Tilstandsrapport

Enebolig

Bjørnvegen 48, 2835 RAUFOSS

VESTRE TOTEN kommune

gnr. 37, bnr. 169

Sum areal alle bygg: BRA: 190 m² BRA-i: 190 m²



Befaringsdato: 19.10.2026 **Rapportdato:** 29.10.2026 **Oppdragsnr.:** 22732-1218 **PropCloud ref nr:** NF1302

Foretak: OBK Takst AS

Medlem av NITO

D 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.

OBK Takst AS

Taksering -Eiendom

Rapportansvarlig



Ola Kjeldsberg

ola@obktakst.no

455 04 110

Norsk takst

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 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med iVerdi. iVerdi reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

BEBYGGELSEN:
Bolig med BRA-i på 190 m² over en etasje, kjeller og loft.
Markterasse og to balkonger.

STANDARD:
Boligen er fra 1977 og modernisert noe i senere tid, bla. nytt bad i kjeller.
Normal standard og god planløsning.
Oppvarming består av vedfyring og strøm.
Ventilasjon består av naturlig ventilasjon.
El-anlegg med automatsikringer. I hovedsak såpent ledningsnett.

OM TOMTEN:
Eiet tomt som er flat og skrånende. Opparbeidet med plen og beplantning.

Enebolig - Byggeår: 1977

UTVENDIG Gå til side

Taket er tekket med metallplater.
Utvendige beslag, takrenner og nedløp i metall. Vindskier og toppbord i treverk.
Mønet skråtak. Kombinert kaldt loft og skråhimling. W-takstoler i trekonstruksjoner. Luftespalter/ventiler ved raft og i gavl.
Yttervegg i isolert bindingsverk som var normal byggeskikk på oppføringstidspunktet. Stående utvendig trekledning.
Vinduer i varierende alder og utførelse. I hovedsak to-lags glass.
Ytterdør i treverk, malt, med glassfelt i 2- lags isolerglass.
Balkongdører i treverk, malt, med glassfelt i 2-lags energiglass.
Markterassse med utgang fra stue. Konstruksjoner og overflater i treverk Fundamentert med blokker direkte på grunn.
Balkong med utgang fra soverom. Konstruksjoner, overflater, rekkverk og håndlist i treverk. Fundamentert på støpte/murte punkter.
Balkong med utgang fra entre. Konstruksjoner, overflater, rekkverk og håndlist i treverk. Fundamentert på støpte/murte punkter.
Utvendige trapper i trekonstruksjoner.

INNVENDIG Gå til side

Gulv: Parkett. Belegg.
Vegger: Tapet.Trepanel.Malte plater.
Himling: Himlingsplater.
Bygningen har støpt gulv på grunnen. Over øvrige etasje:
Etasjeskille er utført i trekonstruksjoner.
Elementpipe.
Innvendige trapper mellom etasjer er utført i trekonstruksjoner.
Innvendige dører: Malte profilerte.

Rom under terreng
Gulv: Furu. Betong. Fliser. Belegg.
Vegger: Innvendige utforede vegger på grunnmur. Betong/mur. Plater. Panel.

VÅTROM Gå til side

Våtrom › Etasje › Bad
Vegger: Fliser.
Himling: Panel.
Gulv: Fliser, med varme.
Plastsluk.
Innredning med profilerte fronter. Heldekkende servant med ett-greps blandebatteri. Speil over med tilhørende belysning.
Vegghengt toalett. Dusjkabinett.
Mekanisk avtrekk, ventil i himling. Tilluft i dør.

Våtrom › Kjeller › Bad
Vegger: Våtromsplater.
Himling: Panel.
Gulv: Fliser, med varme.
Plastsluk.
Innredning med glatte fronter. Heldekkende servant med ett-greps blandebatteri. Speil og belysning over. Gulvmontert toalett.
Dusjhjørne med glassdører.
Mekanisk avtrekk, ventil på vegg. Tilluft i dør.

Våtrom › Kjeller › Vaskerom
Vegger: Panel.
Himling: Panel.
Gulv: Vinylbelegg.
Vanntett sjikt: Synlig vinylbelegg.
Plastsluk.
Innredet med vakekum og opplegg/plass til vaskemaskin.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Benkeplater i laminat. Fliser mellom benk og overskap.Nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål, med ett-greps blandebatteri. Plass til komfyr, oppvaskmaskin og kjøl/frys.
Kjøkkenventilator med avtrekk ut er montert over kokesone.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Synlige vannrør i: Plast, rør-i-rør.Kobber/metall. Vannmåler er plassert på vaskerom i kjeller. Innvendig hovedstoppekran er plassert på vaskerom i kjeller.
Synlige avløpsrør i: Plast.
Ventilasjonen består av naturlig ventilasjon.
Varmtvannsbereder på ca. 200 liter. Bereder er plassert på vaskerom. i kjeller.
El-anlegg med automatsikringer. I hovedsak åpent ledningsnett.
Sikringsskapet er plassert i entré.
- Røykvarsler
- Brannslukningsapparat
Panelovner.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunn er nedgravd. Grunnforholdene er derfor ikke kjent.
Fuktsikring under terreng er nedgravd og ikke tilgjengelig for inspeksjon.
Støpt plate på mark. Grunnmur er utført i støpt betong.
Murt støttemur, utført med murte blokker.
Tomten er flat.
Utvendige vann- og avløpsledninger: Bunnledningene og utvendige ledninger er nedgravd og ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Beskrivelse av eiendommen

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

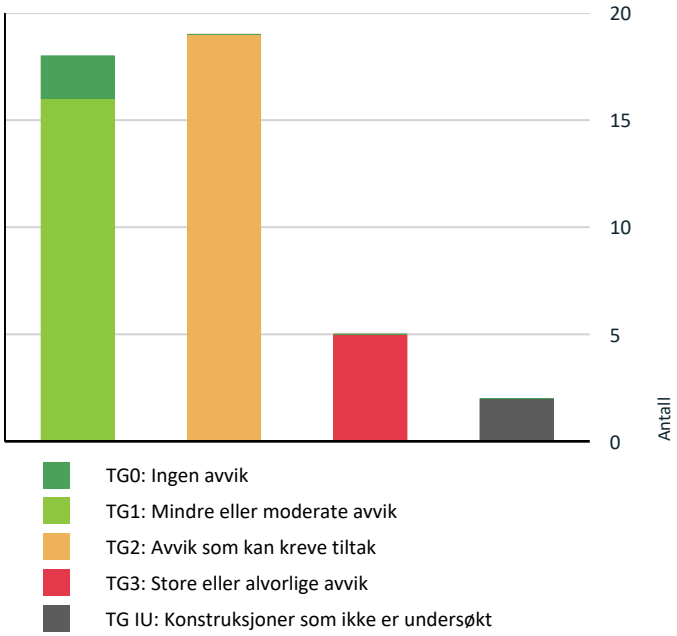
Enebolig

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

Det foreligger tegninger, disse stemmer ikke med dagens bruk. I kjeller er det bygget bad der det tidligere var matbod. Det er delt av slik at man nå har 4 boder. Målsetting og arealer og er ikke kontrollert. Det kan forekomme mindre avvik i planløsningen mellom opprinnelige byggetegninger og dagens faktiske løsning. Slike endringer vurderes som ikke søknadspliktige tiltak etter gjeldende regelverk.

Sammendrag av boligens tilstand

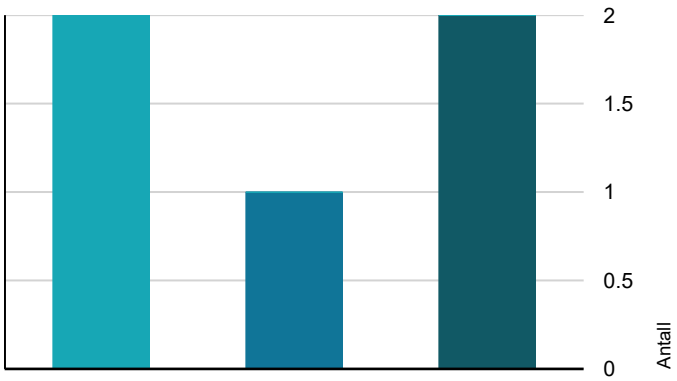
Fordeling av tilstandsgrader



TG0: Ingen avvik
TG1: Mindre eller moderate avvik
TG2: Avvik som kan kreve tiltak
TG3: Store eller alvorlige avvik
TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

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

Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner	Gå til side
Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Forstøtningsmurer	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	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
Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner - 1	Gå til side
Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Overflater - gulv	Gå til side
Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

- **Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** Gå til side
- **Tomteforhold > Terrengforhold** Gå til side
- **Våtrom > Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom** Gå til side
- **Våtrom > Etasje > Bad > Overflater gulv** Gå til side
- **Våtrom > Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk** Gå til side
- **Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side
- **Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Avtrekk** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater gulv** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.

Boligens energimerking



Beskrivelse

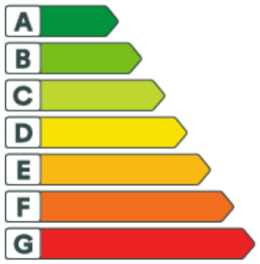
Energimerket er beregnet av Vilda i samarbeid med Enova.

Karakteren er blant annet beregnet ut fra følgende parametre: Enebolig, byggeår 1977, bærekonstruksjon i tre, orginal takisolasjon, orignal isolering i vegger, original gulvisolering, vinduer fra 2008, 2014, 2020

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

- Energiattest

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1977

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

Standard
Bygningen har normal standard ift. bruken på befaringsdagen. Vi gjør oppmerksom på at boligen er oppført iht. andre krav og byggeforskrifter enn de som gjelder pr. i dag, da det er byggeforskrifter på oppføringstidspunktet som var gjeldende.
Eiendommens alder tilsier at det ved en ombygging/oppussing vil kunne avdekkes feil/mangler utover det beskrevne i rapporten.

Vedlikehold
Bygningen fremstår vedlikeholdt både utvendig og innvendig, utskiftninger/oppgraderinger må likevel påregnes. Ved kjøp av brukt bolig kan det være vanskelig å vite hva man skal forvente av behov for vedlikehold og oppgradering. Alder og tilstand på for eksempel tak, kledning, vinduer og rør vil avgjøre byggets vedlikeholdsbehov fremover. Byggeskikk og materialvalg vil også variere ut ifra byggets alder, noe som gjør at energiforbruk, komfort og bruk kan variere fra bygning til bygning avhengig av alder og hva som eventuelt er oppgradert. Det er viktig å ta hensyn til bruksmønsteret som har vært i boligen, blir bruksmønsteret endret blir også forutsetningene for konstruksjonene endret. Bygningen er oppført etter den byggeskikk som var vanlig på oppføringstidspunktet, og det vil alltid kunne registreres enkelte symptomer på avvik fra normal tilstand. Det meste som følge av normal slitasje og alder på bygningsdelene.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med metallplater.

