Tilstandsrapport

Enebolig

Granittvegen 29, 2833 RAUFOSS

VESTRE TOTEN kommune

gnr. 142, bnr. 171

Markedsverdi

2 300 000

Sum areal alle bygg: BRA: 309 m² BRA-i: 247 m²



Befaringsdato: 13.08.2026 **Rapportdato:** 30.08.2026 **Oppdragsnr.:** 22479-1129 **Eiendomsverdi ref nr:** WX7184

Foretak: KVÆRNDAL OG LIEN TAKST & BYGGRÅDGIVNING AS **Takstingeniør:** Marius Lien

ENERGIMERKE

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.

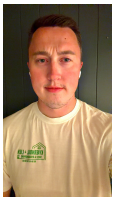
Kværndal og Lien Takst & Byggrådgivning AS

Kværndal og Lien Takst & Byggrådgivning AS
— Din lokale partner for takst og byggfaglig rådgivning i Innlandet

I Kværndal og Lien Takst & Byggrådgivning AS brenner vi for godt håndverk, ryddig kommunikasjon og fornøyde kunder. Vi kombinerer faglig tyngde med lokalkunnskap og personlig oppfølging – og det er nettopp denne kombinasjonen som gjør oss til en trygg samarbeidspartner for både privatpersoner, entreprenører og eiendomsutviklere.

Vi har mange års erfaring fra byggebransjen, både fra praktisk utførelse og teknisk rådgivning. Denne bakgrunnen gir oss et solid grunnlag for å levere takster, vurderinger og byggrådgivningstjenester som er presise, etterprøvbare og tilpasset det virkelige livet på byggeplass og eiendomsmarked.

Vi er medlemmer av Byggmestrenes Takseringsforbund (BMTF), som stiller strenge krav til fagkompetanse og etterutdanning.



Rapportansvarlig

Marius Lien

post@kl-tb.com
952 99 683

KVÆRNDAL OG LIEN TAKST &
BYGGRÅDGIVNING AS
Tyrivegen 6
2840 REINSVOLL

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

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

KVÆRNDAL OG LIEN TAKST &
BYGGRÅDGIVNING AS
Tyrivegen 6
2840 REINSVOLL

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

KVÆRNDAL OG LIEN TAKST &
BYGGRÅDGIVNING AS
Tyrivegen 6
2840 REINSVOLL

Beskrivelse av eiendommen

Eneboligen er oppført i 1979 og fremstår i hovedsak med konstruksjoner, bygningsdeler og tekniske installasjoner fra byggeåret. Boligen har gjennomgående eldre standard, men fremstår normalt vedlikeholdt sett i forhold til alder. Det må samtidig påregnes flere vedlikeholds- og oppgraderingsarbeider i tiden som kommer.

Utvendig er boligen oppført i trekonstruksjoner med valmet takkonstruksjon og betongtakstein. Taktekking og underliggende vanntett sjikt har høy alder, og det er registrert skadde takstein og mosedannelse. Utskifting av taktekkingen må påregnes innen relativt kort tid. Også øvrige utvendige bygningsdeler som beslag, veggkonstruksjoner, vinduer og ytterdører bærer preg av alder og må forventes å ha behov for løpende vedlikehold og fremtidige oppgraderinger.

Innvendig fremstår boligen med normal bruksslitasje forenlig med alder. Det er registrert høydeavvik i gulvene som medfører tilstandsgrad 2 etter standardens vurderingskriterier, men avvikene vurderes ikke som unormale sett i forhold til bygningens alder og konstruksjon. Kjelleren er delvis innredet med organiske materialer mot konstruksjoner under terreng. Ved fuktundersøkelse er det registrert forhøyet fuktnivå i trekonstruksjonen, og forholdet må sees i sammenheng med eldre drenering og utvendig fuktsikring. Ved fremtidig oppgradering av kjelleren må det påregnes nærmere undersøkelser og tiltak knyttet til fuktutsatte konstruksjoner.

Bad og vaskerom fremstår i hovedsak fra byggeåret og har oppnådd høy alder. Rommene tilfredsstiller ikke dagens forventede standard for våtrom, og full rehabilitering må påregnes. Dette utgjør en vesentlig del av boligens samlede oppgraderingsbehov.

Kjøkkenet har eldre standard, men det er ikke registrert forhold som tilsier behov for umiddelbare tiltak utover normalt vedlikehold. Oppgradering må påregnes dersom det ønskes en standard og funksjonalitet mer i tråd med dagens forventninger. Tekniske installasjoner er i hovedsak av eldre dato. Vann- og avløpsledninger samt varmtvannsbereder har høy alder, og vedlikehold og utskifting må forventes over tid. Boligen har naturlig ventilasjon med begrenset luftutskifting sammenlignet med nyere ventilasjonsløsninger.

Drenering og utvendig fuktsikring har høy alder og varierende utførelse, og grunnmursbeskyttelse er stedvis ikke synlig. Terrenget har stedvis fall mot grunnmuren. Sammen med registrerte fuktforhold i kjelleren tilsier dette at oppgradering av drenering, fuktsikring og lokale terrengforhold bør sees i sammenheng ved fremtidige tiltak.

Samlet sett fremstår boligen som en eldre bolig med normalt vedlikehold sett i forhold til alder, men med et vesentlig og forventbart oppgraderingsbehov. De mest sentrale forholdene er knyttet til våtrom, taktekking, fuktforhold i kjeller, drenering/fuktsikring og eldre tekniske installasjoner. Det er ikke rapportens enkelte aldersrelaterte forhold isolert sett, men kombinasjonen av flere eldre bygningsdeler og konstruksjoner som gjør at det må påregnes investeringer og oppgraderinger i årene som kommer.

Enebolig - Byggeår: 1979

UTVENDIG

Gå til side

Bygningen er oppført i bindingsverkskonstruksjon i tre med utvendig trekledning. Takkonstruksjonen er utført som valmet tak med prefabrikkerte W-takstoler i tre og undertak av rupanel. Taket er tekket med betongtakstein. Takrenner, nedløp og beslag er utført i metall. Bygningen har vinduer og ytterdører av varierende alder og utførelse.

INNVENDIG

Gå til side

Innvendige overflater består hovedsakelig av gulv-, vegg- og himlingsmaterialer av varierende type og alder. Etasjeskillere og bærende konstruksjoner er utført i trekonstruksjoner, og deler av kjelleren har oppforet gulvkonstruksjon. Boligen har skorstein med peisinnsats i stuen og parafinovn tilknyttet skorsteinen. Innvendig trapp mellom hovedetasjen og kjelleren er utført i lakkert treverk.

VÅTROM

Gå til side

Boligen har bad og vaskerom i hovedetasjen. Badet har vinylbelegg på gulv og baderomsplater på vegger, og er innredet med servant, badekar med dusj og gulvmontert toalett. Vaskerommet har overflater og sanitærinstallasjoner hovedsakelig fra byggeåret. Begge rommene har ventilasjon via ventiler.

KJØKKEN

Gå til side

Kjøkkenet har innredning av eldre dato med benkeplate, oppvaskkum og tilhørende kjøkkeninnredning. Det er etablert avtrekk fra kjøkkenet.

SPESIALROM

Gå til side

Boligen har separat toalettrom med gulvbelegg, tapet på vegger og himlingsplater. Rommet er innredet med servant og gulvmontert toalett, med tilluft under dør og ventil i himling.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Gå til side

Innvendige vannledninger er hovedsakelig utført i kobber, mens avløpsledningene er utført i plast. Boligen har naturlig ventilasjon via ventiler og naturlige luftlekkasjer i bygningskonstruksjonen. Varmtvannsbereder er plassert i kjelleren. Boligen har elektrisk anlegg med sikringsskap og er utstyrt med røykvarsler og brannslukningsutstyr.

TOMTEFORHOLD

Gå til side

Eiendommen har en svakt skrånende tomt som fremstår delvis opparbeidet og delvis som naturtomt. Opparbeidede arealer består hovedsakelig av plen, beplantning og adkomst-/gårdsplassarealer. Grunnmuren er utført i lettklinkerblokker fundamentert på støpt såle. Det er stedvis synlig grunnmursbeskyttelse. Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett via private stikkledninger.

Beskrivelse av eiendommen

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	309 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	268 m²
Totalpris	2 300 000

Arealer

Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger

Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	3 500 000

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

Enebolig

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

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger for bygningen, men det er registrert avvik mellom disse og dagens utførelse og rominndeling.

I hovedetasjen er det registrert endringer i rominndelingen sammenlignet med byggemeldte tegninger. Videre er stuen utvidet med et tilbygg som det ikke er fremlagt godkjente eller byggemeldte tegninger for.

