


Tilstandsrapport



 Halvpart av tomannsbolig

 Bjerkevegen 25 A, 2834 RAUF OSS

 VESTRE TOTEN kommune

gnr. 12, bnr. 534, snr. 9

Markedsverdi

4 100 000

Sum areal alle bygg: BRA: 120 m² BRA-i: 115 m²



Befaringsdato: 03.06.2026

Rapportdato: 12.06.2026

Oppdragsnr.: 20995-2369

Eiendomsverdi ref nr: DM8326

Foretak: KonturTakst AS

Takstingeniør: Thomas Sirirud



KonturTakst



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

KonturTakst AS

KonturTakst AS er et takstforetak bestående av fire takstingeniører med lang erfaring innenfor bygg- og anleggsbransjen. Les mer om oss på www.KonturTakst.no

Vi bistår deg gjerne dersom du har behov for tjenester vi kan utføre!
Kontakt oss på post@konturtakst.no eller takstingeniøren direkte.



Rapportansvarlig

Ansvarlig foretak:
Thomas Sirirud Drift AS - org.nr. 93284851

Thomas Sirirud

thomas@konturtakst.no

974 82 733



Sertifikater

- Bolig verdi
- Bolig tilstand



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.

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

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er 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 iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



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

Dette er en forenklet beskrivelse av eiendommen. For mer detaljert beskrivelse, les under konstruksjoner i rapporten. Det anbefales å lese premisstekstene og forutsetningene for rapporten, for å sette seg inn i hvilke undersøkelsesnivåer rapporten ligger på.

Halvpart av tomannsbolig - Byggeår: 2019

UTVENDIG

[Gå til side](#)

BELIGGENHET

Eiendommen er sentralt beliggende nord for Raufoss Sentrum. Nærområdet består hovedsakelig av boligbebyggelse. Gangavstand til sentrum. Raufoss innehar blant annet flere butikk- og restaurantfasiliteter, skoler, barnehage og togforbindelse til Gjøvik og Oslo. Avstand til Gjøvik Sentrum er ca. 11 km.

ENKEL BYGNINGSBESKRIVELSE

Taket er tekket med folie/belegg, sannsynligvis. Takrenner/nedløp og beslag i metall. Vindski i treverk.

Yttervegg i trekonstruksjon. Stående utvendig trekledning. Liggende utvendig trekledning. Pulttak i trekonstruksjon. Luftespalter i raft.

Trevinduer med 3-lags isolerglass. Utvendig solskjerming på enkelte vinduer. Ytterdør i tre med 2-lags isolerglass. Ytterdører i tre med 3-lags isolerglass.

Veranda mot vest: Fundamentering ikke synlig. Konstruksjoner og synlige overflater i treverk. Belysning. Takoverbygg.

Terrasse mot vest: Fundamentering ikke synlig. Konstruksjoner og synlige overflater i treverk. Belysning. Takoverbygg over deler av konstruksjonen.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulvflater er i hovedsak bestående av: Parkett. Fliser.

Veggflater er i hovedsak bestående av: Malte plater. Formpresset panel.

Himlinger er i hovedsak bestående av: Malte plater. Himlingsplater.

Etasjeskiller i trekonstruksjoner. Støpt gulv på grunn.

Ståpipe.

Antall ildsteder i bygningen: 1.

Gulv støpt på grunn. Grunnmur i betong. Innvendige påførede vegger av treverk på deler av grunnmur.

Trapp i trekonstruksjon. Profilerte dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad 1. etasje: Fliser på gulv og vegg. Malte plater i himling. Servant med underskap. Speil med tilhørende belysning. Dusjdører. Dusjhjørne. Vegghengt toalett. Opplegg til vaskemaskin. Avtrekksvifte. Varme i gulv. Sluk i plast.

Bad underetasje: Fliser på gulv og vegg. Himlingsplater. Servant med underskap. Vegghengt skap. Speil med tilhørende belysning. Dusjdører. Dusjhjørne. Vegghengt toalett. Avtrekksvifte. Tilluftspalte i dør. Varme i gulv. Sluk i plast.

Vaskerom: Fliser på gulv. Våtromsplater på vegg. Himlingsplater. Opplegg til vaskemaskin. Avtrekksvifte. Varme i gulv. Sluk i plast.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Innredning med laminerte skrog. Glatte fronter. Heltre benkeplate. Plast/glassplate over platetopp. Kjøkkenkum. Komfyrvakt. Lekkasjearm/lekkasjestopper. Kjøkkenvifte med avtrekk ut. Kjøkkenkran med kokende vann.

Plass til integrert: Steketopp, strøm. Komfyr. Oppvaskmaskin. Kjøleskap/fryseskap.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Synlige innvendige vannrør i: Plast. Metall. Synlige innvendige avløpsrør i: Plast.

Ventilasjonen består av balansert ventilasjon.

Varmtvannstank på ca. 200 liter, plassert i vaskerom.

Oppvarming består av: Vedfying. Strøm.

I hovedsak ved hjelp av: Varme i gulv. Ildsted. Panelovner.

Selgers opplysning: Varme i gulv på: Stue/kjøkken, bad og gang i første etasje.

Elektrisk anlegg med automatsikringer. I hovedsak skjult ledningsnett.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Felles eiet tomt på 2300,2 m². Tomten er opparbeidet med plen og beplantning. Asfaltert gårdsplass. Gode utsiktsforhold.

Leiligheten disponerer en biloppstillingsplass i carport.

Eiendommen er tilkoblet offentlig vannforsyning, via privat vannledning.

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp, via privat avløpsledning.

Beskrivelse av eiendommen

Markedsvurdering

| | |
|--------------------------------|--------------------|
| Totalt Bruksareal | 120 m ² |
| Totalt Bruksareal for hoveddel | 115 m ² |
| Totalpris | 4 100 000 |

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 4 250 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Halvpart av tomannsbolig

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

Megler innhentet tegninger.

- Påtegnet soverom 1. etasje er medtatt som stue.

- "Walk in closet" er ikke inntegnet, arealet er bestående som deler av bad og del av soverom på tegning.

- Mindre del av underetasje ved vaskerom er påtegnet som ikke utgravd, delen er utgravd og er bestående som del av vaskerom.

- Ett vindu mot sør er ikke inntegnet.

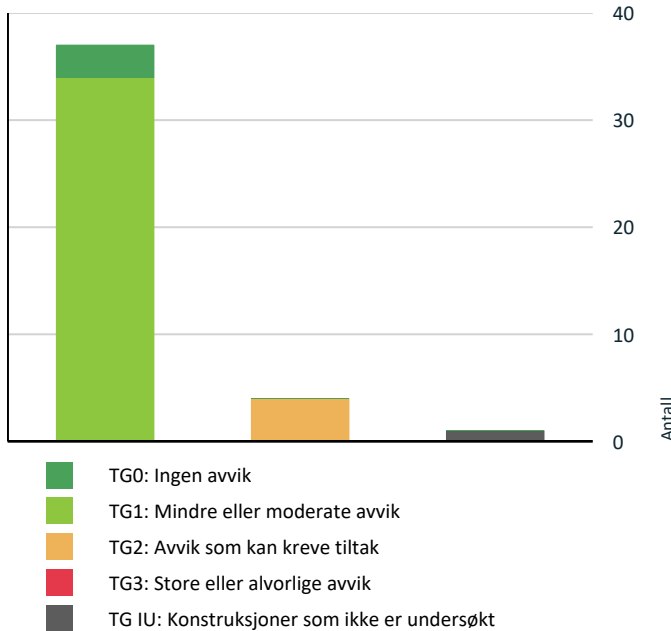
Kjøper/eier anbefales å avklare forholdet nærmere med kommunen og eventuelt innhente fagkyndig vurdering for å få vurdert behov for søknad eller andre tiltak.

Det er foretatt en visuell vurdering opp mot fremlagte tegninger. Det er ikke utført kontroll eller oppmåling av bygningen utover arealmålingene i rapporten, og avvik kan derfor forekomme uten å være registrert her.