Taktekkingen er besiktiget fra bakkenivå og innvendig i bolig da det ikke var godkjent sikringsutstyr for arbeid på tak på befaringen. Undertak er ikke vurdert da dette ikke var tilgjengelig for inspeksjon på befaringsdagen. Pipebeslag og andre gjennomføringer i taktekking er ikke kontrollert, dette anbefales på generell basis undersøkt. Gjennomføringer i taktekking er svake punkt og risikoen for skader er høy.

Vurdering av avvik:

• Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.

• Taktekking har oppnådd mer enn halvparten av forventet brukstid. Tilstandsgrad er satt ut fra synlige forhold og generelle opplysninger om alder. Alder er et symptom på svikt i seg selv, og i tilstandgraden er det også tatt hensyn til generell levetid på sløyfer og lekter, vindskier osv. Det er registrert mindre skade på takplater under snøfanger.

Konsekvens/tiltak

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må vanntett sjikt på tak skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

• Det må påregnes lokale utbedringer/reparasjoner på tekking. Takplater under snøfanger må kontrolleres nærmere for og avdekke skadeomfang.

Tilstandsrapport





TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

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

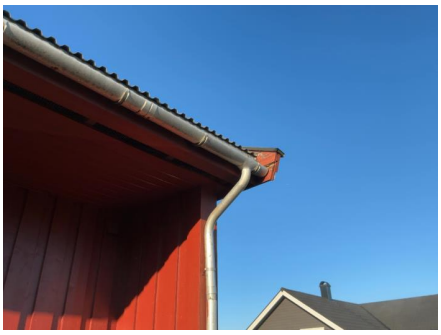
Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det er registrert skader på beslag. Det er registrert slitasje og begynnende råteskade på vindskier.

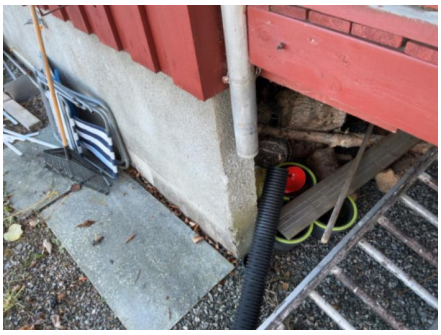
Konsekvens/tiltak

- Mangelfull bortledning av vann kan føre til fuktbelastning på grunnmur, med risiko for fuktinntrenging og skader på konstruksjonen.
- Lokale utbedringer og vedlikehold må påregnes.









TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Mønet skråtak. Kombinert kaldt loft og skråhimling. W-takstoler i trekonstruksjoner.
Luftespalter/ventilerved raft og i gavl.Ved enkle fuktmålinger registrerte jeg ikke verdier for skadelig fukt.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert enkelte fukskjolder i konstruksjon/undertak, ved fuktmålinger var dette tørt på befaringsdagen.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Det er registrert fuktmerker kan ha oppstått ved spesielle værforhold. Det anbefales å følge med videre utvikling.






TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse
Yttervegg i isolert bindingsverk som var normal byggeskikk på oppføringstidspunktet. Stående utvendig trekledning.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist spredte råteskader i den stående bordkledningen.

Konsekvens/tiltak
• Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.
• Råteskadet bordkledning bør skiftes ut.




TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse
Vinduer i varierende alder og utførelse. 1977, 2008, 2014 og 2020. I hovedsak to-lags glass.
Besiktiget fra bakkenivå og innvendige rom. Det ble ikke observert eller opplyst om punkterte isolerglass. Pga. temperatur og lysforhold kan dette være vanskelig å oppdage. Alder på vinduer tilsier at punktering kan forekomme selv om det ikke ble avdekket ved befaringen.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Vinduer som er eldre enn ca. 1995 gis normalt TG2 på grunn av alder, uavhengig av om det er registrert konkrete skader. Eldre vinduer har generelt lavere isoleringsevne og kortere restlevetid sammenlignet med nyere vinduer, men kan fortsatt fungere tilfredsstillende etter dagens bruk.

Konsekvens/tiltak
• Ingen umiddelbare tiltak er nødvendig, men oppgraderinger må etter hvert påregnes.







TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Ytterdør i treverk, malt, med glassfelt i 2- lags isolerglass.
Balkongdører i treverk, malt, med glassfelt i 2-lags energiglass.

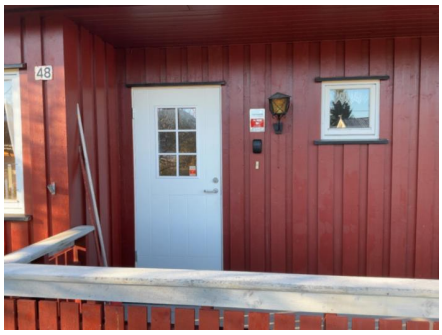
Vurdering av avvik:
• Balkongdør i stue noe Har slitasje.

Konsekvens/tiltak
• Ingen umiddelbare tiltak er nødvendig, men oppgraderinger må etter hvert påregnes. Dette vil også kunne ha positiv effekt på energibruken i boligen.

Tilstandsrapport







TG 3 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Markterassse med utgang fra stue. Konstruksjoner og overflater i treverk Fundamentert med blokker direkte på grunn.

Vurdering av avvik:

• Markterassse med utgang fra stue har generell brukstid oppnådd, og må påregnes oppgradert.

Konsekvens/tiltak

• Vedlikehold og evt. lokale utbedringer må påregnes.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000









22

22 m2

Tilstandsrapport

TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner - 1

Beskrivelse

Balkong med utgang fra soverom. Konstruksjoner, overflater, rekkverk og håndlist i treverk. Fundamentert på støpte/murte punkter.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert enkelte skjevheter. Det er registrert noe slitasje på gulv/rekkverk.

Konsekvens/tiltak

• Verandaer som står under åpen himmel og utsatt for vær og vind vil alltid ha vedlikeholdsbehov, dette må påregnes.

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner - 2

Beskrivelse

Balkong med utgang fra entre. Konstruksjoner, overflater, rekkverk og håndlist i treverk. Fundamentert på støpte/murte punkter. Selv om verandaen er overbygget vil den være utsatt for vær og vind og ha vedlikeholdsbehov. Dette må påregnes.

TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendige trapper i trekonstruksjoner.

Vurdering av avvik:

• Overflatebehandling er stedvis slitt og har behov for vedlikehold. Mangelfull behandling kan på sikt føre til fuktopptak i treverket og redusert levetid.

Konsekvens/tiltak

• Det er påregnelig med lokale utbedringer/reparasjoner.





INNVENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulv: Parkett. Belegg.

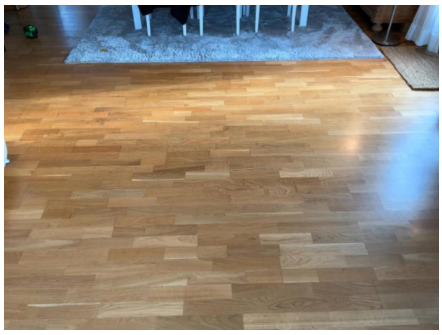
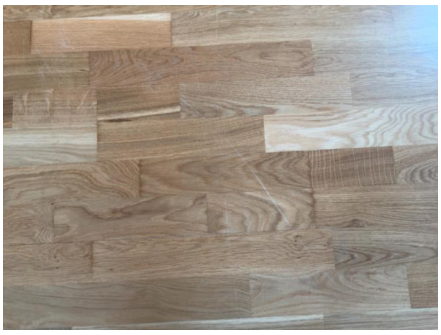
Vurdering av avvik:

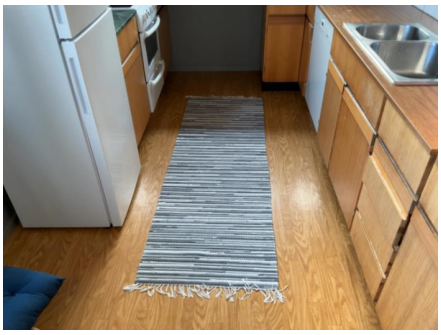
• Bruksmerker og noe slitasje er registrert.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke behov for strakstiltak, men om kjøper har andre brukskrav eller krav til estetikk på overflater så kreves det utbedring eller utskifting.

Tilstandsrapport



TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Vegger: Tapet.Trepanel.Malte plater.
Himling: Himlingsplater.

Det er normalt at overflater kan være/er utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket.






TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Bygningen har støpt gulv på grunnen. Over øvrige etasje: Etasjeskille er utført i trekonstruksjoner.

Vurdering av avvik:
• Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm.

Konsekvens/tiltak
• Dette kan indikere ujevnheter, deformasjoner eller bevegelser i konstruksjonen, og kan påvirke både funksjon, komfort og overflateutførelse.

Radon

Beskrivelse

Radon: Eiendommen ligger innenfor område med lav til moderat radon aktsomhet/verdier i følge aktsomhetskart kart til NGU. Radon er en edelgass som oppstår i grunnen og konsentrasjoner avtar normalt med høyden i bygninger. Takstmannen har ikke kjennskap til radonmåling av boligen, eller om bygningen er utført med radonsperre. Statens strålevern anbefaler radonmåling i bolig, samt fritidsbolig som brukes jevnlig. Mer info angående radon kan hentes hos kommunen og Statens strålevern, www.nrpa.no/radon. Utføring av radonmåling anbefales.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.
• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.



Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

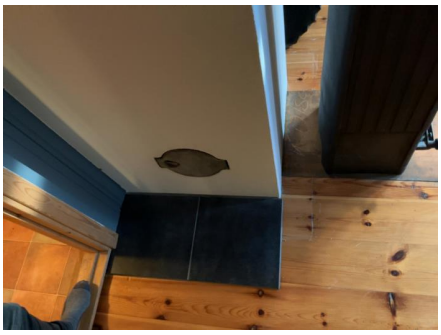
Elementpipe.
Ildsted er ikke montert. Vil man vite om dette er mulig å montere så anbefales ytterligere undersøkelser.

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

Ved siste tilsyn, 04.06.25, fikk boligen denne anmerkningen:
Anmerkning Ildsted - Plassering: Kjellerstue. Type: Vedovn. Produsent: Jøtul AS. Modell: Jøtul. Beskrivelse Feil på røykrørsinnføring.