På byggemeldte tegninger er kjelleren angitt som «ikke utgravd». Ved befaringen fremstår kjelleren som utgravd og delvis innredet. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser at denne endringen er omsøkt og godkjent av kommunen.

De registrerte endringene kan være søknadspliktige etter plan - og bygningslovgivningen. Det er ikke foretatt nærmere undersøkelser av tiltakets godkjenningsstatus utover fremlagt dokumentasjon. Kjøper overtar ansvar og risiko knyttet til eventuelle nødvendige søknader, godkjenninger og krav fra kommunen.

Garasje

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

Takstmannens kontroll av lovlig bruk av eiendommen/boenheten er begrenset til å omfatte sammenhold av siste godkjente byggetegninger for eiendommen og/eller den aktuelle boenheten mot faktisk bruk på befaringstidspunktet.

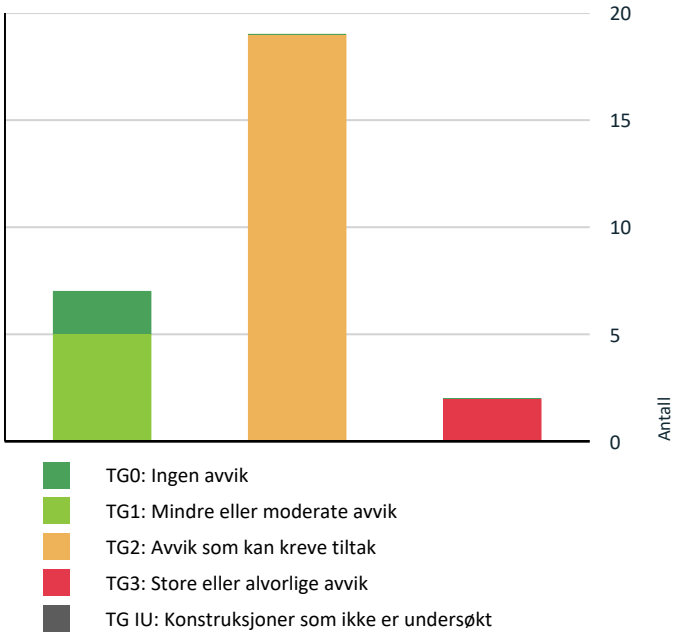
Reguleringsmessige forhold, herunder utnyttelse av tomt, er ikke vurdert av takstmann med mindre dette er særskilt omtalt i rapporten. Tilsvarende gjelder tekniske krav, som for eksempel avstand mellom byggverk og utførelse av brannskillende konstruksjoner, som ikke er vurdert dersom dette ikke er spesielt angitt.

Kjøper oppfordres til selv å sette seg inn i gjeldende planbestemmelser for eiendommen, for å avklare om disse inneholder forhold av betydning for kjøpers bruk eller videre utvikling av eiendommen.

KVÆRNDAL OG LIEN TAKST &
BYGGRÅDGIVNING AS
Tyrivegen 6
2840 REINSVOLL

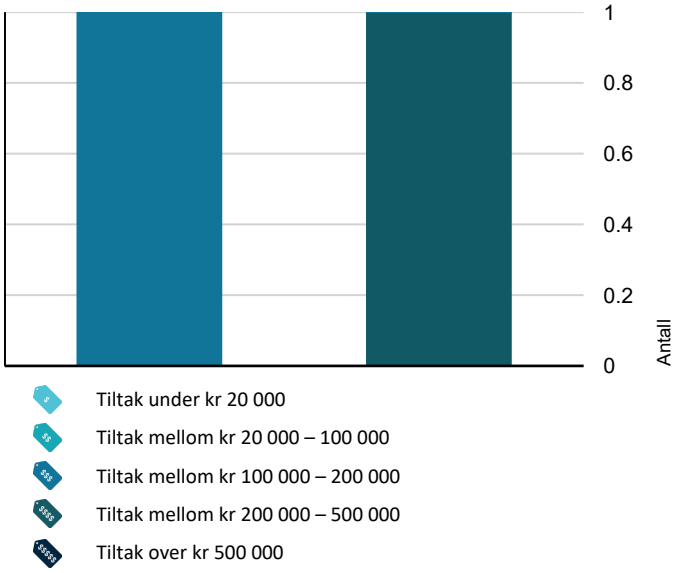
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > Etasje > Vaskerom > Generell	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Generell	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys	Gå til side
Utvendig > Ytterdører	Gå til side
Innvendig > Overflater - vegger og himlinger	Gå til side
Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner	Gå til side
Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen	Gå til side
Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering	Gå til side

KVÆRNDAL OG LIEN TAKST &
BYGGRÅDGIVNING AS
Tyrivegen 6
2840 REINSVOLL

Sammendrag av boligens tilstand

Toalettrom > Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon Gå til side

Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Avtrekk Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det er ikke dokumentert at bygningen har radonsperre mot grunnen, og det er ikke dokumentert utført radonmåling. Gå til side
- Det mangler håndløper langs vegg i trappeløpet.
- Det anbefales en utvidet el-kontroll av anlegget utført av registrert elektrovirksomhet.

KVÆRNDAL OG LIEN TAKST &
BYGGRÅDGIVNING AS
Tyrivegen 6
2840 REINSVOLL

Boligens energimerking



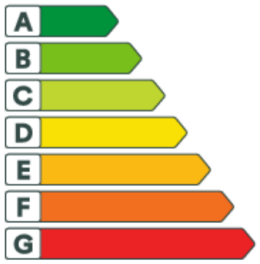
Beskrivelse

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.

Energimerke



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. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



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.

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

Energirapporter vedlagt

- Energirapport

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1979

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra ferdigattesten.

Anvendelse
Boligformål

Standard
Bygget har gjennomgående eldre standard fra byggeår. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygningen fremstår normalt vedlikeholdt sett i forhold til alder, men står foran flere vesentlige vedlikeholds- og oppgraderingsbehov.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med betongtakstein. Taktekking er opplyst å være fra byggeåret.
Taktekkingen er visuelt inspisert fra bakkenivå og ved bruk av drone.

Vurdering av avvik:

• Taktekking og underliggende vanntett sjikt har høy alder, og det må forventes redusert gjenværende brukstid.

• Det er registrert enkelte skadde og ødelagte takstein, spesielt langs gradrennen.

• Det er registrert en del mosedannelse på taktekkingen.

Konsekvens/tiltak

• Skadde takstein bør skiftes, og mose/vegetasjon bør fjernes på en skånsom måte. Taktekking og underliggende vanntett sjikt har høy alder, og utskifting av taktekkingen må påregnes innen kort tid. Det anbefales jevnlig kontroll frem til utskifting gjennomføres. Svikt i taktekking eller underliggende vanntett sjikt kan medføre vanninntrengning og fuktskader i takkonstruksjonen.



Oversiktsbilde av taktekkingen.



Registrert et flertall av knekte steiner langs gradrennen.





TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner, nedløp og øvrige beslag er utført i metall. Skorsteinen over tak er utført med synlig teglforblending.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det er registrert frostsprengning/skader på enkelte nedløp.

• Takrenner og nedløp har høy alder, og det må påregnes redusert gjenværende brukstid.

Konsekvens/tiltak

• På grunn av alder og registrerte skader må utskifting av takrenner og nedløp påregnes. Skadde nedløp kan medføre ukontrollert avrenning av takvann, med økt fuktbelastning på fasade og konstruksjoner.



Frostsprengning på nedløp.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen er utført som valmet tak med prefabrikkerte W-takstoler i tre. Undertaket er utført med rupanel. Loftet er luftet ved gesims.

Takkonstruksjonen er kun visuelt inspisert fra loftsluke, da det ikke var tilfredsstillende tilkomst for inspeksjon av hele loftet. Dette medfører at deler av takkonstruksjonen ikke har vært tilgjengelig for kontroll, og eventuelle skjulte skader eller avvik kan derfor ikke utelukkes.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke registrert tilfredsstillende gnagesikring/netting ved luftespalter i gesims.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å etablere egnet gnagesikring ved luftespalter i gesims, uten at dette reduserer nødvendig ventilasjon av takkonstruksjonen. Manglende sikring kan gi smågnagere og andre skadedyr tilgang til loftet, noe som kan føre til skader på konstruksjonen og redusert inneklima.

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggene er oppført i bindingsverkskonstruksjon av tre og utvendig kledd med stående trekledning.

Kledningen er visuelt inspisert fra bakkenivå rundt boligen.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert mangelfull lufting bak trekledningen ved nedre kant.

• Det er ikke registrert tilfredsstillende musetetting/gnagersikring ved nedre kant av ytterveggene.

Konsekvens/tiltak

• Mangelfull lufting bak trekledningen kan redusere uttørkingsmuligheten og medføre økt risiko for fuktrelaterte skader i kledning og bakenforliggende konstruksjoner. Manglende gnagersikring kan gi smågnagere tilgang til veggkonstruksjonen. Forholdene anbefales utbedret i forbindelse med fremtidig vedlikehold eller oppgradering av ytterkledningen.