Planbestemmelser er ikke gjennomgått av undertegnede, dette kan ha betydning for bygningens lovlighet.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.



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

[Gå til side](#)

Oppsummering av avvik

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

Halvpart av tomannsbolig


TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT


 Tekniske installasjoner > Andre installasjoner [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

 Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

 Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

 Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

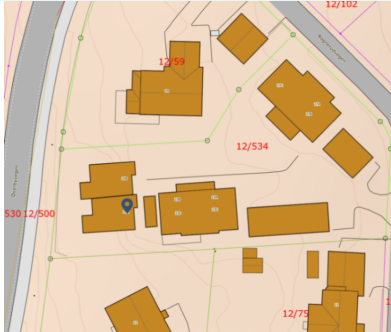
 Våtrom > Underetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Tilstandsrapport

HALVPART AV TOMANNSBOLIG



Byggeår

2019

Kommentar

Opplyst av selger.

Standard

God standard og planløsning.

El-anlegg med automatsikringer. I hovedsak skjult anlegg.

Ventilasjon består av balansert ventilasjon.

Oppvarming består av vedfyring og strøm.

Vedlikehold

Dette er et forenklet sammendrag. For å få et riktig bilde av objektet må dette sees i sammenheng med de respektive punktene i rapporten. Det er viktig å sette seg inn i side 3 og 4 i rapporten, for å få en bedre forståelse på hva en tilstandsrapport er.

Bygningen gir et inntrykk av å være godt ivaretatt både på utsiden og innsiden, liten slitasjegrad.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med folie/belegg, sannsynligvis.

Taktekkingen er inspisert fra bakkenivå og innvendig i boligen fordi det ikke var godkjent sikringsutstyr for arbeid på tak på befaringstidspunktet. Dette innebærer at taktekking ikke er tilstrekkelig besiktiget og tilstandsgrad er i hovedsak gitt på bakgrunn av alder. Jeg oppfordrer til nærmere besiktigelse av taktekking.

Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner/nedløp og beslag i metall. Vindski i treverk.

Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegg i trekonstruksjon. Stående utvendig trekledning. Liggende utvendig trekledning.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Lav høyde mellom grunnen og kledning, dette øker risikoen for skader og redusert levetid grunnet høyere fuktpåkjenning. Anbefalt høyde mellom terreng og kledning er 30 cm.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Avviket kan forkorte levetiden på bygningsdelen og krever hyppigere vedlikeholdsbehov.

Tilstandsrapport



Lav høyde mellom grunnen og kledning.



Det er observert riss i grunnmursplatene, noe som ofte forekommer på denne typen konstruksjoner.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Pulttak i trekonstruksjon. Luftespalter i raft.

Store deler av takkonstruksjonen er skjult, og det kan foreligge feil eller mangler som ikke er avdekket i rapporten. Konstruksjonens bæreevne er ikke vurdert, og tilstandsgrad er i hovedsak basert på alder og synlige forhold.

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Trevinduer med 3-lags isolerglass. Utvendig solskjerming på enkelte vinduer.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Ytterdør i tre med 2-lags isolerglass. Ytterdører i tre med 3-lags isolerglass.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Veranda mot vest:

Fundamentering ikke synlig. Konstruksjoner og synlige overflater i treverk. Belysning. Takoverbygg.

Terrasse mot vest:

Fundamentering ikke synlig. Konstruksjoner og synlige overflater i treverk. Belysning. Takoverbygg over deler av konstruksjonen.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Gulvflater er i hovedsak bestående av:

Parkett. Fliser.

Veggflater er i hovedsak bestående av:

Malte plater. Formpresset panel.

Tilstandsrapport

Himlinger er i hovedsak bestående av:
Malte plater. Himlingsplater.

Lagrede gjenstander begrenset inspeksjonsmuligheten enkelte steder.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller i trekonstruksjoner. Støpt gulv på grunn.

Måling av avvik er innenfor kravene beskrevet i NS3600.

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Stålpipes.

Antall ildsteder i bygningen: 1.

TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulv støpt på grunn. Grunnmur i betong. Innvendige påførende vegger av treverk på deler av grunnmur.



Enkle fuktsøk viste normale verdier. Hulltaking ikke foretatt fordi tilstøtende vegger mot terreng er våtrom, samt mindre del av walkin closet med skap som hindrer tilgang.

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Trapp i trekonstruksjon.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Profilerte dører.

Tilstandsrapport

VÅTROM

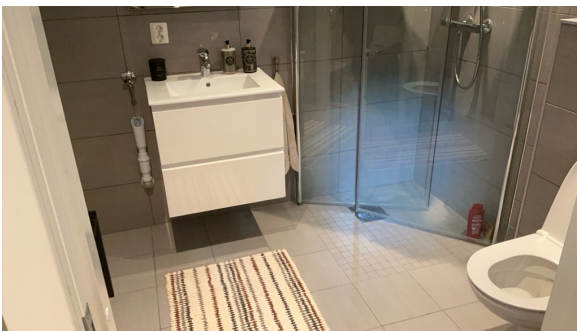
1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

BESKRIVELSE AV VÅTROMMET:

Fliser på gulv og vegg. Malte plater i himling. Servant med underskap. Speil med tilhørende belysning. Dusjdører. Dusjhjørne. Vegghengt toalett. Opplegg til vaskemaskin. Avtrekksvifte. Varme i gulv. Sluk i plast.



Oversiktsbilde av bad.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv



Det forutsettes at det er vanntett sjikt 15 mm over ferdig gulv bak eikelist.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Tilstandsrapport



Kontroll av sluk.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

1. ETASJE > BAD

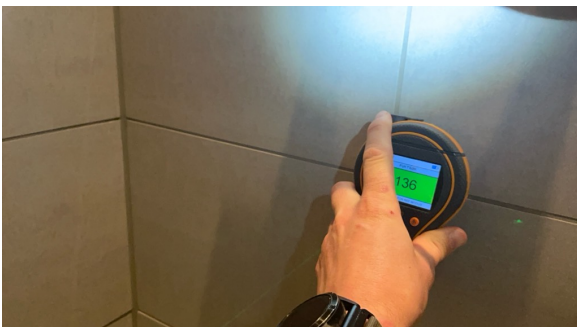
TG 1 Ventilasjon

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt for å tilfredsstille forskrift, men det var ikke mulig å ta hull på den mest fuktutsatte plassen.



Fuktsøk viste normale verdier.



Hulltaking er utført, fuktmåling viste tørre verdier.

UNDERETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

BESKRIVELSE AV VÅTROMMET:

Fliser på gulv og vegg. Himlingsplater. Servant med underskap. Vegghengt skap. Speil med tilhørende belysning. Dusjdører. Dusjhjørne. Vegghengt toalett. Avtrekksvifte. Tilluftspalte i dør. Varme i gulv. Sluk i plast.

Tilstandsrapport



Oversiktsbilde av bad.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

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.
- Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for videre skadeutvikling.

Påviste avvik kan føre til negative konsekvenser, som for eksempel redusert levetid og skader forårsaket av fuktighet.

For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1, må man bygge om gulvet slik at det har riktig fall mot sluket. Dette vil imidlertid sjelden være økonomisk forsvarlig som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at gulvet bygges med riktig fall mot sluket.

Fuger bør utbedres.

Tilstandsrapport



Sprekker i mykfuger i overgang gulv-vegg i dusjsone.



Det forutsettes at det er vanntett sjikt 15 mm over ferdig gulv bak eikelist.



Lite fall på mindre del av gulvet i nedslagsfelt dusj.

UNDERETASJE > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Underliggende membran kan ikke kontrolleres grunnet flislagte overflater, tilstanden er derfor vanskelig å si noe om. Skruer på klemring er strammet for hardt og er deformert. Klemring kan ha ujevnt trykk mot slukmansjett.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å få vurdert klemring og slukmansjett av fagperson for å sikre korrekt funksjon og tetthet. Avviket kan øke risikoen for lekkasjer/utettheter.



Kontroll av sluk.