Tilstandsrapport



TG 3 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Rom under terreng
Gulv: Furu. Betong. Fliser. Belegg.
Vegger: Innvendige utforede vegger på grunnmur. Betong/mur. Plater. Panel.

Det gjøres oppmerksom på at utforede og innkledde vegger under terreng er å betrakte som en risikokonstruksjon med erfaringsmessig høy skadefrekvens. Det anbefales å følge med på utviklingen.

Vurdering av avvik:

- Det er i hulltaking påvist fukt-/råteskader i innforet vegg.
- Ved enkle fuktsøk med fuktindikator registrerte jeg verdier utover hva som forventes som normal

Konsekvens/tiltak

- Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt årsak og omfanget på eventuelle skader.
- Da drenering ikke er oppgradert siden byggeåret er det viktig å følge med på konstruksjonene. Det kan være påregnelig med tiltak utvendig i form av drenering/isolering av grunnmur.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tilstandsrapport









Innvendige trapper

Beskrivelse

Innvendige trapper mellom etasjer er utført i trekonstruksjoner.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å montere rekkverk på trappen for å sikre trygg bruk og bedre sikkerhet.



TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører: Malte profilerte.

Justeringer må kunne påregnes på tredører som kan bevege seg gjennom ulike årstider. Enkelte sår/merker må påregnes (normal bruksslitasje)

Tilstandsrapport



TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Det ble ikke observert avvik på befaringsdagen.

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Vegger: Fliser.
Himling: Panel.
Gulv: Fliser, med varme.
Plastsluk.
Innredning med profilerte fronter. Heldekkende servant med ett-greps blandebatteri. Speil over med tilhørende belysning. Vegghengt toalett.
Dusjkabinett.
Mekanisk avtrekk, ventil i himling. Tilluft i dør.

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier

ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Eier har noe dokumentasjon på badet.

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak
• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Vegger: Fliser.
Himling: Panel.

Rommet er ved normal bruk ikke utsatt for særlig påkjenning i form av fukt/vann direkte på konstruksjonene da det dusjes i kabinett/badekar. Ved enkle fuktsøk ble det ikke registrert verdier utover hva som forventes som normalt.

Tilstandsrapport







ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulv: Fliser, med varme.

Rommet er ved normal bruk ikke utsatt for særlig påkjenning i form av fukt direkte på konstruksjonene da det dusjes i kabinett/badekar med direkte avløp til sluk. Ved enkle fuktsøk ble det ikke registrert unormale verdier.

Vurdering av avvik:

• Gulvet er tilnærmet flatt. Det er lokalt fall til sluk. Fall er ikke tilfredsstillende, men badet fungerer med dette avviket

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden våtrommet fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre våtrom. Fornying/oppgradering av rommet bør etterhvert påregnes selv om rommet kan ha mange leveår igjen. Dette er avhengig av bruk.

ETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Plastsluk.

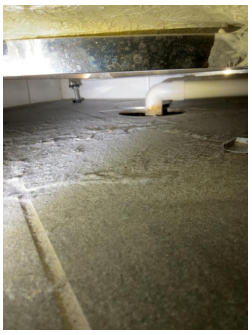
Vurdering av avvik:

• Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring, og er av den grunn ufullstendig undersøkt.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

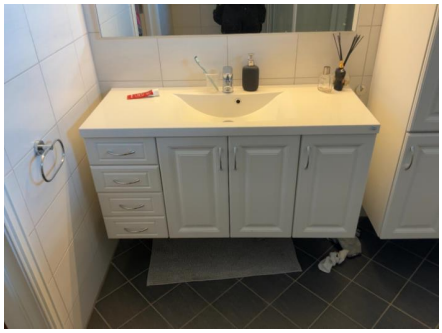


ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredning med profilerte fronter. Heldekkende servant med ett-greps blandebatteri. Speil over med tilhørende belysning. Vegghengt toalett. Dusjkabinett.







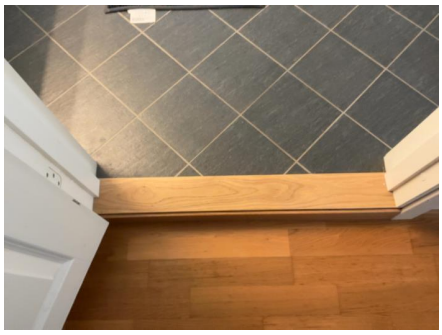
ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk, ventil i himling. Tilluft i dør.

Tilstandsrapport





ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt og det er ikke påvist unormale forhold.



KJELLER > BAD

Generell

Beskrivelse

Vegger: Våtromsplater.
Himling: Panel.
Gulv: Fliser, med varme.
Plastsluk.
Innredning med glatte fronter. Heldekkende servant med ett-greps blandebatteri. Speil og belysning over. Gulvmontert toalett. Dusjhjørne med glassdører.
Mekanisk avtrekk, ventil på vegg. Tilluft i dør.

Opplyst i egenerklæring: Nytt bad kjeller (Rør, flytte vannmåler, montering av dusj, vask, toalett) Utførende: Bådstad AS

Årstall: 2024 **Kilde:** Egenerklæring

KJELLER > BAD

TG 1 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Eier opplyser at baderom er utført av fagfolk, og at dokumentasjon kan legges frem.

KJELLER > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Vegger: Våtromsplater.
Himling: Panel.

Det dusjes direkte på gulv/vegg, noe som gir økt belastning på konstruksjonene.Ved enkle fuktsøk ble det ikke registrert verdier utover hva som forventes som normalt.

KJELLER > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulv: Fliser, med varme.

Det dusjes direkte på gulv/vegg, noe som gir økt belastning på konstruksjonene. Ved enkle fuktsøk ble det ikke registrert unormale verdier.

Vurdering av avvik:
• Gulvet er tilnærmet flatt. Det er lokalt fall til sluk. Fall er ikke tilfredsstillende, men badet fungerer med dette avviket

Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.

KJELLER > BAD

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Plastsluk.



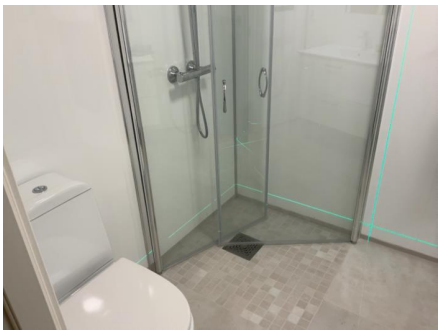
KJELLER > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredning med glatte fronter. Heldekkende servant med ett-greps blandebatteri. Speil og belysning over. Gulvmontert toalett. Dusjhjørne med glassdører.

Tilstandsrapport

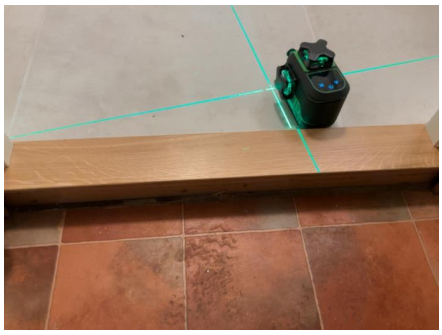


KJELLER > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk, ventil på vegg. Tilluft i dør.




KJELLER > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Badet er nytt, og hulltaking er derfor ikke utført.

KJELLER > VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Vegger: Panel.
Himling: Panel.
Gulv: Belegg.
Vanntett sjikt: Synlig vinylbelegg.
Plastsluk.

Innredet med vakekum og opplegg/plass til vaskemaskin.

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

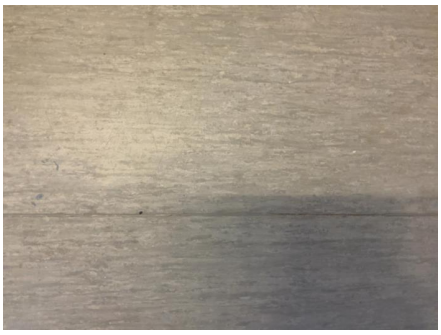
• Vurdering er basert på anbefalt brukstid/levetid og at våtrom av eldre årganger normalt ikke er bygget for dagens bruk. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for våtrommet er oppnådd. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men dette må påregnes ut fra alder, påkjenning og bruk. Ved fortsatt bruk anbefales tett kabinett for å hindre påkjenninger i form av vann/fukt direkte på konstruksjonene. Vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon med høy skadefrekvens og store konsekvenser.

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

• Rommet fungerer med dagens tilstand, men tilfredsstiller ikke krav til våtrom. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden våtrommet fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre våtrom.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000





KJELLER > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:
• Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvensen er at tilstanden i tilliggende konstruksjoner er usikker, og det kan finnes skjulte feil (f.eks. fukt eller skade).

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

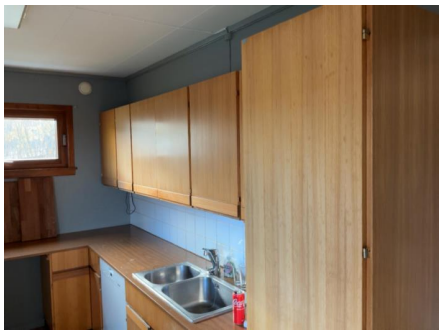
Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Benkeplater i laminat. Fliser mellom benk og overskap.Nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål, med ett-greps blandebatteri. Plass til komfyr, oppvaskmaskin og kjøl/frys.

Vurdering av avvik:
• Halvparten av forventet bruksktid er oppnådd eller nært forestående på kjøkkeninnredning. Det er ikke kontrollert tilstand på hvitevarer.

Konsekvens/tiltak
• Oppgraderinger/utskiftninger må påregnes.

Tilstandsrapport






ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator med avtrekk ut er montert over kokesone.

Vurdering av avvik:

• Avtrekk er av eldre dato med forventet brukstid oppnådd.

Konsekvens/tiltak

• Oppgradering/utbedring må påregnes.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

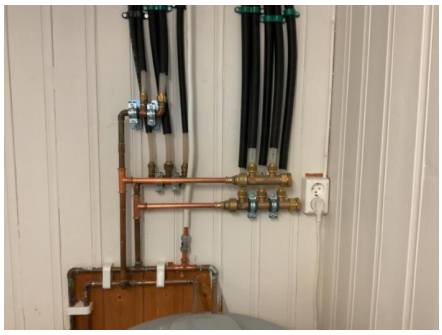
Synlige vannrør i: Plast, rør-i-rør.Kobber/metall. Vannmåler er plassert på vaskerom i kjeller. Innvendig hovedstoppekran er plassert på vaskerom i kjeller.

