkjøperpakke Hus og Boligkjøperpakke Hytte inngår standard bygningsforsikring. Denne kan oppgraderes til Hus Pluss mot et tillegg i prisen, det gjør du ved å kontakte Gjensidige etter overtakelse av boligen. Horisonaldelt tomannsbolig og rekkehus i borettslag får kun kjøpt leilighetspakke. Dersom det er behov for egen bygningsforsikring må du kontakte Gjensidige.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i inntil fem år. Du vil motta pris på fornyelse av boligkjøperforsikringen ca. 1 måned før fornyelsen din.

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 03 100 eller e-post boligkjoperpakken@gjensidige.no. Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette ved å logge inn på gjensidige.no.



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper 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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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



ETNEDAL SPAREBANK

Boligfinansiering? Vi fikser det!



Helene Engelién



Andreas Hasvold



Tom Anders Skaugerud



Lage Kamben

✓ Åpne dører, raske svar og gode vilkår

Ta kontakt med oss på 61 12 15 00 - eller spør megler om finansiering gjennom Etnedal Sparebank.

www.etnedalsparebank.no