NORDVIK

Vestvegen 468 og 470

6 soverom | 223 kvm | Enebolig



Velkommen til

Vestvegen 468 og 470

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
69	Om boligen
80	Tilstandsrapport
120	Egenerklæringsskjema
128	Andre vedlegg
136	Nabolagsprofil
139	Kontaktinfo
142	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
145	Forbrukerinformasjon om budgivning
146	Budskjema

Salgsoppgave produsert 16.06.2026

Nøkkelinformasjon



Innholdsrik enebolig med hele 6 soverom og utleiedel fra 2025 i underetasje. Stor usjenert tomt med garasjebygg på 99m².

Prisantydning	**2 900 000,-**
Omkostninger	**73 590,-**
Totalpris	**2 973 590,-**
BRA-i	**223 kvm**
Soverom	**6**
Boligtype	**Enebolig**
Byggeår	**1984**
Eierform	**Eiet**

Kort fortalt

Nordvik Eiendomsmegling presenterer Vestvegen 468 og 470 - En landlig beliggende og innholdsrik bolig. Her er det en nyetablert og godkjent utleiedel med 2 soverom fra 2025 i underetasjen. Totalt har boligen 6 soverom, hvor 4 av disse tilhører hoveddelen. Solrikt beliggende på 1885m² stor tomt med lite innsyn i vakre Kolbu. Stort garasjebygg på 99m².

Høydepunkter:

- Ubebodd og godkjent utleiedel i underetasje fra 2025 med 2 soverom.
- Hoveddel med 4 soverom.
- Nye ytterdører i begge etasjer med kodelås.
- I 1.etg er det bad og separat toalettrom, stor stue med varmepumpe og peisovn.
- Romslig tomt og frodig usjenert hage, med terrasse på to sider.
- Stort garasjebygg med tre garasjeplasser og boder.
- Nærhet til døgnåpen butikk, skole, barnehage og idrettsplass.

Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 116 kvm
Total BRA: 116 kvm



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

Kjeller
BRA-i: 69 kvm
Total BRA: 69 kvm




















Miele


SAMSUNG
SAMSUNG














OSO


468































Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom Nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nordvikundersokelsen





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
71-0108/26

Boligtype og eierform
Enebolig (Eiet)

Adresse og betegnelse
Vestvegen 468 og 470, 2847 KOLBU
Gnr 295, bnr 25 i Østre Toten kommune

Selgere
Jonas Ring
Anne-Kari Nafstad

Kjøpesum og omkostninger
2 900 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
72 500,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
73 590,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
93 290,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
2 973 590,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
2 993 290,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
1984

Antall soverom
6

Arealer
BRA-i: 223 kvm
BRA-e: 99 kvm
Totalt BRA: 322 kvm
TBA: 19 kvm

Beskrivelse:

Bolig
Kjeller:
BRA-i: 38 kvm. Kjeller hoveddel med gang, bod og 2 soverom.
BRA-i: 69 kvm. Kjeller leilighet med vindfang, gang, bad, stue, kjøkken, 2 soverom og teknisk rom/vaskerom.
Total BRA: 107 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 116 kvm. Vindfang, bad, toalettrom, kjøkken, spisestue, stue, trapperom og 2 soverom.
Total BRA: 116 kvm.
TBA: 19 kvm. Terrassearealer hoveddel.

Garasje
1. etasje:
BRA-e: 99 kvm. Garasjer og boder.
Total BRA: 99 kvm.

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

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

Byggetegninger
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk.
Kommentar:
Takstmannens kontroll av lovlig bruk av eiendommen/boenheten er begrenset til å omfatte sammenhold av siste godkjente byggetegninger for eiendommen og/eller den aktuelle boenheten mot faktisk bruk på befaringstidspunktet.

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

Kommentar:
Nyere håndverkstjenester:
Det er etablert en kjellerleilighet i boligen. Utført av Tømrerfirma Fossen Stenberg AS.

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

Innhold
1.etasje
Vindfang, bad, toalettrom, kjøkken, spisestue, stue, trapperom og 2 soverom.
Vestvendt og østvendt terrasse.

Underetasje hoveddel
Kjeller til hoveddel med gang, bod og 2 soverom.

Underetasje leilighet
Kjellerleilighet med vindfang, gang, bad, stue, kjøkken, 2 soverom og teknisk rom/vaskerom.

Standard
Her får du en meget innholdsrik og familievennlig eiendom med mange bruksmuligheter - enten om du har behov for mye plass og mange soverom, eller om du ønsker å bo billigere selv, ved å leie ut leiligheten i sokkeletasjen for ekstra inntekter. Dette er en unik mulighet for å komme seg inn i boligmarkedet, og med utleieinntekter så øker sjansen for lånetilsagn.

Entré
Det er inngang i begge etasjer, en til hver enhet. Det er nyere inngangsdør i hver etasje med kodelås for nøkkelfrie adkomster.
Gang med flislagt gulv og adkomst til toalettrom på hovedplan, som videre tar deg ut til romslig hall med møbleringsmuligheter.

Gang/vindfang i underetasje med avhengingsmuligheter til yttertøy.

Stue
I hovedetasjen finner vi en stor og anvendelig stue med flere møbleringsmuligheter til ulike møbelgrupper. Store Vinduer gir godt med innlys og vinduer på flere sider bidrar til godt gjennomlys. Stuen har både varmepumpe og peisovn til oppvarming. Deler av stuen er delt av med gang/mellomstue og utgang til terrasse.

Stue i underetasje er moderne med slette malte overflater. Store vinduer gir godt innlys og lite kjellerfølelse. Stuen har peisovn til oppvarming.