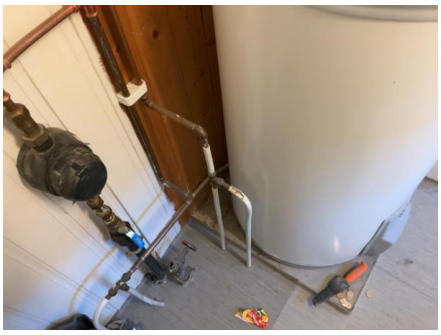
Opplyst i egenerklæring: 2024.Vann-og avløpsrør nytt bad kjeller og i vaskerom. Utførende: Bådstad AS.

Anlegget er ikke teknisk vurdert. Jeg er ikke VVS fagmann, kontakt rørlegger for evt. nærmere kontroll av anlegget. Bunnledningene og utvendige ledninger er nedgravd og ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport





TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Synlige avløpsrør i: Plast.

Opplyst i egenerklæring: 2024.Vann-og avløpsrør nytt bad kjeller og i vaskerom. Utførende: Bådstad AS.

Anlegget er ikke teknisk vurdert. Jeg er ikke VVS fagmann, kontakt rørlegger for evt. nærmere kontroll av anlegget. Bunnledningene og utvendige ledninger er nedgravd og ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på deler innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke behov for umiddelbare utbedringstiltak, men skader kan plutselig oppstå på eldre rør. Tidspunkt for når tiltak er påregnelig er vanskelig å si noe om.



TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Ventilasjonen består av naturlig ventilasjon. Frisk tilluft tilføres gjennom ventiler i yttervegg, ventiler i vinduer eller ved aktiv lufting med vinduer. Brukt luft trekkes ut uten bruk av vifter.

Boligen tilfredsstiller ikke dagens krav til ventilasjon, men tilfredsstiller kravene som gjaldt på oppføringstidspunktet.

Vurdering av avvik:

• Ventilasjonen i boligen tilfredsstiller ikke dagens krav til klima og miljø. Boligen fungerer med dette avviket, men det bør vurderes energibesparende tiltak.

Konsekvens/tiltak

• Ventileringen er ikke i henhold til dagens krav. Tiltak må vurderes ut fra bruk/behov.

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Varmtvannsbereder på ca. 200 liter. Bereder er plassert på vaskerom. 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.

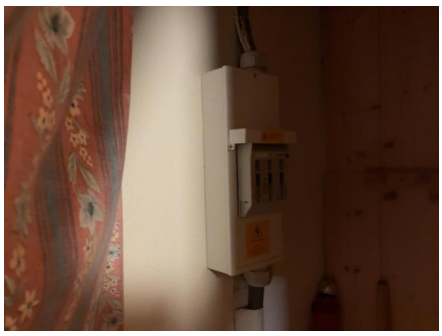
Tilstanden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert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

Beskrivelse

El-anlegg med automatsikringer. I hovedsak åpent ledningsnett. Sikringsskapet er plassert i entré.

Opplyst i egenerklæring: 2024. All elektrisitet nytt bad kjeller. Nye brytere varmeelementer i vaskerom og innredet rom. Bryter varmeelementer gulv i kjeller. Utførende: Bravida.

Det lokale eltilsyn utfører tilsyn med elektriske anlegg etter instruks fra Direktoratet for Samfunnssikkerhet og Beredskap (DSB). Intervallene på disse tilsynene vil i fremtiden være avhengig av lokale risikovurderinger. Historisk sett har boliger normalt blitt kontrollert omtrent hvert 20. år. Kontrollene er stikkprøvebasert og medfører ingen godkjenning. Uavhengig av opplysningene ovenfor kan vi derfor ikke gi noe garanti for at anlegget er uten feil/mangler, eller tilpasset dagens bruksmønster. Vi anbefaler at det utføres privat elkontroll av registrert elektrovirksomhet ved eiendomsoverdragelser



Branntekniske forhold

Beskrivelse

- Røykvarsler
- Brannslukningsapparat

Røykvarslere og brannslukningsapparat krever årlig ettersyn. Eier av ethvert brannobjekt skal sørge for at dette er bygget, utstyrt og vedlikeholdt i samsvar med gjeldende lover og forskrifter om forebygging av brann. Pga. lukket konstruksjon er ikke forhold rundt brann/lyd mot evt. tilstøtende bruksenheter vurdert.

Tilstandsrapport

TG 1 Andre installasjoner

Beskrivelse

Panelovner.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunn er nedgravd, og det er ikke foretatt grunnundersøkelser i forbindelse med denne rapporten. Grunnforholdene er derfor ikke kjent. Det foreligger ingen opplysninger om grunnens beskaffenhet, bæreevne eller drenerende evne.

Byggegrunn vurderes ikke visuelt tilgjengelig, og tilstandsgrad er derfor ikke angitt. Eventuelle setninger eller bevegelser i konstruksjonen bør følges opp dersom det observeres endringer over tid.

TG 3 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Fuktsikring under terreng er nedgravd og ikke tilgjengelig for inspeksjon, tilstandsgrad er satt ut fra opplysninger om alder og synlige forhold.

Vurdering av avvik:

• Taknedløp er avsluttet over bakken. Det er lite fall på terreng og grunnmuren får en stor fuktbelastning. Fuktsikringen har utlevd mye av sin levetid og det kan ikke forventes at den har tilfredsstillende effekt.

Konsekvens/tiltak

• Lokale utbedringer og/eller re-drenering må påregnes. Det er viktig at vann fra tak ledes bort fra bygningen.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Støpt plate på mark. Grunnmur er utført i støpt betong.

Tilstandsrapport







TG 3 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Murt støttemur, utført med murte blokker.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist større sprekker og/eller skjevheter i forstøtningsmurer.

Konsekvens/tiltak

• Større sprekker og skjevheter kan tyde på svekket stabilitet i forstøtningsmur, med risiko for videre deformasjon eller i verste fall utglidning/kollaps.

• Skaden må utbedres.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Tomten er flat.

Vurdering av avvik:

• Terrenget er flatt eller faller inn mot bygningen, noe som medfører at vann kan ledes inn mot muren.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres fall bort fra bygningen eller andre tiltak som sikrer tilfredsstillende bortledning av overvann, for eksempel med terrengjustering eller drenering.

Tilstandsrapport

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

Beskrivelse

Utvendige vann- og avløpsledninger: Anlegget er ikke teknisk vurdert. Bygningssakkyndig er ikke VVS fagmann, kontakt rørlegger for evt. nærmere kontroll av anlegget. Bunnledningene og utvendige ledninger er nedgravd og ikke tilgjengelig for inspeksjon. For mer info ang. levetider og brukstider se byggforskblad 700.330 Levetider for sanitærinstallasjoner i boliger.

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 foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.

Konsekvens/tiltak

- Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.
- Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.
- Det anbefales å montere rekkverk på trappen for å sikre trygg bruk og bedre sikkerhet.

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

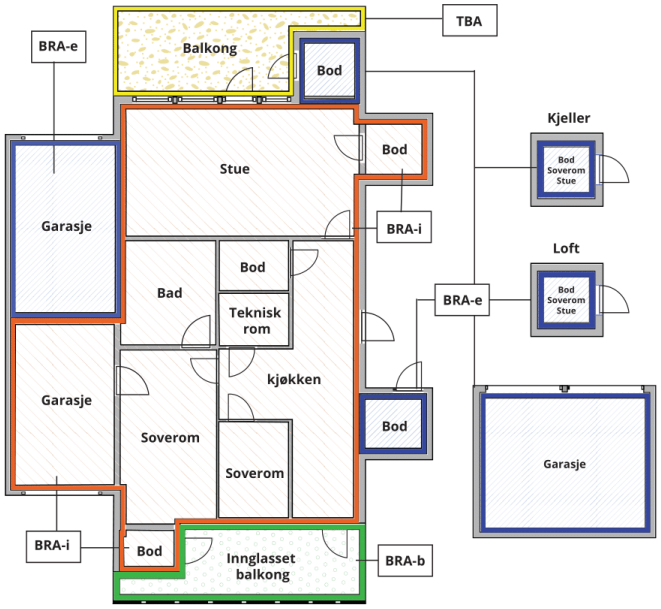
Hva er måleverdig areal?

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)**	**Ikke måleverdig areal (ALH)**	**Gulvareal (GUA)**
Etasje	100			100	26		100
Kjeller	90			90			90
Loft						38	38
SUM	**190**				**26**	**38**	**228**
SUM BRA	**190**						

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Etasje	Entré, gang, bad, soverom, soverom 2, soverom 3, spisestue, stue, kjøkken		
Kjeller	Hall m/trapp, gang, bod, bod 2, bod 3, bod 4, bad, innredet kjellerrom, kjellerstue, vaskerom		
Loft		Kaldtloft	

Kommentar

Oppmålt med lasermåler.
Målt takhøyde 1. etasje: Varierende, men målt 2,45m.
Målt takhøyde kjeller/underetasje: Varierende, men målt 2,25m.
Arealer er beregnet ut fra innvendig oppmåling på stedet iht. NS3940. Arealene er beregnet iht. rommenes faktiske bruk, selv om rommene kan være i strid med byggeforskrifter.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger tegninger, disse stemmer ikke med dagens bruk. I kjeller er det bygget bad der det tidligere var matbod. Det er delt av slik at man nå har 4 boder. Målsetting og arealer og er ikke kontrollert. Det kan forekomme mindre avvik i planløsningen mellom opprinnelige byggetegninger og dagens faktiske løsning. Slike endringer vurderes som ikke søknadspliktige tiltak etter gjeldende regelverk.

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.10.2026	Ola Kjeldsberg	Takstingeniør
	Elisabeth Høye Porthun	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3443 VESTRE TOTEN	37	169		0	1066.6 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Bjørnvegen 48

Hjemmelshaver
Porthun Elisabeth Høye

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et rolig og etablert boligområde sør for Raufoss sentrum, med kort avstand til både natur, skole og servicetilbud.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp.

Regulering

Vestre Toten kommune

Kommuneplaner
Id: 3443kplan2023-35
Navn: Kommuneplanens arealdel 2025-35. Plantype: Kommuneplanens arealdel. Status: Endelig vedtatt arealplan.
Delareal: 1 067 m2. Arealbruk: Boligbebyggelse,Nåværende. Områdenavn:BB
Delareal 1 067 m2 . BestemmelseOmrådenavn: Bestemmelsesområde3. KPBestemmelseHjemmel: byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav.

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

Om tomten

Eiet tomt som er flat og skrånende. Opparbeidet med plen og beplantning.