UNDERETASJE > BAD

Sanitærutstyr og innredning

UNDERETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 1 Ventilasjon

UNDERETASJE > BAD

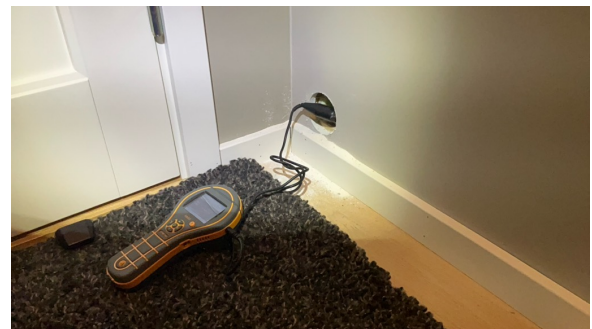
TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt for å tilfredsstille forskrift, men det var ikke mulig å ta hull på den mest fuktutsatte plassen.



Fuktsøk viste normale verdier.



Hulltaking utført, fuktmåling viste tørre verdier. Bakenforliggende betongvegg begrenset inspeksjonen.

UNDERETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

BESKRIVELSE AV VÅTROMMET:

Fliser på gulv. Våtromsplater på vegg. Himlingsplater. Opplegg til vaskemaskin. Avtrekksvifte. Varme i gulv. Sluk i plast.



Oversiktsbilde av vaskerom

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Tilstandsrapport



Det er ikke fuget mellom sokkelskinne og baderomspanel. Det er ingen veggflater som er definert som våtsone i rommet. Jeg anbefaler likevel å undersøke om dette er i henhold til monteringsanvisning.

UNDERETASJE > VASKEROM

! TG 1 Overflater Gulv



Det forutsettes at det er vanntett sjikt 15 mm over ferdig gulv bak eikelist.

UNDERETASJE > VASKEROM

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt



Kontroll av suk.

UNDERETASJE > VASKEROM

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

UNDERETASJE > VASKEROM

Tilstandsrapport

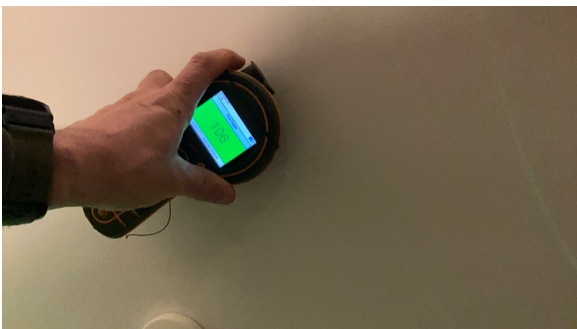
TG 1 Ventilasjon

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt for å tilfredsstille forskrift, men det var ikke mulig å ta hull på den mest fuktutsatte plassen.



Fuktsøk viste normale verdier.



Hulltaking i forbindelse med bad underetasje er utført siden av vaskerom. Denne hulltakingen er derfor brukt i denne vurderingen. Vaskerom har ingen fasiliteter som definerer bruksvann, kun lekkasjevann.

Hulltaking utført, fuktmåling viste tørre verdier. Bakenforliggende betongvegg begrenset inspeksjonen.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Innredning med laminerte skrog. Glatte fronter. Heltre benkeplate. Plast/glassplate over platetopp. Kjøkkenkum. Komfyrvakt. Lekkasjearm/lekkasjestopper. Kjøkkenkran med kokende vann.

Plass til integrert: Steketopp, strøm. Komfyr. Oppvaskmaskin. Kjøleskap/frysenskap.



Oversiktsbilde av kjøkken.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenvifte med avtrekk ut.

Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Synlige innvendige vannrør i: Plast. Metall.

Jeg er ikke VVS-fagperson.



Vannmåler og stoppekran i vaskerom



Fordelerskap i vaskerom.

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Synlige innvendige avløpsrør i: Plast.

Jeg er ikke VVS-fagperson.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Ventilasjonen består av balansert ventilasjon.



Ventilasjonsaggregat i bod.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Varmtvannstank på ca. 200 liter, plassert i vaskerom.

TGIU Andre installasjoner

Beskrivelse

Oppvarming består av: Vedfying. Strøm.

I hovedsak ved hjelp av: Varme i gulv. Ildsted. Panelovner.

Selgers opplysning:

Varme i gulv på: Stue/kjøkken, bad og gang i første etasje.

Oppvarmingskilder er ikke funksjonstestet av takstingeniøren.

Se også boligens energiattest.

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 bygnings sakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Beskrivelse

Elektrisk anlegg med automatsikringer. I hovedsak skjult ledningsnett.

Spørsmål til eier

1. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2019
2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
4. 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
5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
6. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

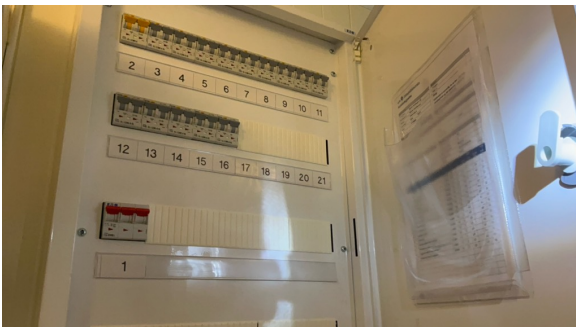
Tilstandsrapport

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

9. 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
10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
11. 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



Sikringsskap i bod.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Grunnundersøkelser er ikke foretatt, byggegrunn er derfor ikke vurdert.

TG 1 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Fuktsikringens utførelse og materiale er ikke kjent under terreng. Grunnmursplast som utvendig fuktsikring, synlig enkelte steder. Takvann ført ut på terreng.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur i betong. Støpt gulv på grunn.

TG 2 Terrengforhold

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Felles eiet tomt på 2300,2 m². Tomten er opparbeidet med plen og beplantning. Asfaltert gårds plass. Gode utsiktsforhold.

Leiligheten disponerer en biloppstillingsplass i carport.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Terrenget rundt bygningen skal ha tilstrekkelig fall fra byggverket dersom ikke andre tiltak er utført for å lede bort overvann. Fallet ut fra bygningen bør være minst 1 : 50 over en avstand på minst 3 m fra veggen. Hvis det ikke er mulig å etablere fall ut fra bygningen, kan man etablere fall langs veggen til lavereliggende terreng dersom forholdene ligger til rette for det (Se Se byggforskriften 514.221).

Stedvis dårlig fall eller flatt terreng, dette er et avvik fra dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør etableres tilstrekkelig fall eller ledegrøft vekk fra bygningen. Terrengholdet kan føre til mer fuktbelastning mot bygget og øker sannsynligheten for fuktskader.

Innhent ytterligere dokumentasjon om mulig.

TE 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Eiendommen er tilkoblet offentlig vannforsyning, via privat vannledning.

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp, via privat avløpsledning.

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 byggeteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Vurderingen under dette punktet inneholder blant annet:

- Sikkerhetsmessige forhold rundt innvendig trapp.
- Sikkerhetsmessige forhold rundt Balkonger, terrasser og rom under balkonger.
- Radon, dokumentasjonsbasert (ikke målinger).
- Åpenbare avvik rundt branntekniske forhold.

Bygget er sannsynligvis utført med forskriftsmessig radonsperre, dokumentasjon foreligger i form av ferdigattest.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Rekkverkshøyde på balkong eller terrasse må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Konsekvensen for nevnte avvik kan være fallulykker, tiltak for å bedre sikkerheten anbefales.

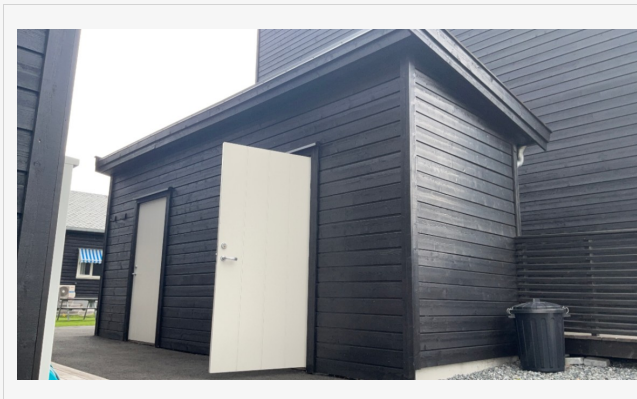
Tilstandsrapport



Rekkverk på veranda er ca. 4 cm for lavt.