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Boligen har malte trevinduer med isolerglass. Vinduene er av varierende alder, hovedsakelig fra byggeåret og fra 1991.

Vurdering av avvik:

• Flere av vinduene har høy alder og må forventes å ha redusert gjenværende brukstid.

• Enkelte vinduer i kjelleren har uferdig utførelse og mangelfull tilslutning mot omkringliggende grunnmur.

Konsekvens/tiltak

• På grunn av vinduenes alder må utskifting og oppgradering påregnes over tid. Eldre vinduer har økt risiko for punktering av isolerglass, luftlekkasjer og redusert isolasjonsevne. Uferdige tilslutninger rundt kjellervinduer bør ferdigstilles for å sikre tilfredsstillende tetting og beskyttelse av omkringliggende konstruksjoner.



Ikke ferdigstilt rundt vinduer i kjellervegg.

TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Boligen har ytterdør i tre. I stuen er det en skyvedør med aluminiumsramme, og fra soverommet er det en balkongdør i malt tre med 3-lags isolerglass.

Vurdering av avvik:

• Dørene har høy alder og må forventes å ha redusert gjenværende brukstid.

• Skyvedøren i stuen går noe tungt ved åpning og lukking.

Konsekvens/tiltak

• På grunn av alder må vedlikehold og utskifting av dørene påregnes over tid. Skyvedøren bør justeres og vedlikeholdes for å bedre funksjonen. Eldre dører kan ha redusert tetthet og isolasjonsevne, og slitasje på beslag og bevegelige deler kan medføre ytterligere redusert funksjon.

Tilstandsrapport

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Det er etablert en mindre terrasse i trekonstruksjon med adkomst fra soverommet.

INNVENDIG

Overflater - gulv

Beskrivelse

Innvendige gulvoverflater består hovedsakelig av parkett, gulvbelegg og tepper. Det er registrert normal bruksslitasje som er forenlig med alder.

TG 2 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Innvendige vegg- og himlingsflater består hovedsakelig av tapet, trepanel, trebaserte plater og himlingsplater.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert enkelte skjolder i himlinger, blant annet i området rundt ventiler.

• Det er registrert en løs himlingsplate på kjøkkenet.

Konsekvens/tiltak

• Årsaken til registrerte skjolder bør undersøkes nærmere, særlig rundt ventilgjennomføringer, for å avklare om forholdet skyldes kondens, tidligere fuktpåvirkning eller andre forhold. Den løse himlingsplaten bør festes eller utbedres. Eventuelle underliggende årsaker til skjoldene bør utbedres dersom det påvises aktive fuktforhold.



Fuktskjolder rundt ventil i tak.



Løs himlingsplate på kjøkkenet.

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskillet mellom hovedetasjen og kjelleren er utført som trebjelkelag. I deler av kjelleren er det etablert oppforet gulvkonstruksjon/tillfarergulv.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert høydeavvik på ca. 25 mm i hovedetasjen og ca. 40 mm i kjelleren. Målingene medfører TG2 etter standardens vurderingskriterier.

Konsekvens/tiltak

• Registrerte høydeavvik vurderes ikke som unormale sett i forhold til bygningens alder og konstruksjon. Det vurderes ikke å være behov for tiltak ut fra registrerte forhold alene. Dersom plane gulv er ønskelig, må avretting eller annen oppretting påregnes.

Radon

Beskrivelse

Bygningen er oppført før krav om radonsperre i boliger ble innført, og det er derfor usikkert om bygningen har radonsperre. Eiendommen ligger innenfor et område som er betegnet med usikker aktsomhetsgrad i NGUs radonaktsomhetskart.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke dokumentert at bygningen har radonsperre mot grunnen, og det er ikke dokumentert utført radonmåling.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling for å avklare radonnivået i boligen. Eventuelt behov for tiltak må vurderes på bakgrunn av måleresultatet.

TG 2 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Boligen har skorstein med peisinnsats i stuen. I tilknytning til skorsteinen er det også en parafinovn. Det er to sot-/feieluker i kjelleren. Eier opplyser at peisen ikke bør benyttes før spjeldet er korrekt innstilt, og at det er utfordringer med utilstrekkelig trekk i skorsteinen.

Vurdering av avvik:

• Skorstein og ildsteder har høy alder, og vedlikehold og fremtidige oppgraderinger må påregnes.

• Det er registrert en eldre parafinovn som fortsatt er tilkoblet.

Tilstandsrapport

• Eier opplyser om mangelfull funksjon på spjeld og utilstrekkelig trekk ved bruk av peisen.

Konsekvens/tiltak

• På grunn av alder anbefales jevnlig kontroll og vedlikehold av skorstein og ildsteder. Eldre konstruksjoner og installasjoner kan ha redusert funksjon og økt behov for vedlikehold. Parafinovnen bør frakobles/fjernes dersom den ikke lenger er i bruk, og eventuell tilhørende tank og brenselstilførsel bør håndteres på forskriftsmessig måte.

• Spjeld og trekkforhold bør undersøkes og utbedres før peisen tas i bruk. Eier opplyser at det kan være behov for tiltak på skorsteinen for å bedre trekken. Hvilket tiltak som er egnet bør avklares nærmere av fagkyndig, eksempelvis feier/brannforebyggende avdeling eller firma med kompetanse på ildsted og skorstein. Mangelfull trekk eller feil funksjon på spjeld kan medføre dårlig forbrenning og risiko for røyk -/røykgassinntrengning i boligen.



Peisovn i stuen.



Eldre ovn med parafintilførsel. Parafinbeholder er plassert i garasje.



Parafinbeholder.

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

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Kjelleren har varierende utførelse og innredningsgrad. Gulvene har blant annet tepper, gulvbelegg og sponplater. Enkelte områder fremstår uten ferdig gulvkonstruksjon, med synlig pukk. Veggene består dels av innforede grunnmurer med innvendig trekledning og dels av synlige grunnmurer i lettklinkerblokker.

Det er foretatt hulltaking i innforet vegg for kontroll av fuktforhold i konstruksjonen.

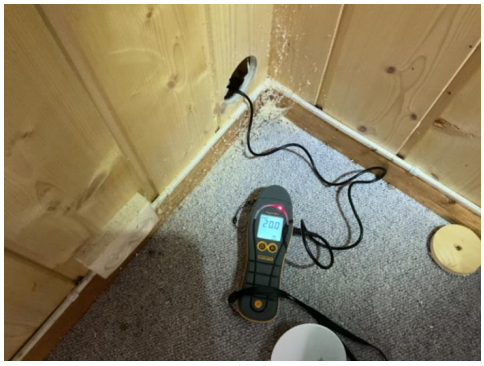
Vurdering av avvik:

• Det ble ved hulltaking registrert forhøyet fuktnivå i innforet vegg.

• Organiske materialer er benyttet i konstruksjoner mot terreng.

Konsekvens/tiltak

• Konstruksjoner under terreng er generelt fuktutsatte, og registrert forhøyet fuktnivå viser at konstruksjonen er utsatt for fuktbelastning. Organiske materialer i innforede konstruksjoner mot grunnmur kan ved vedvarende fuktbelastning utvikle mugg-, råte- og luktproblematikk. Forholdet bør sees i sammenheng med drenering og utvendig fuktsikring. Ved fremtidig oppgradering av kjelleren bør fuktutsatte konstruksjoner åpnes og utføres med løsninger tilpasset konstruksjoner under terreng.



Fuktmåling i tilliggende konstruksjoner.

Innvendige trapper

Beskrivelse

Innvendig trapp mellom hovedetasjen og kjelleren er utført i lakkert treverk.

Vurdering av avvik:

• Det mangler håndløper langs vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet. Manglende håndløper gir redusert mulighet for støtte ved ferdsel i trappen og kan medføre økt risiko for fall.

Tilstandsrapport



Innvendig trapp mellom etasjene.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Boligen har innvendige finérdører og enkelte heltre fyllingsdører i furu. Mellom stue og gang er det dør med glassfelt. Det er registrert normal bruksslitasje forenlig med alder.

TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Det er ikke gitt opplysninger om eller registrert tegn til skadedyr eller fuktkrevende insekter i boligen ved befaringen.

VÅTROM

ETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Vaskerommet er opplyst å være fra byggeåret. Rommet har vinylbelegg på gulv, baderomsplater på vegger og himlingsplater i tak. Rommet har ventilasjon via ventil i himling og tilluft under dør.

Vurdering av avvik:

• Våtrommet har høy alder, og konstruksjoner og tettesjikt må forventes å ha redusert gjenværende brukstid.