Tinglyste/andre forhold

Grunnbok ikke innhentet.
Kartgrunnlag for regulering, areal og kommuneplan: ©GEOVEKST (Statens kartverk) og Norsk institutt for skog og landskap. Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energiattest	21.10.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæring		Egenerklæringen er fremlagt og det er ikke registrert avvik i forhold til observasjoner på befaringsdagen	Gjennomgått		Nei
Kommunal informasjon			Gjennomgått		Nei
Statens Kartverk Situasjonskart		Diverse eiendomsopplysninger fra Norsk Eiendomsinformasjon.	Gjennomgått		Nei
Situasjonskart		Kart over eiendommen på befaringsdagen, tatt ut fra kommunens kartverk.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	22.10.2026	
2	27.10.2026	
3	27.10.2026	
4	29.10.2026	

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.»*

Det bemerkes at opplysninger om årstall, utskiftninger/fornyelser

Forutsetninger

av rom og bygningsdeler, samt forhold knyttet til vann og avløp, adkomstvei m.m. er i henhold til opplysninger gitt av rekvirent/eier/tilstedeværende, med mindre annet fremgår. er mer enn halvparten av forventet brukstid oppnådd og materialer er kjente vil en bygningsdel vil kunne få TG 2 selv om det ikke er registrert negative avvik ut over normal bruksslitasje.
Takstmann er ikke gjort kjent med andre forhold som kan ha innvirkning på verdien enn det som er nevnt i dokumentet.

Andre bygninger som garasje, uthus o.l. er ikke teknisk vurdert kun beskrevet.

Arealer er vurdert iht. Takstbransjens retningslinjer for arealmålinger. Avvik av denne forskriften kommenteres under gjeldende bygning på tomt. Det bemerkes at opplysninger om årstall, utskiftninger/fornyelser av rom og bygningsdeler, samt forhold knyttet til vann og avløp, adkomstvei m.m. er i henhold til opplysninger gitt av rekvirent/eier/tilstedeværende, med mindre annet fremgår. Takstmann er ikke gjort kjent med andre forhold som kan ha innvirkning på verdien enn det som er nevnt i dokumentet. Takstmannen tar forbehold om skjulte feil og mangler og forutsetter at bygget er godkjent slik det fremsto på befaringsdagen, byggesøknader og godkjenninger er ikke undersøkt. Grunnbokutskrift er ikke innhentet, det er derfor ikke kjent om denne inneholder opplysninger om forhold som har betydning for taksten. Andre bygninger som garasje, uthus o.l. er ikke teknisk vurdert på linje med bolighuset. Det gjøres oppmerksom på at rapporten må leses i sin helhet da de fleste bygningskonstruksjoner har en sammenheng med hverandre. Bygningen er oppført etter den byggeskikk som var vanlig på oppføringstidspunktet, og det vil alltid kunne registreres enkelte symptomer på avvik fra normal tilstand. Det meste som følge av normal slitasje og alder på bygningsdelene. Rapporten er utarbeidet bla. ved hjelp av fraseverktøy (automatisk tekst). Dette er forklaringen på at det blir en del stikkord og ikke hele setninger enkelte steder i rapporten. Rapporten er basert på fremlagt dokumentasjon fra eier og visuell befaring på byggeplass. Det er ikke utført fakturakontroll. Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet GYLDIGHET:
Skal rapporten være gyldig , må eier/selger ha betalt rapporten i sin helhet til OBK Takst AS. Rapporten ansees som ugyldig og brukes denne er det for selgers egen risiko frem til den er betalt. OBK Takst AS frasier seg alt ansvar i rapporten dersom betaling ikke er gjennomført. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke fremkommer i rapporten.

**Partners Eiendomsmegling,
Gjøvik**

Gjensidige

Egenerklæring

Bjørnvegen 48, 2835 RAUFOSS

12 Oct 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Bjørnvegen 48	Bjørnvegen 48	

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?

2020

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.

2020

Informasjon om eksisterende husforsikring

Fremtind Forsikring AS-70

Informasjon om selger

Selger

Porthun, Elisabeth Høye

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

2.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.1.2 **Årstall**

2024

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☒ Ufaglært

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

Se øvrige opplysninger, nytt bad kjeller (Rør, flytte vannmåler, montering av dusj, vask, do)

2.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Bådstad AS

2.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

2.1.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Plater, flis gulv og lister

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

4.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.1.2 **Årstall**

2024

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

4.1.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Nye vinduer/verandadør soverom Snøfangere

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

10.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**

2024

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

All elektrisitet nytt bad kjeller Nye brytere varmeelementer i vaskerom og innredet rom kjeller

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Bravida

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Rør

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

13.1.2 **Årstall**

2024

13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Vann-og avløpsrør nytt bad kjeller og i vaskerom

13.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Bådstad AS

13.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

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

16.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

16.1.2 **Årstall**

2024

16.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Se overfor, bryter varmeelementer gulv i kjeller

16.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Bravida

16.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Skjevheter og sprekker

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget, samt hvilke tiltak som er gjort

Tegn til skjevhet/sprekker i mur ned til inngang kjeller

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen eller endringen

I følge feierapport noe som må ordnes med ildsted i kjeller

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**

2024

24.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Ferdigstilt Bad kjeller, se ovenfor

24.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Bådstad AS

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

Beskriv mer detaljert hva som ble gjort og når, samt hvem som utførte arbeidet. Hvis arbeid er utført på ulike deler av boligen kan du opplyse om dette her.

Oppussing av alle flater samt nye vinduer og verandadør på 3 soverom.
Egeninnsats i 2022/23

Noe på bad i kjeller, se ovenfor

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skriv opplysningene her:

Snøfangere montert på begge sider av huset høst 2025

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 28112499

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Elisabeth Høye Porthun	**2026-10-12**

Identification

bankID Elisabeth Høye Porthun

Signicat

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

Vestre Toten kommune

Grunnkart

Eiendom: 37/169
Adresse: Bjørnvegen 48
Dato: 08.10.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

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



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

Vestre Toten kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 37/169
Adresse: Bjørnvegen 48
Utskriftsdato: 08.10.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

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

Utskriftsdato: 08.10.2026

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3443	**Gårdsnr.**	37	**Bruksnr.**	169	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Bjørnvegen 48, 2835 RAUFOSS								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Kommuneplaner under arbeid

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	3443kplan2023-35
Navn	Kommuneplanens arealdel 2025-35
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	
Delarealer	**Delareal** 1 067 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende **Områdenavn** BB
	Delareal 1 067 m^2 **BestemmelseOmrådenavn** Bestemmelsesområde3 **KPBestemmelseHjemmel** byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	3443kplan2023-35

Navn	Kommuneplanens arealdel 2025-35
Status	Planforslag
Plantype	Kommuneplanens arealdel

Vestre Toten kommune

Adresse: Postboks 84, 2831 Raufoss

Telefon: 61 15 33 00

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

Utskriftsdato: 19.10.2026

Midlertidig brukstillatelse og ferdigattest

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kommunenr.	3443	**Gårdsnr.**	37	**Bruksnr.**	169	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse:	Bjørnvegen 48, 2835 RAUFOSS								

Informasjon om ferdigattest og midlertidig brukstillatelse

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

Det blir vedlagt kopi av:

☐ Ferdigattest

☒ Midlertidig brukstillatelse

☐ Pålegg

☐ Søknad

Kommentar: Se side 2.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

FAQ

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

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

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

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

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

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

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

DEFINISJONER:

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

Med tilleggsdel menes: Boder, oppbevaringsrom, garasje, tekniske rom (ventilasjonsrom, fyrrom, heismaskinrom, søppelrom eller liknende), solenergirom som ikke kan brukes som oppholdsrom om vinteren (uisolert, f.eks innglasset balkong, vinterhage e.l.), balkonger, terrasser, portrom, arkader og andre åpne arealer, rom for kommunikasjon, inklusive trapp, mellom disse rommene, og mellom disse rommene og hoveddel.

For mer utdypende informasjon se her:

Vestre Toten kommune - Byggesak (vestre-toten.kommune.no)

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

Utskriftsdato: 08.10.2026

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

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

Kommunenr.	3443	**Gårdsnr.**	37	**Bruksnr.**	169	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	

BruksenhetId	44965507	**Bygningstype**	Bolig
Bygningsnummer	157175521	**Bruksenhetsnummer**	H0101
Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	Bjørnvegen 48, 2835 RAUFOSS

Situasjon

Røykvarslere		**Slukkerutstyr**			
Sammenkoblet	**Enkel**	**Slange**	**Pulver**	**Skum**	**Annet**
2	0	0	0	1	0

Ildsteder

Plassering	**Type**	**Produsent**	**Modell**
Stue	Peisovn	Nibe AB	Contura
Kjellerstue	Vedovn	Jøtul AS	Jøtul

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		**Siste utførte tiltak røykløp**	
Dato	**Type**	**Dato**	**Type**
14.04.2023	Tilsyn	04.06.2025	Feiing

Avvik og anmerkninger

Type	**Detaljer**
Anmerkning	Bruksenhet
Beskrivelse	Brannslukkere er ikke kontrollert i henhold til krav. (ABC- pulver hvert 10. år, skum hvert 5. år)

Type	Detaljer
Anmerkning	Ildsted - Plassering: Kjellerstue. Type: Vedovn. Produsent: Jøtul AS. Modell: Jøtul
Beskrivelse	Feil på røykrørsinnføring.

Informasjon for bruksenhetId 44965507

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 08.10.2026

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.**	37	**Bruksnr.**	169	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Bjørnvegen 48, 2835 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 abonnementsgebyr	1 618,76 kr
Vann abonnementsgebyr	1 489,24 kr
Avløp Forskudd	83,00 kr
Avløp Forskudd	76,36 kr
Avløp abonnementsgebyr	1 705,00 kr
Avløp abonnementsgebyr	1 568,60 kr
Avfall	5 312,48 kr
Eiendomsskatt	8 842,00 kr
Vann Forskudd	56,24 kr
Vann forskudd	51,76 kr
Feiing/tilsyn	740,00 kr
Sum	**21 543,44 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%	2	42.21	1/1	0 %	84,41 kr	63,30 kr
Vann forskudd	15%	2	24.73	1/1	0 %	49,45 kr	37,08 kr
Eiendomsskatt	0%	2214965	4.00	1/1	0 %	8 859,00 kr	6 644,25 kr
					Sum	**19 725,01 kr**	**14 793,72 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.