Bygninger på eiendommen

Halvpart av bod



Anvendelse

Byggeår

2019

Kommentar

Opplyst av selger.

Standard

Enkel standard.

Vedlikehold

Bygningen er ikke teknisk vurdert etter forskrift til avhendingsloven (Tryggere bolighandel). Det er kun en generell og forenklet beskrivelse uten tilstandsgradsetting. Dette innebærer at kjøper anbefales å foreta ytterligere undersøkelser, fordi eventuelle avvik ikke er beskrevet i rapporten.

Beskrivelse

Taket er tekket med asfaltpapp. Takrenner/nedløp og beslag i metall. Yttervegg i trekonstruksjon. Liggende utvendig trekledning. Pulttak i trekonstruksjon. Undertaksplater. Ytterdør i tre. Grunnmur i betong. Støpt gulv på grunn.

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

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

115 m²/115 m²

Halvpart av tomannsbolig: 2 Bad, Stue/kjøkken, Bod, Gang, Vaskerom, 2 Soverom, Walk-in closet

Andre bygg: Halvpart av bod

Bruksareal andre bygg: 5 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 4 100 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 4 250 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

4 100 000

Konklusjon markedsverdi

4 100 000

Markedsvurdering

Markedsverdien er vurdert ut fra eiendommens salgsverdi og er forutsatt et frivillig salg mellom aktsomme og opplyste parter gjennom en normal markedsføringsperiode.

Markedsverdien er skjønnsmessig satt av takstingeniørens overblikk av momentene i denne rapporten og eiendommens beliggenhet i dagens marked.

Arealet av boligen og tomten er ikke alene grunnlag for eiendommens markedsverdi, men må sees i sammenheng med beliggenhet, standard, vedlikeholdsbehov, sammenliknbare salg av naboeiendommer, heftelser, eierform etc.

I denne rapporten er teknisk verdi beregnet i programmet Byggekost.no og eiendomsverdi.no er brukt som hjelpemiddel for beregning av markedsverdien.

I årlige kostnader under i rapporten, vil det i tillegg påløpe kostnader som strøm, fyring, nett/TV, drift, innboforsikring, vedlikeholdskostnader etc.

Sum årlige kostnader vil variere, og oppstillingen er kun ett estimat.

Sammenlignbare salg

| EIENDOM | SALGSDAT O | PRISANT | PRIS | FELLESGJ. | TOTALPRIS | M ² PRIS |
|--|---------------|-----------|------------------|-----------|-----------|---------------------|
| 1 Knut Hamsuns veg 21A ,2834 RAUFOSS 64 m ² 2023 2 sov | 01-06-2025 | 3 490 000 | 3 400 000 | | 3 400 000 | 53 125 |
| 2 Bjerkevegen 23 D ,2834 RAUFOSS 56 m ² 2020 1 sov | 08-05-2025 | 2 590 000 | 2 500 000 | | 2 500 000 | 44 643 |
| 3 Bjerkevegen 27 B ,2834 RAUFOSS 64 m ² 2018 2 sov | 14-05-2024 | 2 950 000 | 2 850 000 | | 2 850 000 | 41 304 |
| 4 Bjerkevegen 23 C ,2834 RAUFOSS 52 m ² 2020 1 sov | 09-11-2025 | 2 590 000 | 2 300 000 | | 2 300 000 | 37 705 |
| 5 Østvegen 19 B ,2835 RAUFOSS 108 m ² 2019 3 sov | 12-06-2023 | 3 950 000 | 3 860 000 | | 3 860 000 | 35 741 |
| 6 Plogvegen 41A ,2834 RAUFOSS 99 m ² 2014 3 sov | 27-02-2025 | 2 990 000 | 3 100 000 | | 3 100 000 | 29 808 |

Kilde :
Eiendomsverdi

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

| | | |
|--|------------|---------------|
| Forsikring. Estimert på https://www.huseierne.no/politisk-arbeid/bokostnadsindeksen/ . Du bør bruke linken for å se på forutsetningene for tallene. | Kr. | 10 613 |
| Offentlige avgifter og ev. eiendomsskatt. Estimert av kommunen. | Kr. | 21 677 |
| Felleskostnader, dette inkluderer snøbrøyting, vedlikehold etc. Opplyst av selger. | Kr. | 13 800 |
| Sum Årlige kostnader (Avrundet) | Kr. | 46 000 |

Teknisk verdi bygninger

Halvpart av tomannsbolig

| | | |
|--|------------|------------------|
| Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) | Kr. | 3 500 000 |
| Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) | Kr. | - 200 000 |
| Sum teknisk verdi - Halvpart av tomannsbolig | Kr. | 3 300 000 |

Halvpart av bod

| | | |
|--|------------|---------------|
| Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) | Kr. | 50 000 |
| Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) | Kr. | - |
| Sum teknisk verdi - Halvpart av bod | Kr. | 50 000 |

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 3 350 000

Tomteverdi

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

| | | |
|-------------------|-----|---------|
| Normal tomteverdi | Kr. | 900 000 |
|-------------------|-----|---------|

Beregnet tomteverdi

Kr. 900 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

| | | |
|--|------------|------------------|
| Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet) | Kr. | 4 250 000 |
|--|------------|------------------|

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

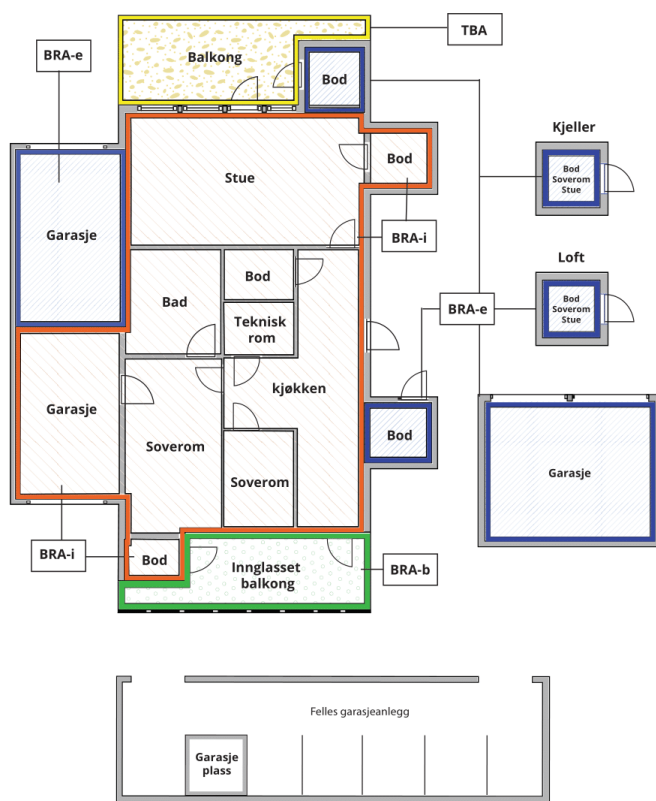
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas 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 bod |
| 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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk 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 bygningsakkyndige 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

Halvpart av tomannsbolig

| Etasje | Bruksareal BRA m ² | | | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
| | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) | | |
| 1. Etasje | 58 | | | 58 | 10 |
| Underetasje | 57 | | | 57 | 18 |
| SUM | 115 | | | | 28 |
| SUM BRA | 115 | | | | |

Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|-------------|---|-----------------------------|----------------------------|
| 1. Etasje | Bad, stue/kjøkken, bod | | |
| Underetasje | Bad, gang, vaskerom, soverom, walk-in closet, soverom 2 | | |

Kommentar

Se forutsetninger i rapporten angående arealregler.

Målt takhøyde 1. etasje: Varierende, målt 2,40 m.

Målt takhøyde underetasje: Varierende, målt 2,41 m.

Boligens/boenhetens totale bruksareal inkluderer gulvarealet for innvendige vegger.