Konsekvens/tiltak

• Våtrommet har oppnådd en alder hvor full oppgradering må påregnes. Eldre tettesjikt og våtromskonstruksjoner har økt risiko for svikt, som kan medføre fuktinntrengning og skader i omkringliggende konstruksjoner. Ved oppgradering bør rommet bygges opp på nytt med dokumenterte løsninger tilpasset dagens bruk.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



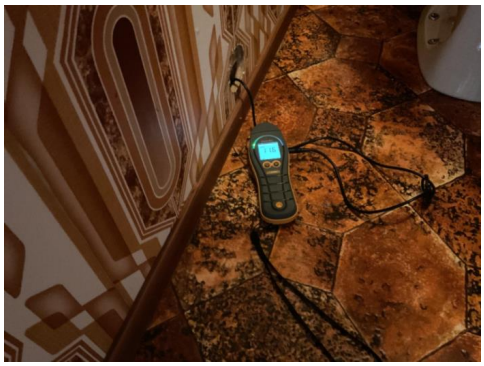
Vaskerommet.

ETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er foretatt hulltaking i tilliggende konstruksjon til våtrommet. Ved fuktmåling i tilgjengelig trekonstruksjon ble det ikke registrert unormale fuktverdier.



Fuktmåling i tilliggende konstruksjoner.

ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Badet fremstår som fra byggeåret. Rommet har vinylbelegg på gulv og baderomsplater på vegger. Badet er innredet med servant, gulvmontert toalett og badekar med dusj. Ventilasjon er etablert med tilluft under dør og avtrekk via ventil i himling.

Vurdering av avvik:

• Våtrommet har høy alder, og full oppgradering må påregnes.

• Det er registrert skjolder rundt ventil i himlingen.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

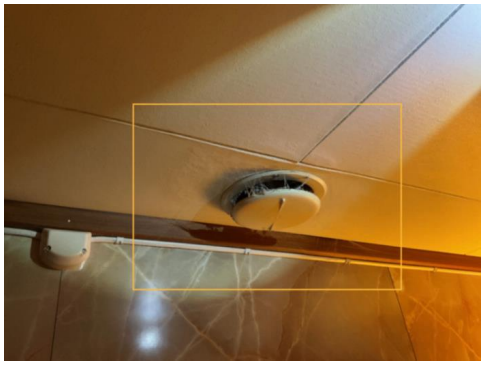
• Våtrommet har oppnådd en alder hvor full oppgradering må påregnes. Eldre tettesjikt, overflater og øvrige våtromskonstruksjoner har økt risiko for svekket funksjon og svikt, noe som kan medføre fuktinntrengning og skader i omkringliggende konstruksjoner. Ved oppgradering bør rommet bygges opp på nytt med dokumenterte løsninger tilpasset dagens bruk.

Det er registrert skjolder rundt ventil i himlingen. Årsaken til skjoldene bør undersøkes nærmere for å avklare om disse skyldes kondens, tidligere fuktpåvirkning eller andre forhold. Dersom det påvises aktive fuktforhold, bør årsaken utbedres for å redusere risikoen for videre fuktbelastning og følgeskader.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Badet.



Fuktskjolder rundt ventil i taket.

ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er foretatt hulltaking i tilliggende konstruksjon til våtrommet. Ved fuktmåling i tilgjengelig trekonstruksjon ble det ikke registrert unormale fuktverdier.



Fuktmåling i tilliggende konstruksjon.

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen fremstår med eldre standard og har profilerte fronter samt benkeplate i laminat. Kjøkkenet er utstyrt med kjøl/frys, oppvaskmaskin, komfyr og oppvaskkum i rustfritt stål. Det er registrert normal bruksslitasje i henhold til alder.

Kjøkkeninnredningen har eldre standard, og oppgradering må påregnes dersom det stilles høyere krav til standard, funksjon eller estetikk.



Oversiktsbilde av innredningen.



Oversiktsbilde av innredningen.

ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk.

Vurdering av avvik:
• Kjøkkenventilatoren har treg oppstart og redusert avtrekkseffekt.

Konsekvens/tiltak
• Ventilatoren bør kontrolleres og vedlikeholdes, og utskifting må påregnes dersom tilfredsstillende funksjon ikke kan gjenopprettes. Redusert avtrekk kan medføre mangelfull bortledning av matos, lukt og fukt fra kjøkkenet.

TOALETTROM

ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse
Toalettrommet har gulvbelegg, tapet på vegger og himlingsplater i tak. Rommet er innredet med servant og gulvmontert toalett. Ventilasjon er etablert med tilluft under dør og avtrekk via ventil i himling. Det er registrert normal bruksslitasje forenlig med alder.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert skjolder rundt ventil i himlingen.

Konsekvens/tiltak
• Årsaken til skjoldene rundt ventilen bør undersøkes nærmere for å avklare om disse skyldes kondens, tidligere fuktpåvirkning eller andre forhold. Dersom det påvises aktive fuktforhold, bør årsaken utbedres for å redusere risikoen for videre fuktbelastning og følgeskader.

Toalettrommet har eldre standard, og oppgradering må påregnes dersom det stilles høyere krav til standard, funksjon og estetikk.



Toalettrom.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse
Innvendige vannledninger er hovedsakelig utført med glødde kobberrør med plasthylse.

Vurdering av avvik:
• Vannledningene har høy alder og må forventes å ha redusert gjenværende brukstid.

Konsekvens/tiltak
• Eldre vannledninger har økt risiko for lekkasjer og svikt over tid. Det er ikke registrert forhold som tilsier behov for umiddelbar utskifting, men på grunn av alder bør tilstanden følges opp, og utskifting må påregnes i forbindelse med fremtidige oppgraderinger av våtrom og sanitærinstallasjoner.

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse
Synlige innvendige avløpsledninger er utført med plastrør.

Vurdering av avvik:
• Avløpsledningene har høy alder og må forventes å ha redusert gjenværende brukstid.

Konsekvens/tiltak
• Eldre avløpsledninger har økt risiko for lekkasjer, redusert funksjon og svikt over tid. Det er ikke registrert forhold som tilsier behov for umiddelbar utskifting, men på grunn av alder bør tilstanden følges opp. Utskifting eller oppgradering må påregnes i forbindelse med fremtidig rehabilitering av våtrom og sanitærinstallasjoner.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse
Boligen har naturlig ventilasjon med lufting via ventiler og naturlige luftlekkasjer i bygningskonstruksjonen.

Vurdering av avvik:
• Boligen har begrenset ventilasjon og luftutskifting basert på naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak
• Naturlig ventilasjon er normalt for boligens byggeår, men gir begrenset og væravhengig luftutskifting sammenlignet med nyere ventilasjonsløsninger. Mangelfull luftutskifting kan medføre økt fuktbelastning, kondens og redusert inneklima. Det anbefales å sikre tilfredsstillende tilluft og avtrekk i boligen. Eventuell oppgradering av ventilasjonen bør vurderes i forbindelse med fremtidig rehabilitering og særlig ved tiltak som øker bygningens lufttetthet.

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse
Boligen har varmtvannsbereder plassert i kjelleren. Berederen er opplyst å være fra byggeåret.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke registrert tilfredsstillende elektrisk tilkobling av varmtvannsberederen.
• Varmtvannsberederen har høy alder og må forventes å ha redusert gjenværende brukstid.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Varmtvannsberederen har oppnådd høy alder, og utskifting må påregnes. Eldre varmtvannsberedere har økt risiko for lekkasje og funksjonssvikt, og en eventuell lekkasje kan medføre vann- og fuktskader dersom vannet ikke ledes til egnet avløp.

Elektrisk tilkobling bør kontrolleres og eventuelt utbedres av registrert elektrovirksomhet for å sikre tilfredsstillende og forskriftsmessig utførelse.



Bereder er plassert i kjeller.

⚠ Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

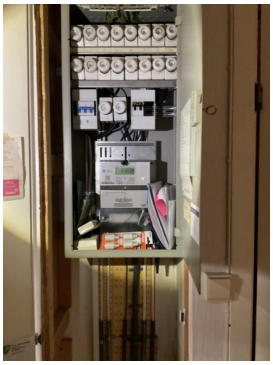
Det elektriske anlegget er hovedsakelig utført med synlig ledningsopplegg. Sikringsskap med skrusikringer.

Vurdering av avvik:

• Det anbefales en utvidet el-kontroll av anlegget utført av registrert elektrovirksomhet.

Konsekvens/tiltak

• På bakgrunn av anleggets alder og manglende dokumentasjon anbefales det en utvidet kontroll av det elektriske anlegget utført av registrert elektrovirksomhet. En slik kontroll vil kunne avdekke eventuelle feil eller mangler som ikke kan avdekkes gjennom den begrensede visuelle kontrollen som inngår i tilstandsrapporten. Eventuelle avvik bør utbedres etter nærmere vurdering av elektroinstallatør.