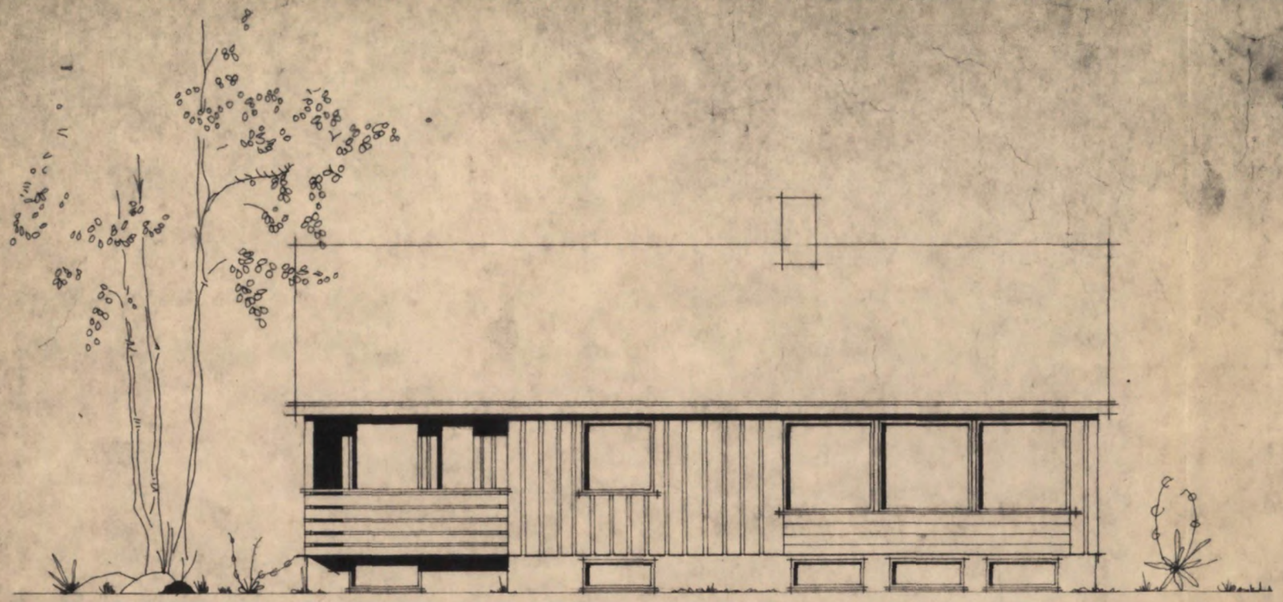
FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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.

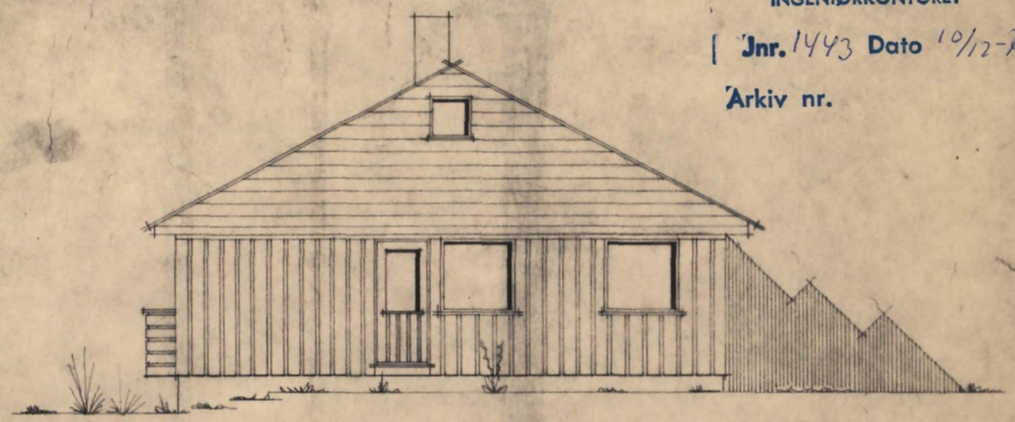
Karl Kr. Skjønhaug
Bjørnevn. 48

TYPE 48÷.

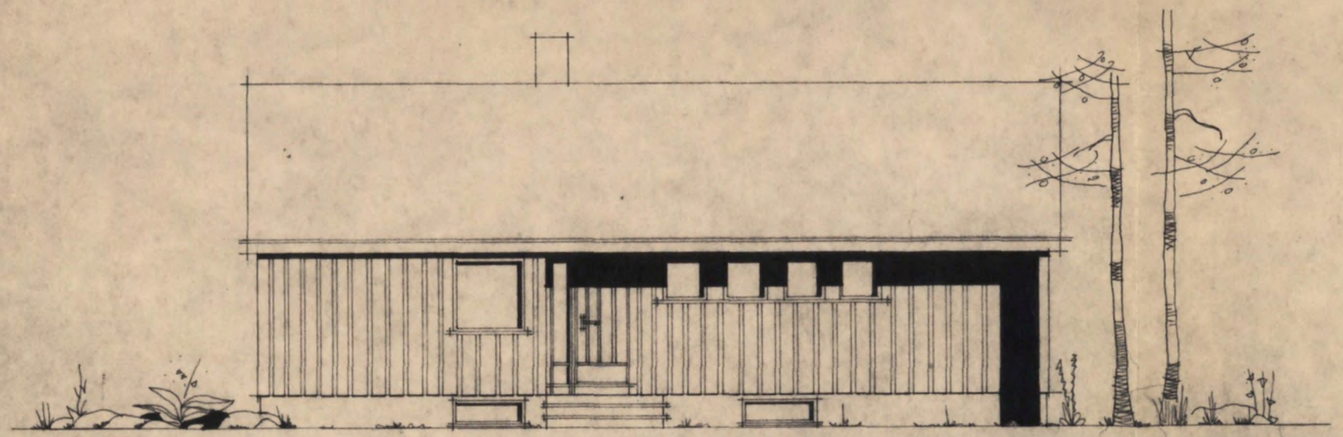
VESTRE TOTEN KOMMUNE
INGENIØRKONTORET
Jnr. 1443 Dato 10/12-74
Arkiv nr.



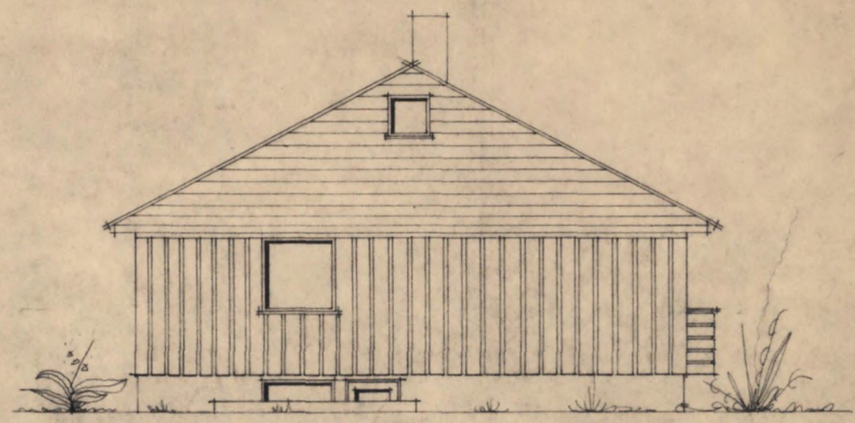
FASADE (C) MOT:



FASADE (D) MOT:



FASADE (A) MOT:



FASADE (B) MOT:

Uten skriftlig tillatelse fra Brødrene Fjogstad A/S tillates disse tegninger eller tilhørende materiell ikke kopiert eller på annet måte anvendt formål enn oppføring av bygg for

Lage Grønndalen

29.11.74
REV. 4.10.74. 2. utl.
REV. 21. 6. 71

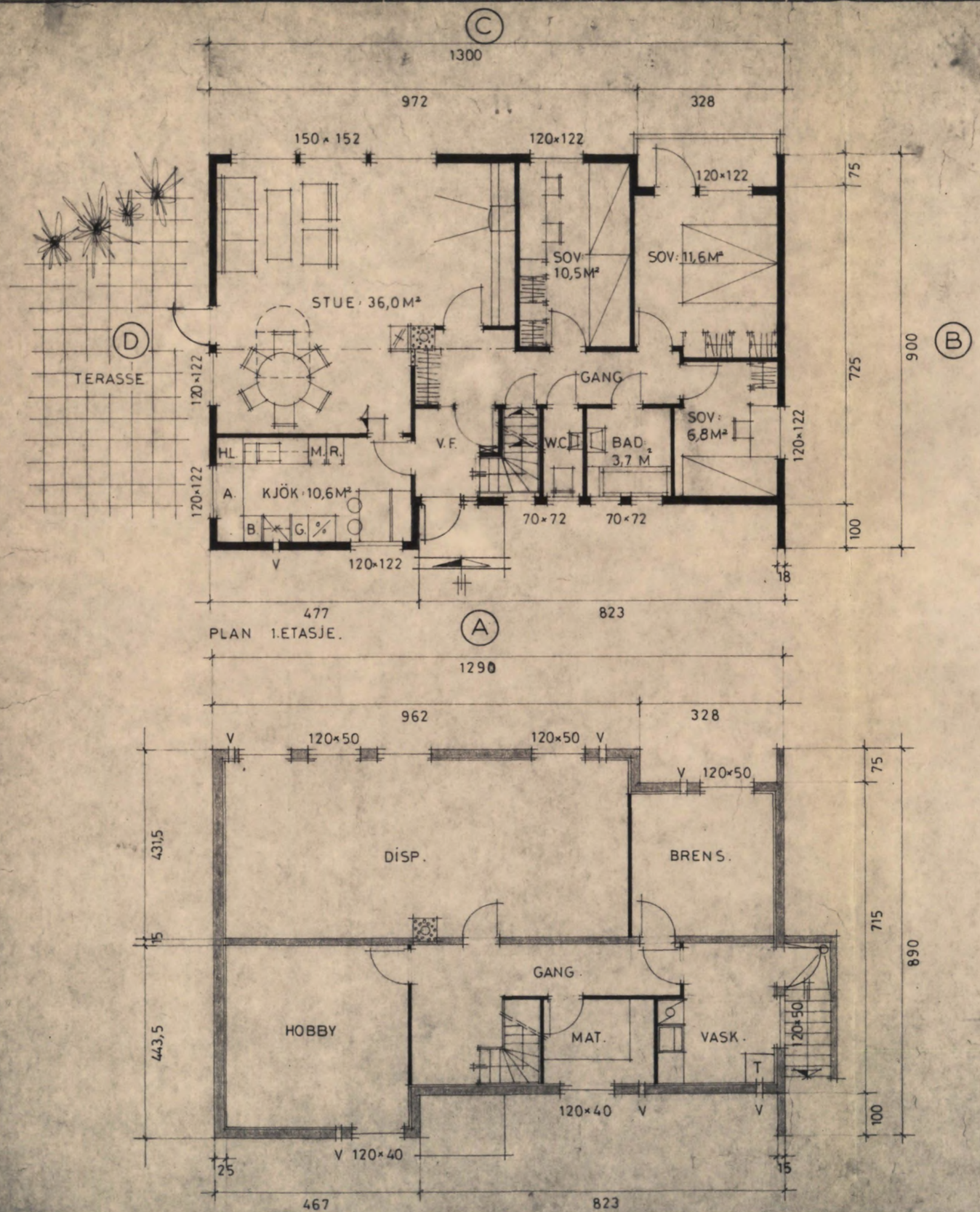
BRØDRENE FJOGSTAD A/S SANDNES B.Ö.	M: 1:100	BYGGHERRE:
	11. 2. 71	TEGN. NR. B-10-592.2÷