Følgende er medtatt som TBA:

Veranda mot vest: 7 m².

Terrasse mot vest: 18 m².

Platting mot øst: 3 m².

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Megler innhentet tegninger.

- Påtegnet soverom 1. etasje er medtatt som stue.
- "Walk in closet" er ikke inntegnet, arealet er bestående som deler av bad og del av soverom på tegning.
- Mindre del av underetasje ved vaskerom er påtegnet som ikke utgravd, delen er utgravd og er bestående som del av vaskerom.
- Ett vindu mot sør er ikke inntegnet.

Kjøper/eier anbefales å avklare forholdet nærmere med kommunen og eventuelt innhente fagkyndig vurdering for å få vurdert behov for søknad eller andre tiltak.

Det er foretatt en visuell vurdering opp mot fremlagte tegninger. Det er ikke utført kontroll eller oppmåling av bygningen utover arealmålingene i rapporten, og avvik kan derfor forekomme uten å være registrert her. Planbestemmelser er ikke gjennomgått av undertegnede, dette kan ha betydning for bygningens lovlighet.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Halvpart av bod

| Etasje | Bruksareal BRA m ² | | | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
| | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) | | |
| 1. Etasje | | 5 | | 5 | |
| SUM | | 5 | | | |
| SUM BRA | 5 | | | | |

Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|-----------|----------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| 1. Etasje | | Bod | |

Kommentar

Se forutsetninger i rapporten angående arealregler.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|-----------|----------------|---------------|
| 03.6.2026 | Thomas Sirirud | Takstingeniør |

Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|-------------------|------|------|------|------|-----------------------|-------------------|------------|
| 3443 VESTRE TOTEN | 12 | 534 | 0 | 9 | 2300.2 m ² | Statens kartverk. | Eiet |

Adresse

Bjerkevegen 25 A

Hjemmelshaver

Berg Stian

Kommentar

Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.

Eierandel

126 / 724

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen har tilgang til offentlig vei gjennom privat adkomst.

Regulering

Solgård

Fare:

Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler) på deler av eiendommen.

Tinglyste/andre forhold

Kartgrunnlag og informasjonsgrunnlag vedrørende regulerings-, areal- og kommuneplaner er innhentet fra States Kartverk og NIBIO. Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.

Kommuneplan

Kommuneplanens arealdel 2025-35

Støykartlegging veg etter T-1442 - G (lavt støynivå)

Boligsameie

Boligen er en del av ett boligsameie. Dette betyr juridisk at alle deleiere eier all tomtegrunn og bygningsmasse sammen, men at hver enkelt seksjonseier har eksklusiv bruksrett på hoveddeler og tilleggsdeler til sin seksjon. I praksis tar alle seg av sin egen bolig utvendig og innvendig, men juridisk har alle blant annet vedlikeholdsansvar for alle bygninger på hele eiendommen, etter sameiebrøken.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|---|------------|--|------------------|-------|---------|
| Egenerklæring | 02.06.2026 | Eiers egenerklæring er gjennomlest. | Gjennomgått | | Nei |
| Energiattest | 10.06.2026 | | Gjennomgått | | Nei |
| Takstingeniørens arealskisse fra befaring | 02.06.2026 | | Gjennomgått | | Nei |
| Statens kartverk og eiendomsverdi.no | 01.06.2026 | | Gjennomgått | | Nei |
| Samsvarserklæringer på elektrisk anlegg | 01.11.2019 | Arbeider på det elektriske anlegget fra 1999, skal den ansvarlige utstede en samsvarserklæring som skal være dokumentasjon på at arbeidet er gjort etter forskriftene. | Gjennomgått | | Nei |
| Byggegodkjente tegninger | 04.04.2017 | | Gjennomgått | | Nei |
| Ferdigattest | 12.02.2021 | | Gjennomgått | | Nei |
| Bruksrettigheter | | | Ikke gjennomgått | | Nei |
| Situasjonskart | 01.06.2026 | | Gjennomgått | | Nei |
| Informasjon om befaring og tilstandsrapporten | | E-post er sendt kunde før befaringen. | Gjennomgått | | Nei |
| Ubekreftet grunnbok | 10.06.2026 | | Gjennomgått | | Nei |
| Opplysninger fra forretningsfører | | | Ikke gjennomgått | | Nei |
| Selger/kunde/revirent | 02.06.2026 | | Gjennomgått | | Nei |

Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---------|------------|-----------|
| 1 | 12.06.2026 | |

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

• Vurdering mot byggeregler

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

• Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Forutsetninger

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

•Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940

(2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

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

Under beskrivelsen av de forskjellige bygningsdelene under vurderingene av bad og vaskerom under konstruksjoner er beskrivelsen lagt inn i punktet generell og ikke under de respektive punktene under. Der fremkommer kun bilder, avvik og tiltak/konsekvens.

Det bemerkes at opplysninger om årstall, fornyelser, alder på bygningsdeler, vann/avløp, adkomstvei etc. er i henhold til opplysninger som er gitt fra selger/eier/kunde/deltakende på befaringen med mindre annet fremgår. Undertegnede har ikke blitt opplyst om forhold som kan ha innvirkning på markedsverdien annet enn det som fremgår i denne rapporten. Takstingeniøren tar forbehold om skjulte feil og mangler. Fuktutstyret som er brukt er Protimeter MMS.

Enkelte steder i rapporten er utarbeidet med frasesystem (automatisk tekst). Dette er forklaringen på at det blir noe stikkordbaserte tekster i denne rapporten.

Rapporten kan ikke benyttes til flere boligsalg under rapportens gyldighetsperiode.

Eier var ikke tilstede ved befaringen, det kan i enkelte tilfeller føre til mangelfulle opplysninger som normalt kommer frem dersom eier er tilstede under befaringen.

Egenerklæring

Bjerkevegen 25 A, 2834 RAUFOSS

02 Jun 2026

Informasjon om eiendommen

| Adresse | Postadresse | Enhetsnummer |
|------------------|------------------|--------------|
| Bjerkevegen 25 A | Bjerkevegen 25 A | |

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja Nei

Når kjøpte du boligen?

September 2019

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.

Jeg jobber i Oslo og bor der mesteparten av tiden, men benytter dette som min "fritidseiendom" når jeg er hjemme på Raufoss. Det vil si at jeg er der ca 1 helg per måned. Men den har aldri blitt utleid, det er kun jeg som har vært brukeren

Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om selger

Selger

Berg, Stian

Forbehold

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

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. 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

4 I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

6 Har leiligheten 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

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

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

Sopp og skadedyr

19 Har det vært skadedyr i leiligheten?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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?



Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 **Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?**

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?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Egenerklærings skjema


Name

Stian Berg

Date

2026-06-02

Identification

 Stian Berg



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

Egenerklærings skjema

Signed by:

Stian Berg

02/06-2026
17:23:45

BankID OIDC
High



Adresse

Bjerkevegen 25A, 2834 RAUFOSS

Dato for energimerking

10.06.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-309950

Bygningskategori

Småhus

Bygningsnummer

300654803

Gårdsnummer

12

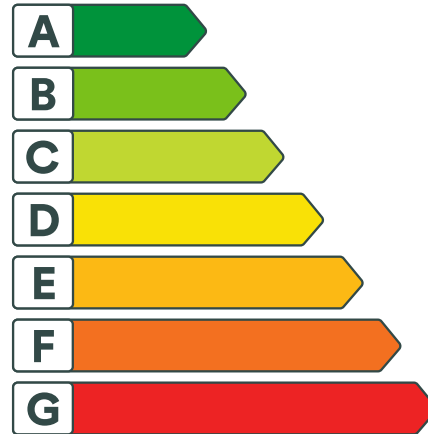
Bruksnummer

534

Seksjonsnummer

9

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

2019

Bygningstype

Tomannsbolig vertikal delt

Bruksareal

115,0 m²

Oppvarmet bruksareal

115,0 m²

Oppvarmet etasje

2

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Elektrisitet, Ved

Ventilasjon

Balansert ventilasjon


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

126,54 kWh/m²
Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

149,89 kWh/m²

Totalt levert pr. år

17 746 kWh



Bjerkevegen 25A, 2834 RAUF OSS



Detaljering

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



Bjerkevegen 25A, 2834 RAUFLOSS



Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 2: 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 3: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelleanlegg

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

Tiltak 4: 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.