Sikringsskap med hovedsakelig skrusikringer.

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Boligen er utstyrt med røykvarslere og brannslukningsutstyr.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det foreligger ikke dokumentasjon eller opplysninger om type byggegrunn. Grunnforholdene er ikke nærmere undersøkt.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Grunnmuren har varierende utvendig fuktsikring. Det er stedvis registrert synlig grunnmursbeskyttelse, mens slik beskyttelse stedvis ikke er synlig. Drenering og deler av utvendig fuktsikring er opplyst å være fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

• Drenering og utvendig fuktsikring har høy alder og må forventes å ha redusert gjenværende brukstid og funksjon.

• Det er registrert forhøyet fuktnivå i konstruksjoner i kjelleren.

Konsekvens/tiltak

• Drenering og utvendig fuktsikring har høy alder, og utskifting/oppgradering må påregnes. Grunnmursbeskyttelse er stedvis ikke synlig, og utførelsen av fuktsikringen kan derfor ikke verifiseres i disse områdene. Eldre eller mangelfull drenering og fuktsikring kan medføre økt fuktbelastning mot konstruksjoner under terreng.

Det er registrert forhøyet fuktnivå i konstruksjoner i kjelleren. Ved vedvarende fuktbelastning kan det utvikles fuktskader, mugg, råte og luktproblematikk i organiske materialer. Forholdet må sees i sammenheng med vurderingen under «Rom under terreng». Ved fremtidig oppgradering av kjelleren bør drenering og utvendig fuktsikring vurderes oppgradert samtidig.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Grunnmuren er utført i lettklinkerblokker og fundamentert på støpt såle. Det ble ikke registrert synlige tegn til skader eller vesentlige deformasjoner i de tilgjengelige delene av grunnmuren.

Store deler av grunnmuren er ikke synlig utvendig, og enkelte områder er innvendig tildekket av overflater og innforede konstruksjoner. Undersøkelsen er derfor begrenset til tilgjengelige og synlige områder, og eventuelle skjulte skader eller avvik kan ikke utelukkes.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Terrenget rundt boligen er varierende og hovedsakelig svakt skrånende.

Vurdering av avvik:

• Det er stedvis registrert terreng med fall inn mot grunnmuren.

Konsekvens/tiltak

• Terreng med fall mot grunnmuren kan føre til at overflatevann ledes inn mot bygningen og dermed øke fuktbelastningen på grunnmur, drenering og konstruksjoner under terreng. Terrenget bør ved fremtidig oppgradering justeres slik at overflatevann i størst mulig grad ledes bort fra bygningen. Forholdet bør sees i sammenheng med drenering, utvendig fuktsikring og registrerte fuktforhold i kjelleren.

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

Beskrivelse

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett via private stikkledninger. Utvendig vannledning er etter tilgjengelig informasjon utført i galvanisert stål, mens utvendig avløpsledning er antatt utført i plast. Ledningene ligger skjult i grunnen og har derfor ikke vært tilgjengelige for visuell kontroll.

Vurdering av avvik:

• Utvendige vann- og avløpsledninger har høy alder og må forventes å ha redusert gjenværende brukstid.

Konsekvens/tiltak

• På grunn av ledningenes alder må vedlikehold, reparasjon og utskifting påregnes over tid. Eldre vannledninger, særlig galvaniserte stålrør, kan være utsatt for innvendig korrosjon og redusert kapasitet, mens eldre avløpsledninger kan få redusert funksjon som følge av slitasje, deformasjoner eller skader. Ledningene ligger skjult i grunnen, og faktisk tilstand kan derfor ikke verifiseres ved visuell kontroll.

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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Det er ikke dokumentert at bygningen har radonsperre mot grunnen, og det er ikke dokumentert utført radonmåling.

• Det mangler håndløper langs vegg i trappeløpet.

• Det anbefales en utvidet el-kontroll av anlegget utført av registrert elektrovirksomhet.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling for å avklare radonnivået i boligen. Eventuelt behov for tiltak må vurderes på bakgrunn av måleresultatet.

• Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet. Manglende håndløper gir redusert mulighet for støtte ved ferdsel i trappen og kan medføre økt risiko for fall.

• På bakgrunn av anleggets alder og manglende dokumentasjon anbefales det en utvidet kontroll av det elektriske anlegget utført av registrert elektrovirksomhet. En slik kontroll vil kunne avdekke eventuelle feil eller mangler som ikke kan avdekkes gjennom den begrensede visuelle kontrollen som inngår i tilstandsrapporten. Eventuelle avvik bør utbedres etter nærmere vurdering av elektroinstallatør.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse
Garasje.

Byggeår
1984

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra kommunen.

Standard
Bygget har lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygningen fremstår normalt vedlikeholdt sett i forhold til alder, men står foran flere vesentlige vedlikeholds- og oppgraderingsbehov.

Beskrivelse
Garasjen er oppført med gulv på grunn av betong og yttervegger i bindingsverkskonstruksjon av tre med stående utvendig trekledning. Takkonstruksjonen er utført med plassbygde takstoler og tekket med betongtakstein. Takrenner, nedløp og beslag er utført i metall. Bygningen har vinduer med ett- og tolags glass, enkel ytterdør og to vippeporter i tre.

Det er registrert enkelte skjevheter i konstruksjonen, samt tegn til fuktpåvirkning/skader i nedre del av trekledningen og noe nedbøyning/skjevhet i takkonstruksjonen.

Beskrivelsen er basert på en enkel visuell besiktigelse.

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

268 m²/247 m²

Enebolig: Vindfang, Vaskerom, Toalettrom, Kjøkken, Stue, Gang, Bad, 3 Soverom, Garasje, 5 Uinnredet kjellerrom, Bod

Andre bygg: Garasje
Bruksareal andre bygg: 41 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 300 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 3 500 000

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	**2 300 000**
Konklusjon markedsverdi	**2 300 000**

Markedsvurdering

Markedsvurderingen er gjort på grunnlag av eiendommens fysiske egenskaper, registrert teknisk tilstand, beliggenhet, tomteforhold og sammenlignbare omsetninger i nærområdet. Vurderingen forutsetter normal eksponering i markedet og ordinær kjøperinteresse.

Sammenlignbare salg

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Feltspatvegen 28 ,2833 RAUFOSS 144 m² 1978 3 sov	29-05-2024	2 600 000	**2 400 000**		2 400 000	**12 834**
2	Lyngbakken 5 ,2833 RAUFOSS 150 m² 1967 3 sov	01-11-2023	2 490 000	**2 500 000**		2 500 000	**13 441**
3	Lyngbakken 5 ,2833 RAUFOSS 150 m² 1967 3 sov	24-01-2024	2 490 000	**2 520 000**		2 520 000	**13 548**
4	Lønnbergsvingen 6 ,2833 RAUFOSS 178 m² 1980 5 sov	04-06-2024	2 750 000	**2 750 000**		2 750 000	**14 474**
5	Skolebakken 2 ,2833 RAUFOSS 158 m² 1978 3 sov	07-05-2026	2 590 000	**2 425 000**		2 425 000	**15 348**
6	Humlevegen 7 ,2833 RAUFOSS 170 m² 1964 2 sov	02-07-2026	2 750 000	**2 650 000**		2 650 000	**15 588**
7	Kvartsvegen 20 ,2833 RAUFOSS 149 m² 1980 4 sov	26-11-2025	2 900 000	**2 770 000**		2 770 000	**17 099**
8	Feltspatvegen 15 ,2833 RAUFOSS 146 m² 1978 3 sov	08-09-2022	2 900 000	**2 850 000**		2 850 000	**19 521**

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

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		5 650 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	2 920 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.		**2 750 000**

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		410 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	260 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.		**150 000**

Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**	**2 900 000**

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	600 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**	**600 000**

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**	**3 500 000**

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

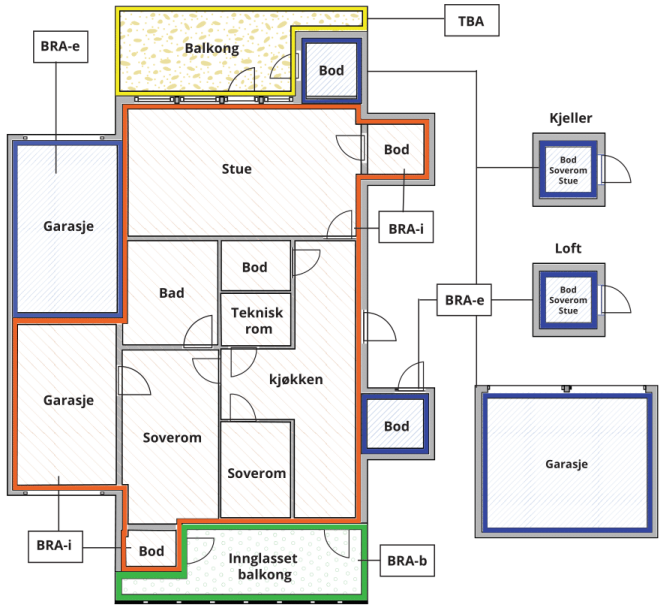
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje	128	21		149	3
Kjeller	119			119	
SUM	**247**	**21**			**3**
SUM BRA	**268**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Etasje	Vindfang, vaskerom, toalettrom, kjøkken, stue, gang med trapp, bad, soverom, soverom 2, soverom 3	Garasje	
Kjeller	Kjellerrom, uinnredet kjellerrom 1, uinnredet kjellerrom 2, bod, kjellerrom 2, kjellerrom 3		

Kommentar

Arealer er oppmålt ved bruk av håndholdt lasermåler. Arealmålingene er utført i henhold til Norsk Standard NS 3940:2023 – Areal- og volumberegninger av bygninger, og gjelder for tidspunktet da bygningen ble målt.