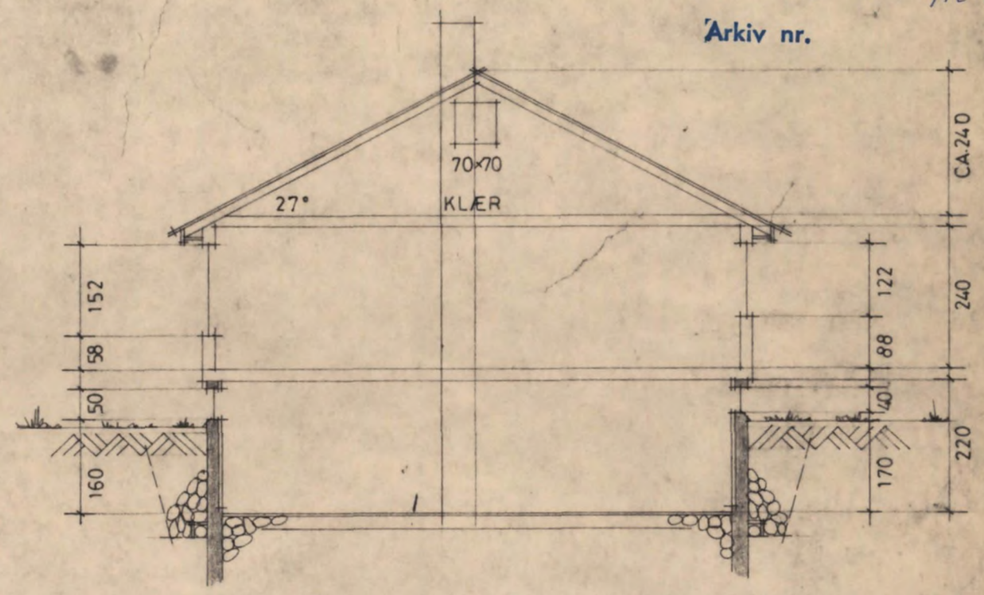
Denne tegning må ikke benyttes uten vår tilatelse, jrf. lov nr. 11 av 7-7-1922 og lov nr. 2 av 12-5 1961

Karl Kr. Skjønhaug
Bjørnevn. 48

TYPE 48÷

VESTRE TOTEN KOMMUNE
INGENIØRKONTORET
Jnr. 1443 Dato 10/12-26
Arkiv nr.





TVERRSNITT.

1.ETASJE		
1264 × 864		= 109,20M²
823 × 100	= 8,23 M²	
328 × 075	= 2,46 M²	
V.F. 205 × 147	= 3,01 M²	
V.F. 100 × 040	= 0,40 M²	
	=14,10 M²	= 14,10M²
NETTO LEIEAREAL		= 95,10M²

Uten skriftlig tillatelse fra Brødrene Fjogstad A/S tillates disse tegninger og tilhørende materiell ikke kopiert eller nyttet til noe annet formål enn oppføring av hus for herr: Lage Grønndahl

REV. 25.8.76.
29.11.74.
REV. 4.10.74. L.u.d.
REV. 3.5.74.
REV. 21.6.71

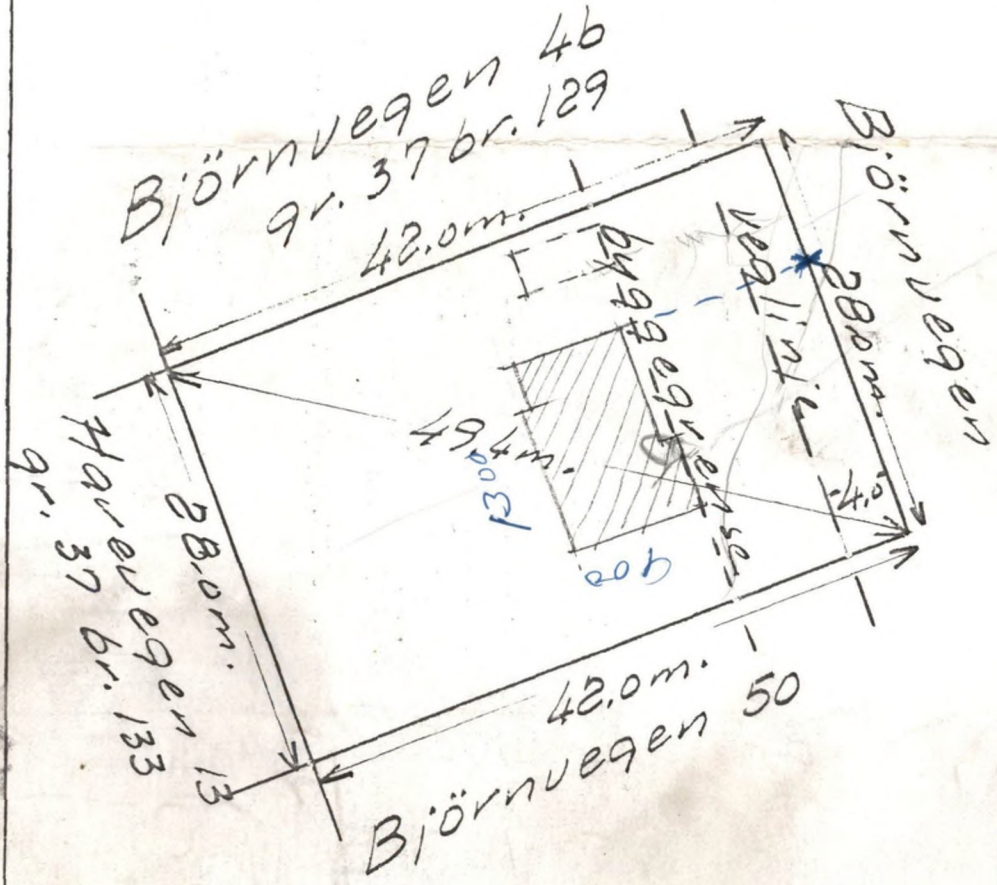
BRØDRENE FJOGSTAD A/S SANDNES	M: 1:100	BYGGHERRE:
B.Ö.	11.2.71	TEGN. NR. B-10-592.1÷

Denne tegning må ikke benyttes uten vår tilatelse, jrf. lov nr. 11 av 7-7-1922 og lov nr. 2 av 12-5 1961

For inntegning eller innliming av kart.

Karl Kristian Skjønhaug

Björnvegen 48



Areal: 1176 m², netto 1064 m².

Tomtegrenser påsatt av Mål. 1:500
Skjønhaug. Topp gr.mrk
60 cm over vegbanen
ved X

Karl Kr. Skjønhaug

VESTRE TOTEN KOMMUNE
INGENIØRKONTORET
Jnr. 1443 Dato 10/12-76
Arkiv nr.

Bjørnvegen 48

Nabolaget Grimåsfeltet/Dragerskogen - vurdert av 41 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Familier med barn**
- **Etablerere**
- **Godt voksne**

Offentlig transport

Raufoss syd Totalt 7 ulike linjer	14 min 1.3 km
Raufoss stasjon Linje RE30	16 min 1.4 km
Oslo Gardermoen	1 t 18 min

Skoler

Korta skole (1-7 kl.) 276 elever, 20 klasser	17 min 1.2 km
Vestre Toten ungdomsskole (8-10 kl.) 424 elever, 30 klasser	16 min 1.5 km
Raufoss videregående skole 450 elever	20 min 1.8 km
Gjøvik videregående skole 1050 elever	19 min 12.8 km

«Jeg liker dette nabolaget fordi det er rolig, solfylt, ikke langt til sentrum eller kollektiv transport.»

Sitat fra en lokalkjent

Opplevd trygghet

Veldig trygt 91/100

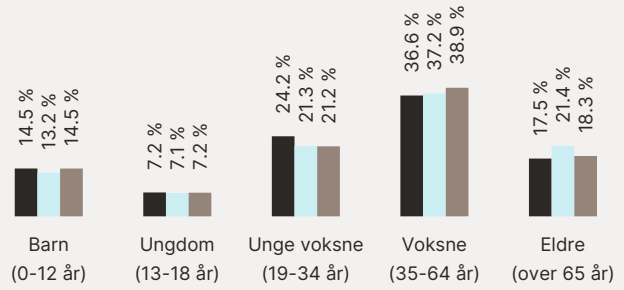
Kvalitet på skolene

Veldig bra 77/100

Naboskapet

Godt vennskap 74/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grimåsfeltet/Dragerskogen	2 100	991
Raufoss	7 694	3 799
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Grimåsskogen barnehage (1-5 år) 47 barn	6 min 0.5 km
Espira Dragerskogen barnehage (0-5... 85 barn	10 min 0.9 km
Veltmanåa barnehage (0-5 år) 62 barn	19 min 1.8 km

Dagligvare

Rema 1000 Raufoss	16 min
Bunnpris Raufoss Post i butikk, PostNord	18 min 1.6 km

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

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Gående

Støynivået
Lite støynivå 90/100

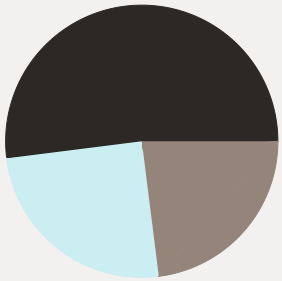
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 87/100

Trafikk
Lite trafikk 87/100

Sport

Korta skole gymnastikksal Aktivitetshall	18 min 1.3 km	
Raufosshallen 1 Aktivitetshall	17 min 1.5 km	
MOVA Raufoss Amfi	5 min	
Amfi Treningssenter Eina	12 min	