Brukertiltak

Tiltak 5: 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 snøsmelleanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelleanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 11: 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 varmelementer 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 12: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 13: 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 14: 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 15: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 17: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 18: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.



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>

HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET SOLGÅRD

c/o Asgeir Sveen. Bjerkevegen 27 c, 2834 Raufoss

Vedtatt på sameiermøte/generalforsamling 21.04.2026

Gjeldende for alle seksjonseiere, andelshavere og leietakere i Sameiet Solgård.

§ 1 FORMÅL

Husordensreglene har til formål å sikre god orden og trivsel for alle beboere i Sameiet Solgård. Reglene er bindende for alle seksjonseiere, andelshavere og leietakere, samt deres besøkende.

§ 2 RO OG ORDEN

Alle beboere plikter å ta hensyn til naboene og unngå unødvendig støy.

- Hverdager (mandag–fredag): Ro fra kl. 22:00

- Helg (lørdag–søndag) og helligdager: Ro fra kl. 23:00

Musikk, TV og annen støyende aktivitet skal holdes på et nivå som ikke sjenerer naboer. Fester og samlinger med høy musikk skal varsles naboer i god tid i forkant.

§ 3 HUSDYR

Husdyr: ja

Eiere av husdyr er ansvarlige for at dyrene ikke sjenerer øvrige beboere med støy eller uryddighet. Husdyr skal alltid føres i bånd i fellesarealer. Eventuelle skader forårsaket av husdyr er eierens ansvar.

§ 4 PARKERING OG LADING AV ELBIL

Parkering er kun tillatt på angitte plasser. Gjesteparkering benyttes kun av besøkende.

Det er ikke lov å lade elbil i vanlig stikkontakt.

Vanlige stikkontakter er ikke dimensjonert for den høye, langvarige belastningen elbillading krever.

Lading av elbil i vanlig stikkontakt kan føre til at det går varmegang i kontakten, og i verste fall kan det oppstå en brann. Det mange ikke er klar over er at hvis man ikke har en separat kurs til ladepunktet, kan det begynne å brenne andre steder der kabelen er lagt - ikke i garasjen. Skjøter på kabelen i koblingsbokser er spesielt utsatt.

§ 5 FELLESAREALER

Fellesarealene skal holdes rene og ryddige

§ 6 SØPPEL OG RENOVASJON

Søppel skal sorteres og kastet i riktig beholder. Det skal brukes dobbel papirpose på matavfall. Større mengder papp og grovavfall leveres på kommunens gjenvinningsstasjon

§ 7 OPPUSSING OG RENOVERING

Støyende arbeid er kun tillatt hverdager kl 08.00 - 18.00 og lørdager kl. 0900 - 15.00. Beboer skal varsle naboer minst 3 dager i forveien. Styret skal varsles ved inngrep i bærende konstruksjoner eller rørarbeid. Endringer på fasaden skal søkes styret.

§ 8 DUGNAD

Det forventes at alle eiere/beboere stiller på dugnad som styret kaller inn til.

§ 9 BRUDD PÅ HUSORDENSREGLENE

Brudd på husordensreglene kan i alvorlige tilfeller medføre skriftlig advarsel fra styret. Gjentatte eller grove brudd kan i ytterste konsekvens medføre krav om salgspålegg i henhold til eierseksjonsloven §38 (sameie)

§ 10 KONTAKT

Spørsmål om husordensreglene rettes til styret:

Styreleder: Asgeir Sveen

E-post: asgeirsjef@gmail.com

VEDTEKTER

For

Sameiet Solgård

§ 1 Eiendommen

Eiendommen gnr 12, bnr. 534 i Vestre Toten kommune, med adresse Bjerkevegen 23A og B, 25A, B, C og D og 27 A, B og C , 2835 Raufoss består av et sameie oppdelt i 9 eierseksjoner. Seksjonene skal brukes til bolig. Nærværende bestemmelser gjelder som vedtekter for eierseksjonssameiet, i tillegg gjelder bestemmelser i eierseksjonsloven av 16.6.2017.

Sameiebrøk, hoveddel, tilleggsdel og fellesarealer fremgår av seksjoneringsbegjæringen.

§ 2 Rettslig råderett over seksjonen

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

§ 3 Bruken av bruksenhet og fellesarealer

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

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

Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

§ 4 Felleskostnader

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

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

§ 5 Vedlikehold

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

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

Seksjonseierens ansvar for vedlikehold av egen bruksenhet og sameiernes fellesansvar for vedlikehold av fellesarealer er tydelig definert i eierseksjonsloven §§ 32 og 33.

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

§ 6 Avsetning til vedlikehold

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

§ 7 Styret

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

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

§ 8 Årsmøtet

Årsmøtet har den øverste myndighet i sameiet. Styret innkaller skriftlig til ordinært årsmøte med minst 8, høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal inneholde forslag til sakliste, herunder angivelse av saker eventuelle innkomne saker/forslag som skal behandles av årsmøtet. Årsmøtet skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Ekstraordinært årsmøte avholdes når styret vedtar det, eller når minst 2 sameiere krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Forslag som en sameier ønskes behandlet på sameiermøtet skal sendes skriftlig til styret senest 21 dager før møtet avholdes.

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

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

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

§ 9 Velforening

Alle seksjonseiere har plikt til å være medlem i en eventuell fremtidig felles velforening som dannes for beboerne.

§ 10 Endringer som krever enighet/samtykke

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

§ 11 Forholdet til lov om eierseksjoner

For øvrig gjelder eierseksjonsloven av 06.06.2017, så langt den ikke er lovlig fraveket ved disse vedtekter.



Grunnkart

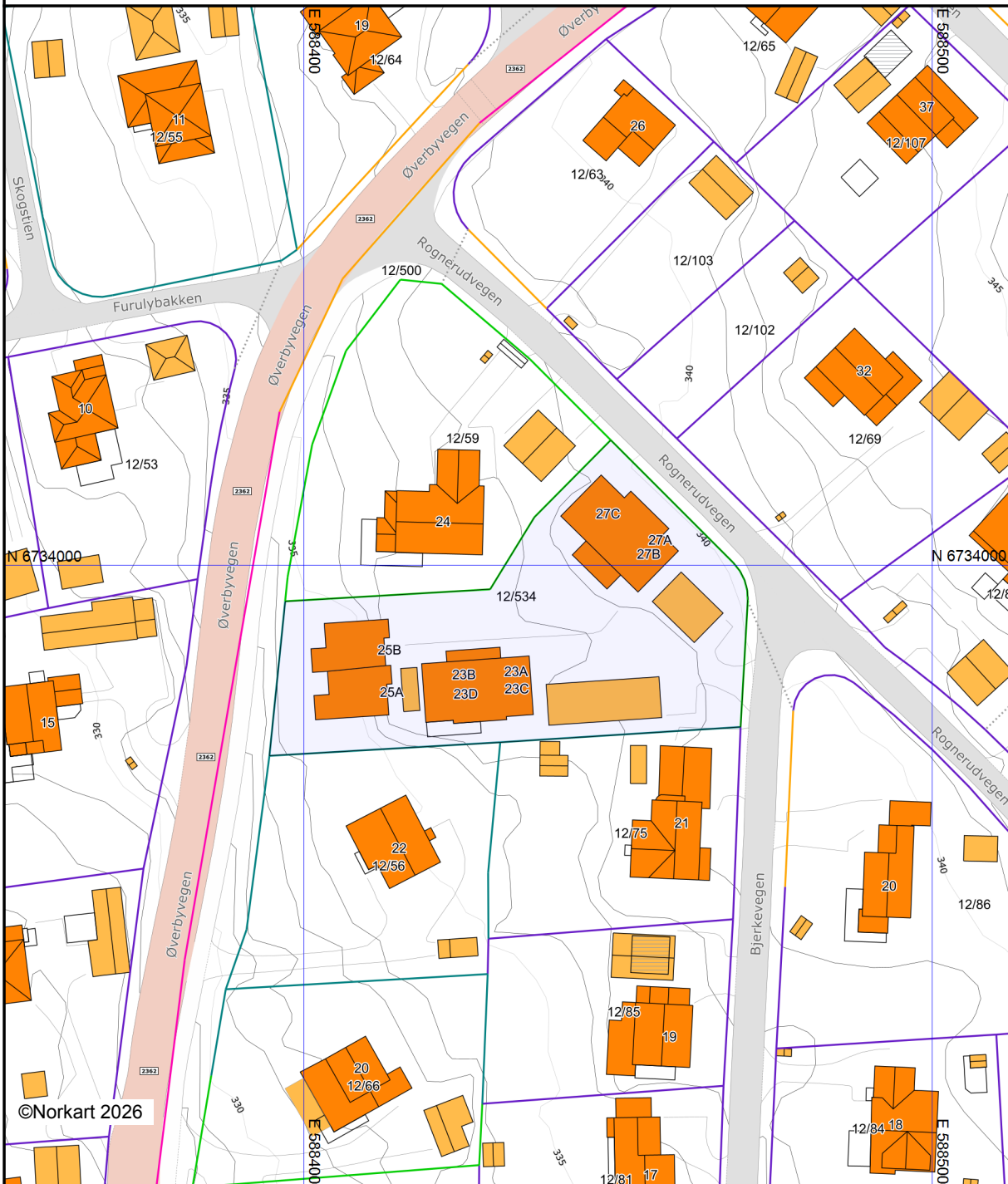
Eiendom: 12/534/0/9
Adresse: Bjerkevegen 25A
Dato: 29.05.2026
Målestokk: 1:1000