Håndholdt lasermåler kan ha måleavvik som kan bidra til avvik i oppmålt areal. Arealer er målt med to desimaler, men oppgis i rapporten i hele kvadratmeter uten desimaler. Vanlige avrundingsregler er benyttet, og mindre avvik som følge av avrunding kan derfor forekomme. Kjøper bør være oppmerksom på dette.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger for bygningen, men det er registrert avvik mellom disse og dagens utførelse og rominndeling.

I hovedetasjen er det registrert endringer i rominndelingen sammenlignet med byggemeldte tegninger. Videre er stuen utvidet med et tilbygg som det ikke er fremlagt godkjente eller byggemeldte tegninger for.

På byggemeldte tegninger er kjelleren angitt som «ikke utgravd». Ved befaringen fremstår kjelleren som utgravd og delvis innredet. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser at denne endringen er omsøkt og godkjent av kommunen.

De registrerte endringene kan være søknadspliktige etter plan- og bygningslovgivningen. Det er ikke foretatt nærmere undersøkelser av tiltakets godkjenningsstatus utover fremlagt dokumentasjon. Kjøper overtar ansvar og risiko knyttet til eventuelle nødvendige søknader, godkjenninger og krav fra kommunen.

Nyere håndverkstjenester

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

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		41		41	
SUM		**41**			
SUM BRA	**41**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Takstmannens kontroll av lovlig bruk av eiendommen/boenheten er begrenset til å omfatte sammenhold av siste godkjente byggetegninger for eiendommen og/eller den aktuelle boenheten mot faktisk bruk på befaringstidspunktet.

Reguleringsmessige forhold, herunder utnyttelse av tomt, er ikke vurdert av takstmann med mindre dette er særskilt omtalt i rapporten. Tilsvarende gjelder tekniske krav, som for eksempel avstand mellom byggverk og utførelse av brannskillende konstruksjoner, som ikke er vurdert dersom dette ikke er spesielt angitt.

Kjøper oppfordres til selv å sette seg inn i gjeldende planbestemmelser for eiendommen, for å avklare om disse inneholder forhold av betydning for kjøpers bruk eller videre utvikling av eiendommen.

Nyere håndverkstjenester

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

KVÆRNDAL OG LIEN TAKST &
BYGGRÅDGIVNING AS
Tyrivegen 6
2840 REINSVOLL

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.8.2026	Marius Lien	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3443 VESTRE TOTEN	142	171		0	1393.9 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Granittvegen 29

Hjemmelshaver
Røste Roald

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen har en etablert og attraktiv beliggenhet i et boligområde på Raufoss i Vestre Toten kommune. Området består hovedsakelig av frittliggende boligbebyggelse og fremstår som et rolig og veletablert boområde.

Fra eiendommen er det kort avstand til Raufoss sentrum, med et godt utvalg av dagligvareforretninger, kjøpesenter, servicetilbud, serveringssteder og øvrige sentrumsfunksjoner. Det er også gode forbindelser mot Gjøvik og øvrige deler av regionen via hovedvegnettet og kollektivtransport.

I nærområdet finnes skoler, barnehager og ulike idretts- og fritidstilbud. Området byr også på gode muligheter for tur- og friluftsaktiviteter gjennom hele året, med tilgang til nærliggende skog- og naturområder.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen omfattes av Kommuneplanens arealdel 2012-2023.

Om tomten

Tomten fremstår delvis som en naturtomt og delvis opparbeidet. Opparbeidede arealer består hovedsakelig av plen, beplantning og adkomst -/gårdsplassarealer. Øvrige deler av tomten har et mer naturlig preg med stedegen vegetasjon og terreng. Tomten er svakt skrånende og tilpasset omkringliggende terreng og bebyggelse.

Tinglyste/andre forhold

Eiendommen er en selveierbolig oppført på eiet tomt. Det er ikke opplyst om forhold utover det som fremgår av grunnboken. Eventuelle tinglyste servitutter, rettigheter og heftelser følger eiendommen og kan få betydning for bruk og utnyttelse av eiendommen.

Det anbefales at interessenter gjør seg kjent med grunnboksutskrift og eventuelle tinglyste dokumenter for nærmere opplysninger.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	26.09.2026	Selgers egeneklæringsskjema	Gjennomgått		Nei
Energirapport	18.08.2026	Energimerking utført av undertegnede.	Gjennomgått		Ja
Brukstillat./ferdigatt.	26.08.2026	Ferdigattest for bygningen fra 1979.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	26.08.2026	Brukt for verdifastsettelse.	Gjennomgått		Nei
Grunnbokutskrift	26.08.2026	Grunnboksutskrift for eiendommen.	Gjennomgått		Nei
Offentlige planer	26.08.2026	Offentlige planer eiendommen omfattes av.	Gjennomgått		Nei
Situasjonskart	26.08.2026	Situasjonskart over eiendommen.	Gjennomgått		Nei
Tegninger	26.08.2026	Byggemeldte tegninger for bygningen.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	26.09.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsesnivå og befaring

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

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

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

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

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

Tilleggsundersøkelser

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

Areal

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

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

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

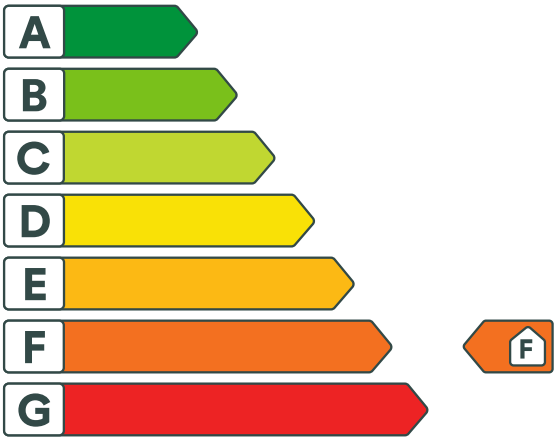
Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens definisjon *"Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

enova

Energiattest



Adresse **Granittvegen 29, 2833 RAUFOSS**	
Dato for energimerking **18.08.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-334321**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **157140574**
Gårdsnummer **142**	Bruksnummer **171**
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 **1979**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **247,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **200,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Olje, Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Naturlig 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 **326,44 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **427,88 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **85 577 kWh**



Granittvegen 29, 2833 RAUFOSS

Detaljering

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

Granittvegen 29, 2833 RAUFOSS

Tiltak

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 1: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin.Nye vedovner,peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn.De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat,slik at man kan stille inn ønsket temperatur.Kaminen kan starte og slokke av seg selv,og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram,med f.eks.nattsenkning.

Tiltak 2: Installere ny olje/parafinkamin alternativt pelletskamin alternativt gasspeis/gassovn

Dersom det er en gammel olje/parafinkamin med dårlig virkningsgrad kan den skiftes ut med en ny olje/parafinkamin som gir en mer effektiv forbrenning. I tillegg reduseres utslipp av sot og partikler. Enkelte olje/parafinkaminer har også termostat- og tidsstyring av temperaturen. Alternativt kan det installeres en ny pelletskamin. De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat, slik at man kan stille inn ønsket temperatur. Kaminen kan starte og slokke av seg selv, og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram, med f.eks. nattsenkning. Alternativt kan det installeres en ny gasspeis / gassovn. Den har vanligvis fjernkontroll med termostat og tidsstyring (nattsenkning). Merk: Som en oppfølging av klimameldingen vurderer Kommunal- og regionaldepartementet å innføre forbud mot å ersatte gamle oljekjeler med nye i eksisterende bygg.

Tiltak utendørs

Tiltak 3: 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 4: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 10: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 11: 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 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: 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 14: 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 15: 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 16: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 17: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 18: 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 19: Montering tetningslister

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 20: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring 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 21: 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 22: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres 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.