Boligmasse

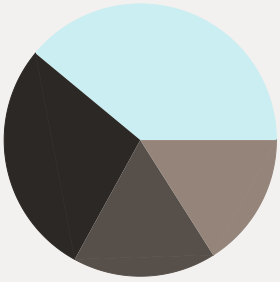


- 52% enebolig
- 25% rekkehus
- 23% annet

Varer/Tjenester

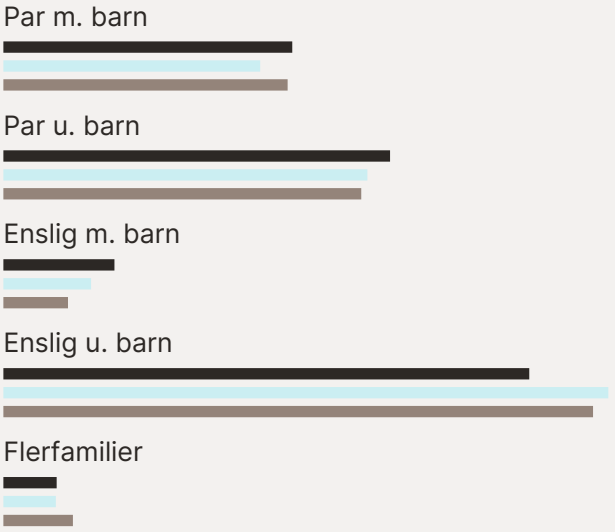
AMFI Raufoss	5 min
Vitusapotek Raufoss	16 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 28% i barnehagealder
- 39% 6-12 år
- 16% 13-15 år
- 17% 16-18 år

Familiesammensetning

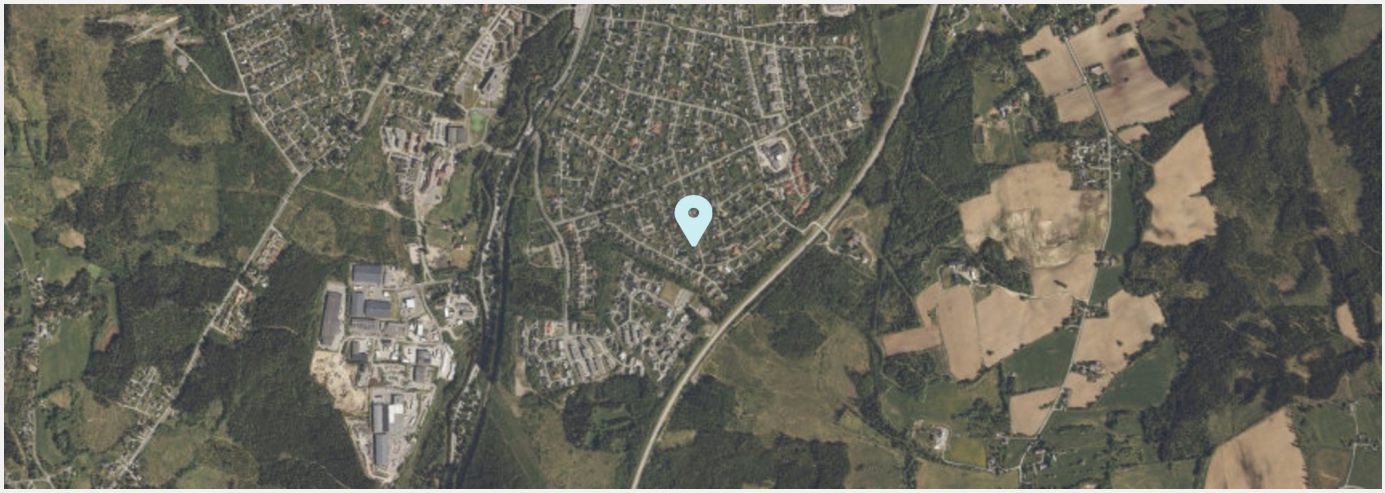


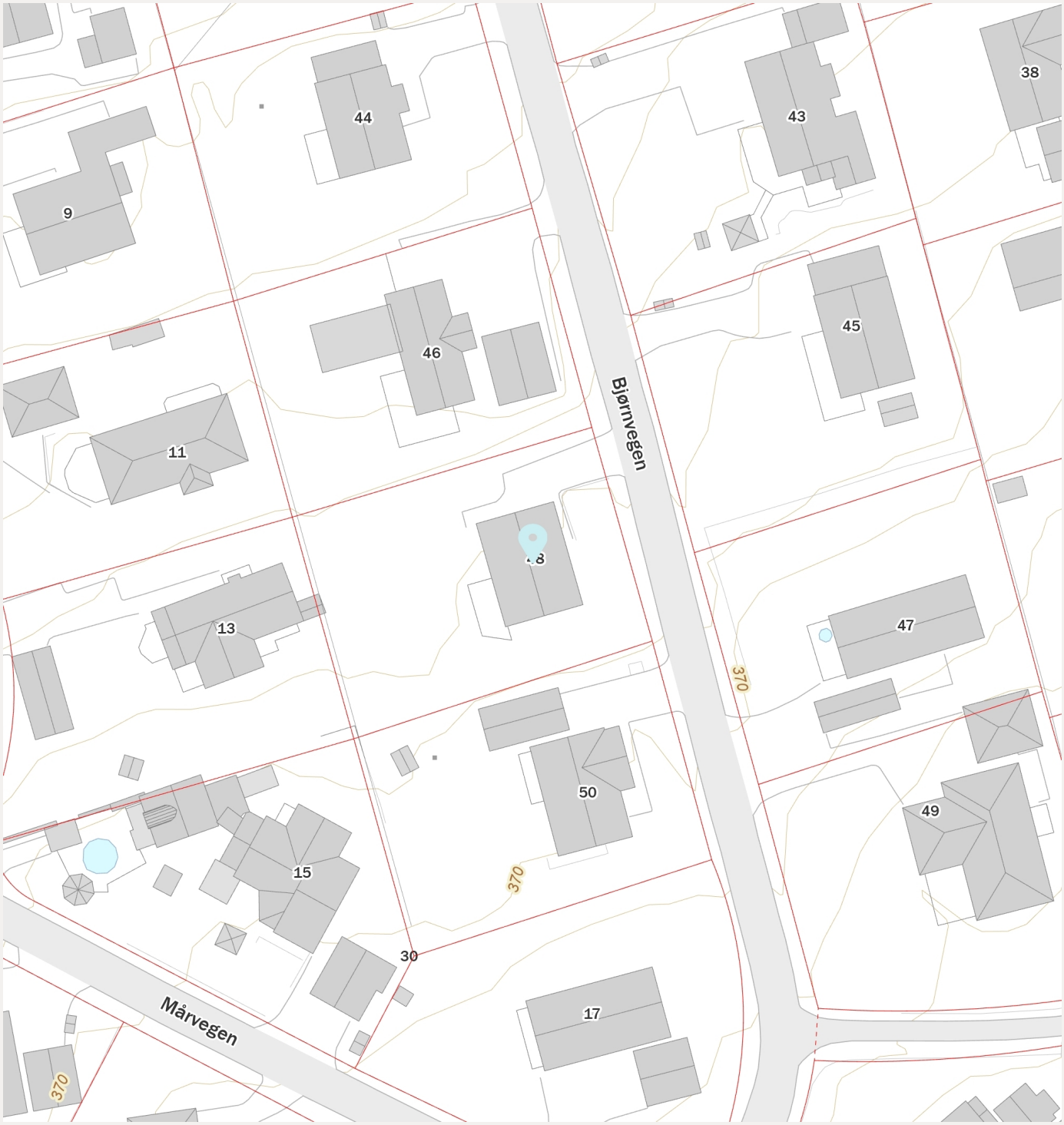
- Grimåsfeltet/Dragerskogen
- Raufoss
- Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	28%	33%
Ikke gift	58%	54%
Separert	10%	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





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



Gjensidige tilbyr tre ulike pakkeløsninger:

HUS

Pakken inneholder:

- **Boligkjøperforsikring** juridisk hjelp ved feil og mangler (kan beholdes opptil 5 år).

Forsikringer fra Gjensidige:

- **standard husforsikring** med mulighet til å oppgradere til Hus Pluss mot et tillegg.
- **Innbo Pluss** – dekker også skader ved flytting.
- **renteforsikring** – dekker boliglånsrente på nåværende bolig, hvis salget tar tid.

22 990,-

LEILIGHET

Pakken inneholder:

- **Boligkjøperforsikring** juridisk hjelp ved feil og mangler (kan beholdes opptil 5 år).

Forsikringer fra Gjensidige:

- **Innbo Pluss** – dekker også skader ved flytting.
- **renteforsikring** – dekker boliglånsrente på nåværende bolig, hvis salget tar tid.

Andel/Aksje: 10 990,-

Selveier: 12 990,-

HYTTE

Pakken inneholder:

- **Boligkjøperforsikring** juridisk hjelp ved feil og mangler (kan beholdes opptil 5 år).

Forsikringer fra Gjensidige:

- **standard hytteforsikring** med mulighet til å oppgradere til Hytte Pluss mot et tillegg.
- **Innbo Hytte Pluss** – dekker uhell i fritidsboligen.
- dekning for råte, skade-innsekter, mus og rotter.

19 900,-

Prisen for pakkene gjelder for ett år og betales av megler i forbindelse med oppgjøret av den nye boligen. Forsikringene **fornyes automatisk** etter det første året og du får beskjed om ny pris ca. 35 dager før den årlige fornyelsen.

Boligkjøperforsikring leveres av forsikringsselskapet Hiscox, med skadebehandling via Sedgwick.

HISCOX sedgwick

Har du spørsmål kan du kontakte oss på telefon **915 03 100** eller sende en e-post til boligkjoperpakken@gjensidige.no.

Skann QR-koden for å lese mer om Boligkjøperpakken.

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.

Horisontaltdelte tomannsboliger og rekkehus kan kun kjøpe leilighetspakken. Dersom det er behov for egen bygningsforsikring, må du kontakte Gjensidige. Boligkjøperpakkene kan ikke tilbys ved totalrenoveringsobjekter eller boliger over 500 kvm. Dersom du ikke kan eller ønsker å kjøpe en av boligkjøpespakkene, kan du velge å kjøpe boligkjøperforsikring som et enkeltstående produkt. Kontakt eiendomsmegleren for mer informasjon.

Eiendomsmegler sender Gjensidige informasjonen som er nødvendig for å inngå avtalen. Kontaktopplysningene dine kan brukes til å sende deg informasjon og markedsføring fra Gjensidige. Du kan reservere deg mot markedsføring på gjensidige.no eller ved å kontakte oss direkte.

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