UTM-32

Vestre Toten kommune

| | | | |
|--|---|------------------------|----------------------|
| Eiendomsg. nøyaktig <= 10 cm | Eiendomsg. mindre nøyaktig >200<=500 cm | Eiendomsg. omtvistet | Hjelpelinje vannkant |
| Eiendomsg. middels nøyaktig >10<=30 cm | Eiendomsg. lite nøyaktig >=500 cm | Hjelpelinje veikant | Hjelpelinje fiktiv |
| Eiendomsg. mindre nøyaktig >30<=200 cm | Eiendomsg. uvisst 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.

Boligkjøperforsikring

- Gir deg hjelp dersom du skulle oppdage feil etter overtakelsen.
- Gir deg trygghet med tilgang til advokat i hele fem år etter overtakelsen.

Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen utover det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgsopplysninger, eller hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også ved behov juridisk rådgivning, advokathjelp og bistand gjennom rettsapparatet.

Boligkjøperforsikringen leveres av Hiscox, med Sedgwick som skadebehandler, og formidles gjennom Gjensidige.

Når og hvor kjøper du forsikringen?

Boligkjøperforsikringen kjøpes fra eiendomsmegleren som foretar salget av boligen du kjøper. Forsikringen kan kjøpes av privatpersoner, og gjelder fra kontraktsmøtet. Den opphører automatisk etter fem år.

Pris

Prisen gjelder for fem år og avhenger av hvilken type bolig du kjøper. Beløpet legges automatisk inn i oppgjøret for din nye bolig, slik at du ikke mottar en egen faktura på denne, men betaler sammen med den resterende kjøpesummen og omkostningene.

- | | |
|---|-------------|
| • Leilighet og rekkehus med andels- eller aksjenummer | kr 7 150,- |
| • Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer | kr 8 950,- |
| • Rekkehus med eget gnr./bnr. | kr 13 650,- |
| • Enebolig, fritidsbolig, tomannsbolig, tomt | kr 13 650,- |

Spørsmål

Har du spørsmål om Boligkjøperforsikringen, kan du kontakte oss på telefon **915 03 100** eller lese mer på gjensidige.no/forsikring/boligkjoperforsikring.



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

Bjerkevegen 25A

Nabolaget Negard/Vestrumenga - vurdert av 40 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Godt voksne
- Etablerere



Offentlig transport

| | |
|---------------------|--------------|
| 🚶 Furulybakken | 1 min 🚶 |
| Linje 436, 440, 442 | 0.1 km |
| 🚶 Raufoss stasjon | 15 min 🚶 |
| Linje RE30 | 1.3 km |
| ✈ Oslo Gardermoen | 1 t 20 min 🚶 |

Skoler

| | |
|--------------------------------------|----------|
| Korta skole (1-7 kl.) | 21 min 🚶 |
| 276 elever, 20 klasser | 1.8 km |
| Raufoss skole (1-7 kl.) | 4 min 🚶 |
| 278 elever, 21 klasser | 2 km |
| Vestre Toten ungdomsskole (8-10 kl.) | 5 min 🚶 |
| 424 elever, 30 klasser | 2.1 km |
| Raufoss videregående skole | 5 min 🚶 |
| 450 elever | 2.5 km |
| Gjøvik videregående skole | 14 min 🚶 |
| 1050 elever | 10.4 km |

Ladepunkt for el-bil

| | |
|-----------------|----------|
| 🚗 AMFI Raufoss | 7 min 🚶 |
| 🚗 Uno-X Raufoss | 10 min 🚶 |

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



Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet
Veldig trygt 89/100

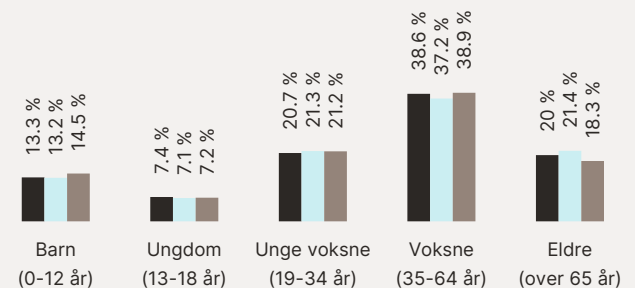


Kvalitet på skolene
Veldig bra 81/100



Naboskapet
Godt vennskap 70/100

Aldersfordeling



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



Barnehager


| | |
|--------------------------------|----------|
| Vestrumenga barnehage (1-5 år) | 9 min 🚶 |
| 50 barn | 0.6 km |
| Veltmanåa barnehage (0-5 år) | 16 min 🚶 |
| 62 barn | 1.4 km |
| Polaris Fus barnehage (1-5 år) | 19 min 🚶 |
| 58 barn | 1.6 km |


Dagligvare


| | |
|--------------------|---------|
| Kiwi Raufoss | 7 min 🚶 |
| PostNord | 0.6 km |
| Coop Extra Raufoss | 7 min 🚶 |
| Post i butikk | 0.6 km |

Primære transportmidler







-  1. Egen bil
-  2. Gående

 Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 95/100

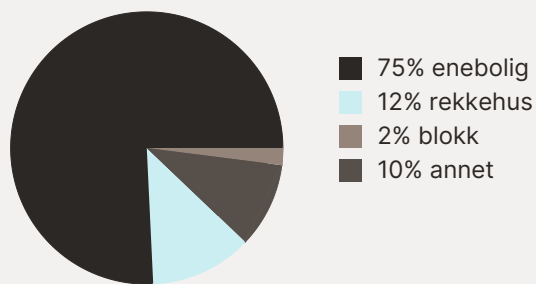
 Gateparkering
Lett 92/100

 Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 88/100

Sport

-  Vestrumenga balløkke kunstgress 6 min 
Ballspill 0.5 km
-  Korterudjordet Nærmiljøanlegg 13 min 
Ballspill 1.2 km
-  MOVA Raufoss Amfi 7 min 

Boligmasse







«Stille og rolig her. Aldri noe bråk.»