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

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

Partners Eiendomsmegling, Gjøvik

Gjensidige

Egenerklæring

Granittvegen 29, 2833 RAUFOSS

21 Sep 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Granittvegen 29	Granittvegen 29	

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?

Byggeår 1980

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.

46 år

Informasjon om eksisterende husforsikring

Gjensidige Forsikring ASA-49

Informasjon om selger

Selger

Røste, Gudveig Hagen

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 **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?**

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

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 boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

24.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

24.1.2 **Årstall**

30+

24.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Påbygd ca 2kvm og nye vinduer

24.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Charles Monsen

24.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

24.1.8 **Har du fått innvilget tillatelse fra kommunen for ombyggingen?**

☐ Ja ☒ Nei ☐ Nei, ikke søknadspliktig

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 77582193

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Gudveig Hagen Røste	**2026-09-21**

Identification

Gudveig Hagen Røste

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

Granittvegen 29

Nabolaget Lønnberget/Roset - vurdert av 26 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Familier med barn**
- **Husdyreiere**
- **Etablerere**

Offentlig transport

Sagvollvegen/Lyngbakken Linje 480	3 min 0.2 km
Raufoss stasjon Linje RE30	14 min 1.3 km
Oslo Gardermoen	1 t 17 min

Skoler

Raufoss skole (1-7 kl.) 278 elever, 21 klasser	15 min 1.3 km
Korta skole (1-7 kl.) 276 elever, 20 klasser	4 min 2.4 km
Vestre Toten ungdomsskole (8-10 kl.) 424 elever, 30 klasser	8 min 0.7 km
Raufoss videregående skole 450 elever	10 min 0.9 km

Opplevd trygghet

Veldig trygt 94/100

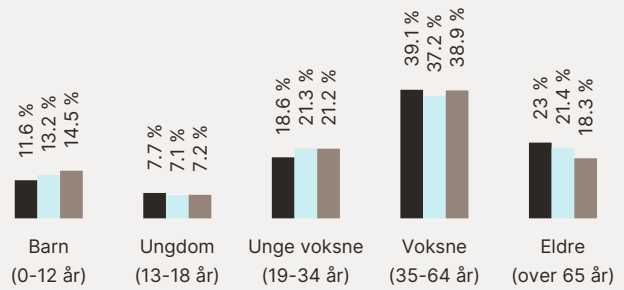
Naboskapet

Godt vennskap 67/100

Kvalitet på skolene

Bra 58/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Lønnberget/Roset	809	384
Raufoss	7 694	3 799
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Trollskogen barnehage (1-5 år) 52 barn	11 min 1 km
Veltmanåa barnehage (0-5 år) 62 barn	12 min 1.1 km
Espira Dragerskogen barnehage (0-5... 85 barn	20 min 1.7 km

Dagligvare

Rema 1000 Raufoss	12 min
Bunnpris Raufoss Post i butikk, PostNord	13 min 1.2 km

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

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Sykkel

Støynivået
Lite støynivå 98/100

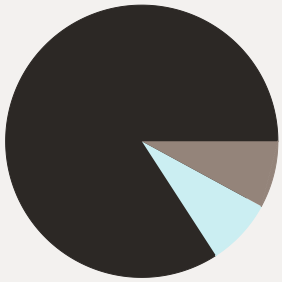
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 97/100

Trafikk
Lite trafikk 87/100

Sport

Raufosshallen 1 Aktivitetshall	7 min 0.6 km
Raufoss sentralbaneanlegg Aktivitetshall, ballspill, fotball, frii...	12 min 1.1 km
MOVA Raufoss Amfi	21 min
Amfi Treningssenter Eina	11 min

Boligmasse

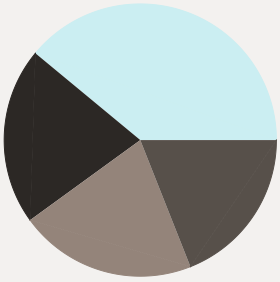


- 85% enebolig
- 8% rekkehus
- 8% annet

Varer/Tjenester

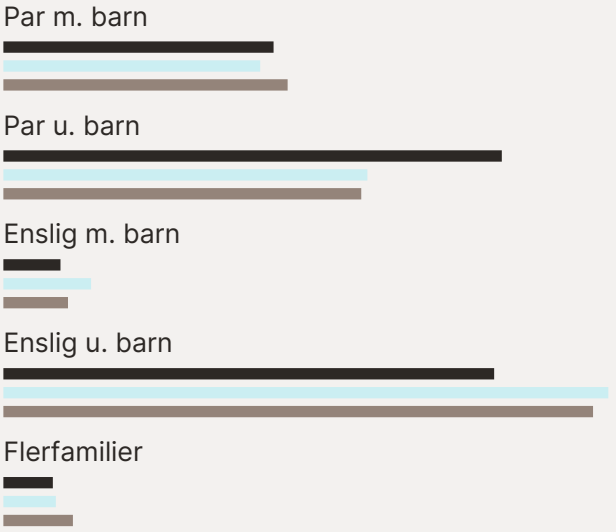
AMFI Raufoss	21 min
Vitusapotek Raufoss	13 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 21% i barnehagealder
- 39% 6-12 år
- 21% 13-15 år
- 19% 16-18 år

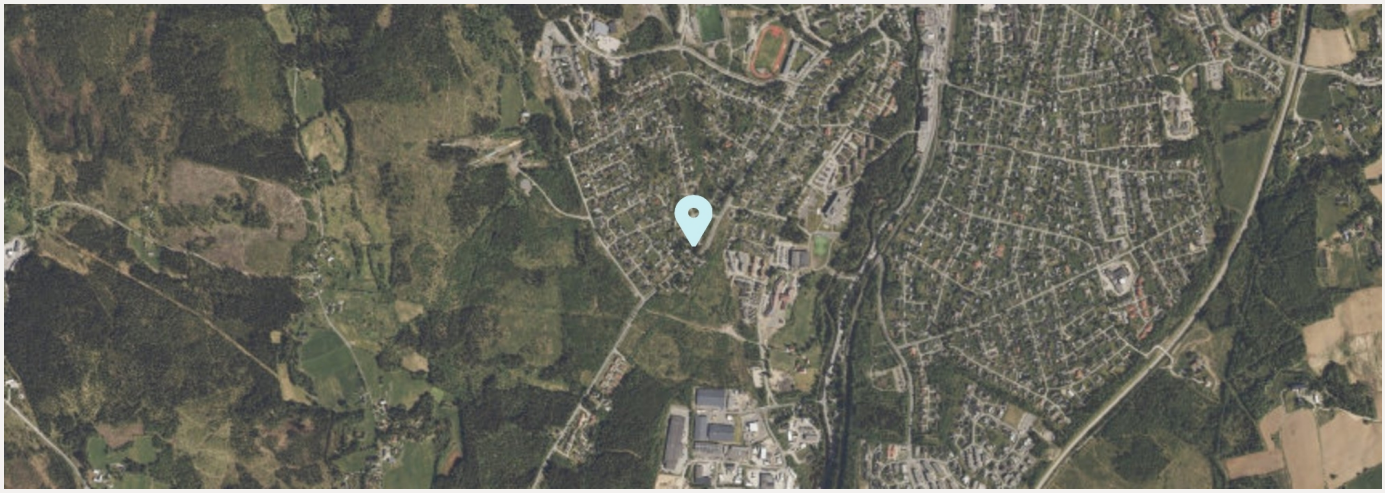
Familiesammensetning

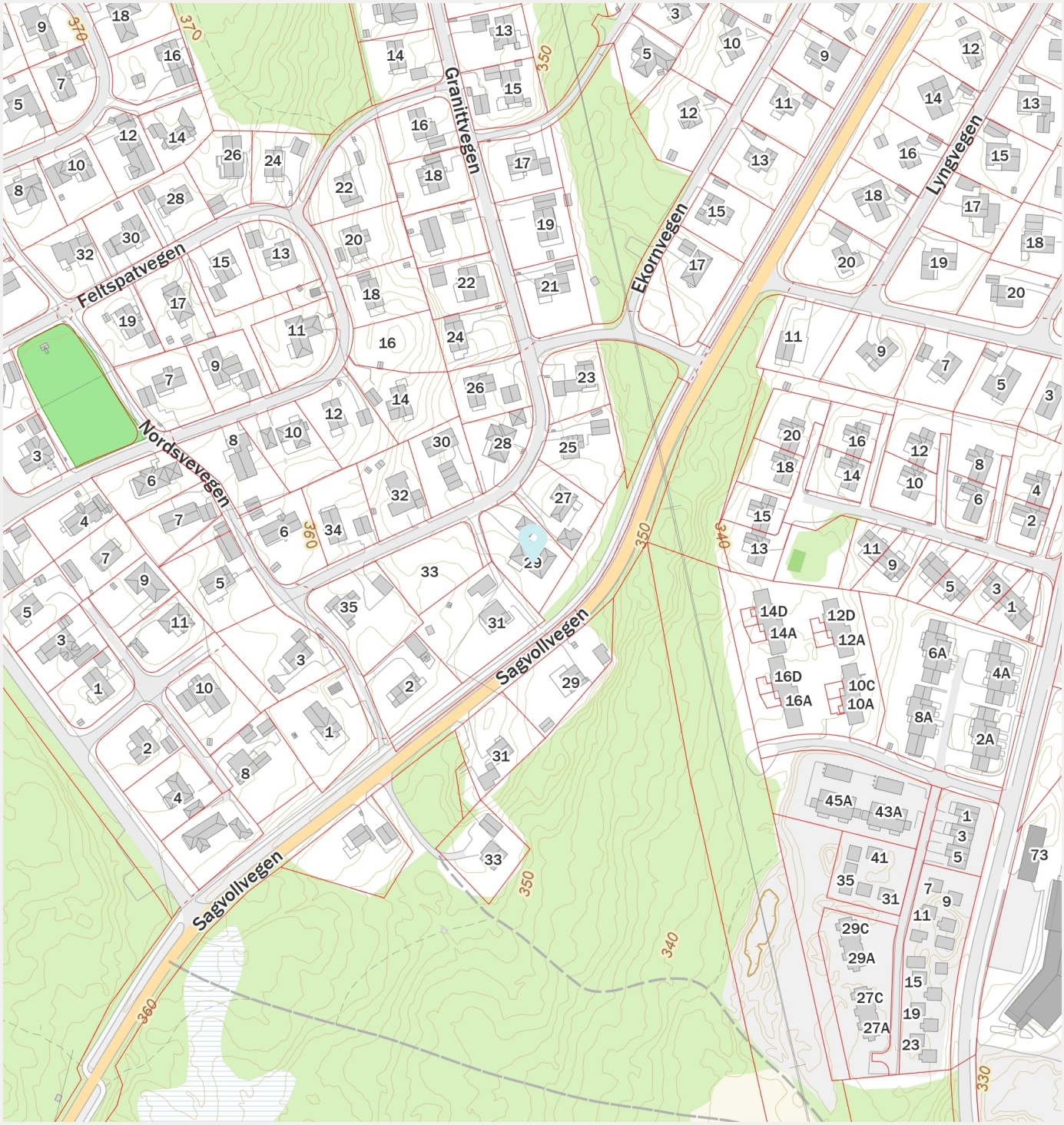


Sivilstand

		Norge
Gift	38%	33%
Ikke gift	49%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%

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

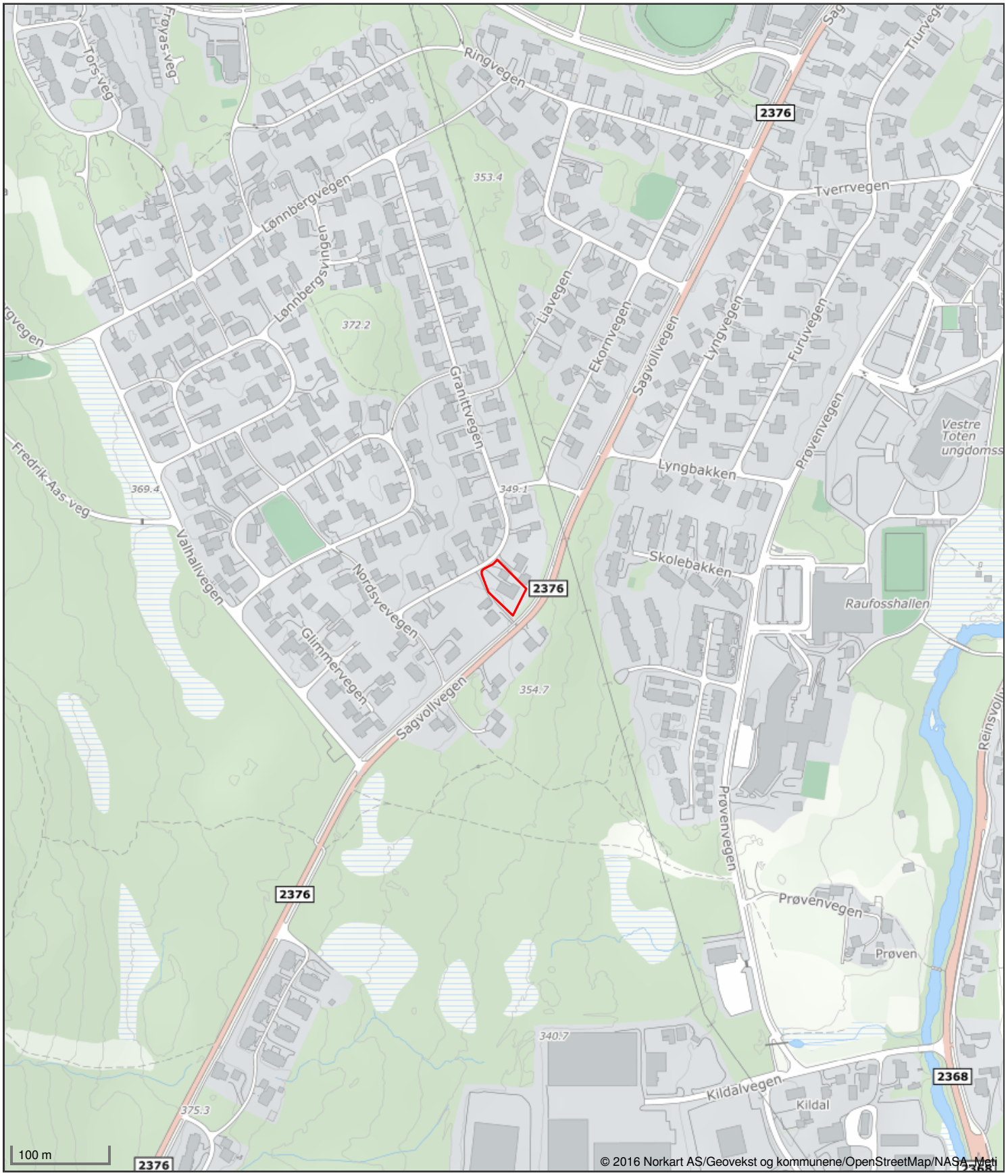




Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Utskriftsdato: 21.09.2026

Oversiktskart for eiendom 3443 - 142/171//



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

Utskriftsdato: 13.08.2026

Vestre Toten kommune

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

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	3443	**Gårdsnr.**	142	**Bruksnr.**	171	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Granittvegen 29, 2833 RAUFOSS								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	**Fakturert beløp i 2025**
Vann Forskudd	1 364,04 kr
Vann abonnementsgebyr	1 618,76 kr
Avfall	5 312,48 kr
Feiing/tilsyn	740,00 kr
Vann abonnementsgebyr	1 489,24 kr
Avløp Forskudd	1 851,72 kr
Avløp abonnementsgebyr	1 568,60 kr
Vann forskudd	1 254,92 kr
Avløp Forskudd	2 012,76 kr
Avløp abonnementsgebyr	1 705,00 kr
Eiendomsskatt	8 525,00 kr
Sum	**27 442,52 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
Avfall	25%	1	4700.00	1/1	0 %	4 700,00 kr	3 525,00 kr
Feiing/tilsyn	0%	1	672.00	1/1	0 %	672,00 kr	504,00 kr

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Vann abonnementsgebyr	15%	1	2610.50	1/1	0 %	2 610,50 kr	1 957,86 kr
Avløp abonnementsgebyr	15%	1	2749.65	1/1	0 %	2 749,65 kr	2 062,23 kr
Avløp Forskudd	15%	71	42.21	1/1	0 %	2 996,55 kr	2 247,42 kr
Vann forskudd	15%	71	24.73	1/1	0 %	1 755,47 kr	1 316,58 kr
Eiendomsskatt	0%	2135757	4.00	1/1	0 %	8 543,00 kr	6 407,25 kr
					Sum	**24 027,18 kr**	**18 020,34 kr**

Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

Mva-feltet gir informasjon om varens merverdiavgiftsats, og beløp er inkludert merverdiavgift. De som har 0% er unntatt merverdiavgift.

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



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, skade-insekter, 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 fritids-boligen din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- standard bygningsforsikring for hytte
- innboforsikring Pluss
- uhell i fritidsboligen
- råte, skadedyr, skade-insekter, 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 for-bindelse 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 eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger

medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

ETNEDAL SPAREBANK

Boligfinansiering? Vi fikser det!



Helene Engelien



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