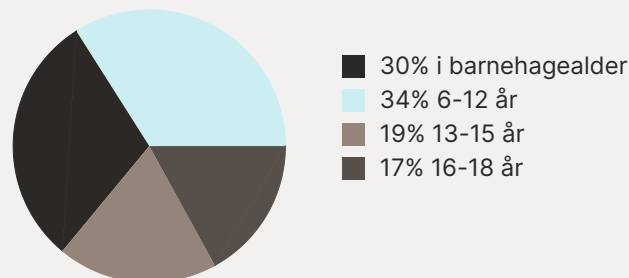
Sitat fra en lokalkjent



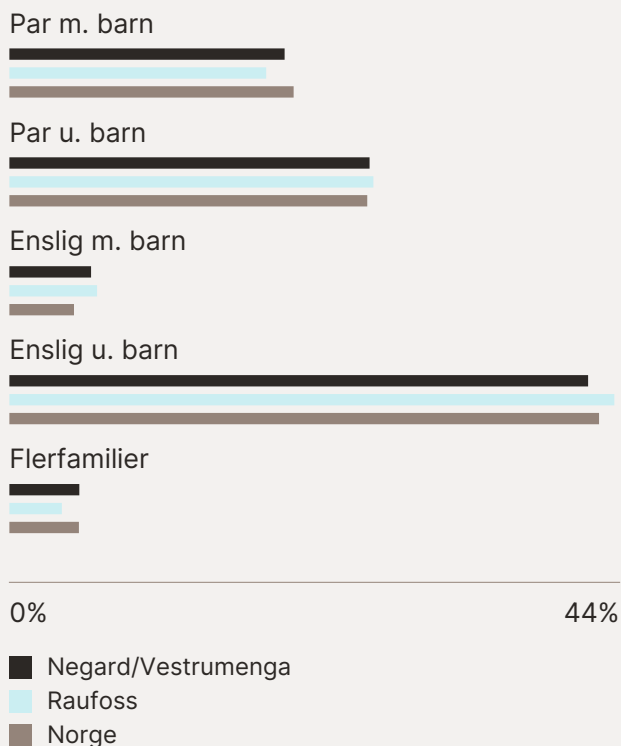
Varer/Tjenester

-  AMFI Raufoss 7 min 
-  Apotek 1 Raufoss 7 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

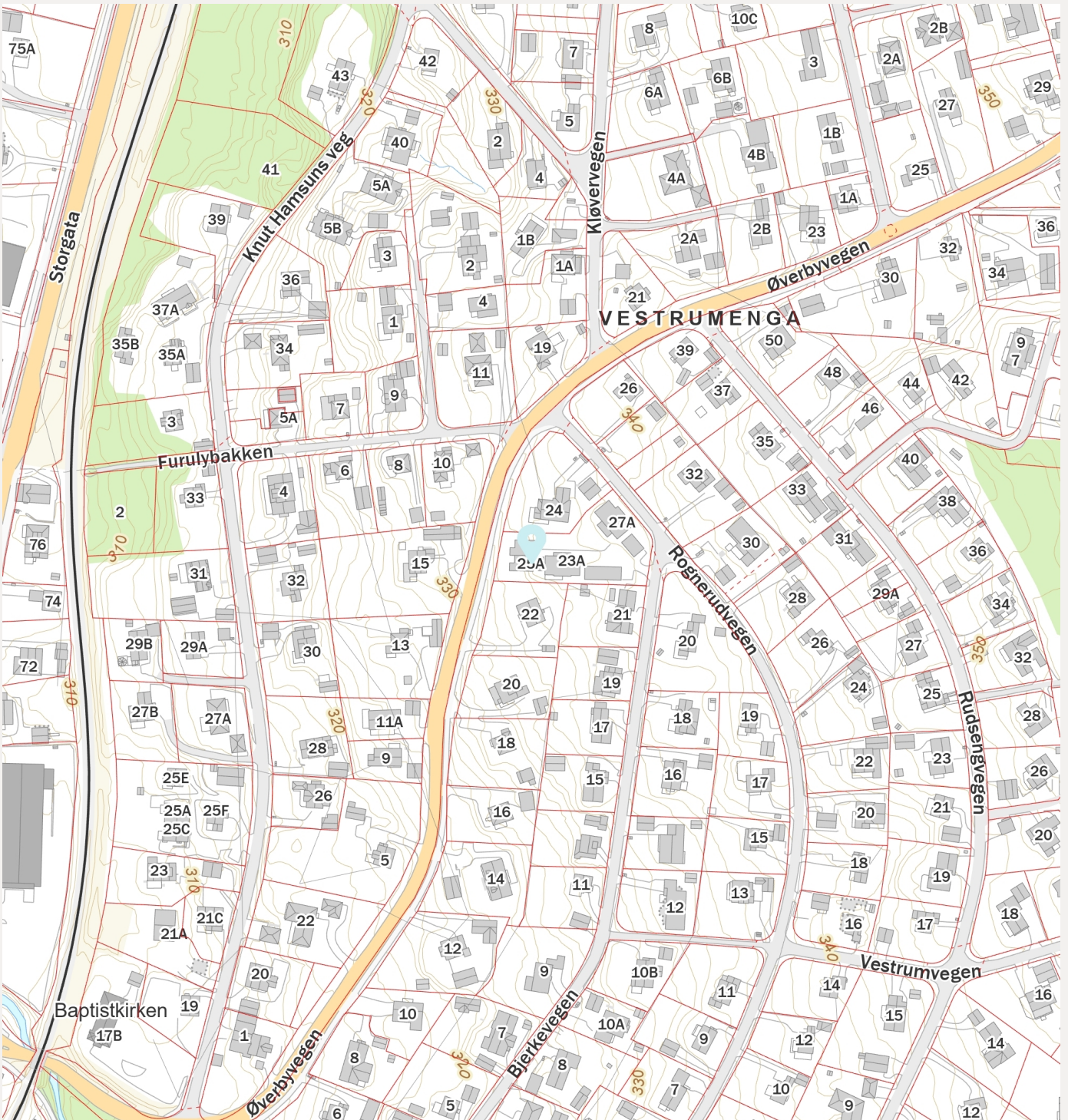
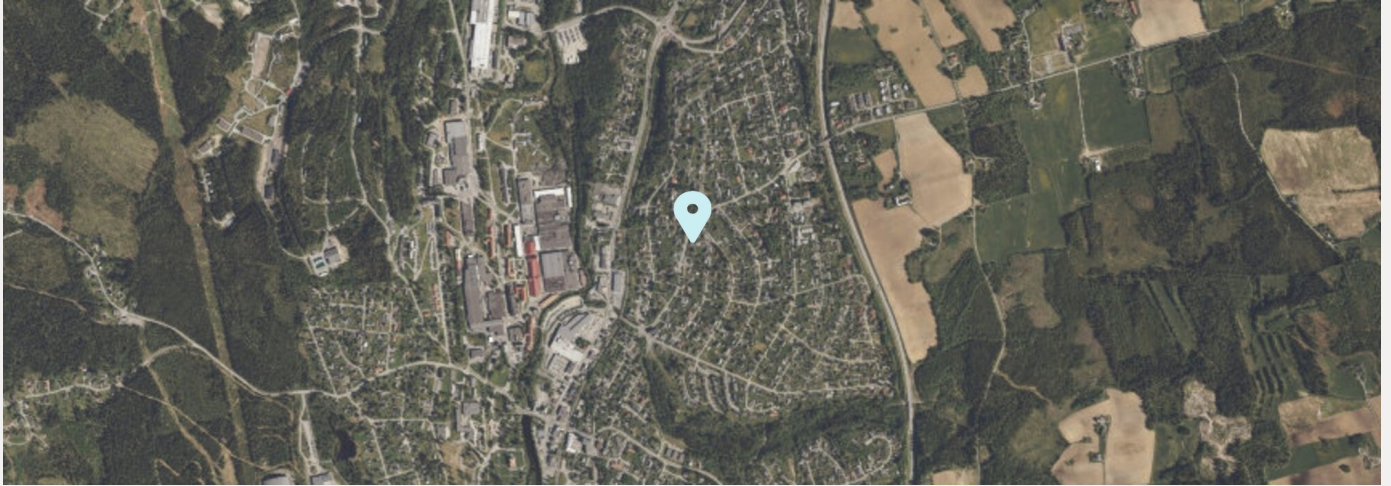


Familiesammensetning



Sivilstand

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





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 eiendom (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, krokhangte 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.