Kjøkken
Romslig separat kjøkken i 1.etasje med lys innredning. Innredningen har profilerte fronter, laminert benkeplate i "stein imitasjon", dobbel oppvaskkum i metall og fliser i benkeryggen. Det er plass til frittstående hvitevarer. Godt med skap og benkeplass i innredningen, i tillegg har du mulighet til et lite kjøkkenbord og tilhørende stoler på kjøkkenet.

I leiligheten er det satt inn en eldre innredning med profilerte fronter. Ny laminert benkeplate med dobbel oppvaskkum i metall. Det er frittstående plass til komfyr, kjøleskap og oppvaskmaskin. Dette kjøkkenet har også godt med skap og benkeplass.

Bad, wc og vaskerom
Bad i 1.etasje er fra ca. 2010 med helflisede overflater, malte himlingsplater i himlingen. Det er dusjnisje med dusj montert på vegg. Lys innredning med heltrukket servant og fire underskap samt noen skuffer, god oppbevaringsplass. Tilhørende speil på vegg med belysning og sideskap. Antatt varme i gulv. Badet har fått TG3, våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Separat toalettrom i 1.etasje med adkomst fra entreen. Flislagt gulv og flislagt "brysting" på vegger, resterende med malte plater. Lys servantinnredning og tilhørende speilskap over. Det er vegghengt toalett.

Bad i underetasje tilknyttet leilighet ca fra 2010 med baderomsplater på vegger, fliser på gulv og malt panel i himling. Badet er utstyrt med nyere og moderne servantskap med heltrukket servant. Frontene er "eike" farget. Tilhørende speilskap med integrert belysning. Fritt hengende høyskap med skap og hyller for ekstra oppbevaring. Det er dusjhjørne med dusjdører i herdet glass, dusj montert på vegg. Gulvmontert toalett.

Vaskerom/vaskekjeller med enkel standard og opplegg for vaskemaskin/tørketrommel, utslagsvask og varmtvannsberedere er plassert der.

Soverom
I denne boligen finner vi hele 6 soverom. Det er totalt 4 soverom tilhørende hoveddelen og 2 soverom i leilighet i underetasje.
Alle rom har fine størrelser. Alle rom tilhørende hoveddel har garderobe enten med frittstående skap eller plassbygget. Rom til leilighet er nyoppusset med slette flater og modere. Disse rommene har ikke garderobeløsning.

Lagring
Det er godt med lagring på bodrom i underetasje samt i stor garasje med bodrom og garasjer.

Tekniske installasjoner
Synlige vannrør med kobberrør. Synlige avløpsrør i plast. To varmtvannsberedere på ca. 200 liters kapasitet fra 2017 og 2025.

Ventilasjon består av tilluftsventiler i vegger og vinduer samt mekanisk avtrekk plassert på loft.

Elektrisk anlegg med skjult og åpent ledningsnett. Sikringsskap i hovedetasjen med skru og

automatsikringer. Sikringsskap i leilighet kjeller med automatsikringer.

Generelle materialvalg
Himlinger består av malte plater, trepanel og himlingsplater. Det er panel og malte plater på vegger. Parkett, laminat og furu gulv på gulv.
Innvendig trapp i treverk med lakkerte trinn og malt rekkverk. Innvendige dører er i hovedsak utført som furufyllingsdører. Enkelte
dører er malt, mens øvrige fremstår med ubehandlet treoverflate.

_____
Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann.

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Utvendig > Taktekking
Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

- Utvendig > Nedløp og beslag
Avvik: Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet. Nedløpene viser tegn til frostsprengning og deformasjon.

- Utvendig > Veggkonstruksjon
Avvik: Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen. Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

- Utvendig > Vinduer
Avvik: Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer. Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger
Avvik: Det er registrert værslitte overflater på gulvbordene og det malte rekkverket. Det er også registrert skjevheter i gulvkonstruksjonen.

- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn
Avvik: Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til
godkjente måleavvik.

- Innvendig > Rom Under Terreng
Avvik: Det er registrert synlig fuktighet i overgangen mellom gulv og vegg på uinnredet bod.

- Innvendig > Innvendige dører
Avvik: Enkelte av innvendige dører har en del slitasje. Det er registrert at enkelte dører har overflateslitasje i form av merker, riper og aldersrelatert bruksslitasje. Dette anses som normalt ut fra dørens alder og bruk.

- Tekniske installasjoner > Vannledninger
Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Vannledningene har oppnådd høy alder, og store deler av anlegget har passert mer enn halvparten av forventet brukstid.

- Tekniske installasjoner > Avløpsrør
Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Innvendige avløpsledninger har oppnådd en alder hvor mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

- Tomteforhold > Fuktsikring og drenering
Avvik: Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

- Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter
Avvik: Grunnmuren har sprekkdannelser. Store deler av grunnmuren er innkledd på innvendig side og nedfylt med terrengmasser på utvendig side, noe som medfører redusert inspeksjonsmulighet.

- Tomteforhold > Terrengforhold
Avvik: Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger. Det er stedvis registrert dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmuren.

- Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger
Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger. Vann- og avløpsledningene har oppnådd en alder som tilsier at mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

- Spesialrom > Hovedetasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon
Avvik: Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne. Det er registrert at gulvoverflatene i rommet har større skjevheter og ujevnheter enn det som normalt kan forventes ut fra bygningens alder og konstruksjon.

- Kjøkken > Hovedetasje > Kjøkken > Overflater og innredning
Avvik: Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad. Kjøkkeninnredningen fremstår med normal alders- og bruksslitasje. Det er registrert slitte overflater på innredningen. Videre er det registrert fuktskade i benkeskapet under vasken, samt enkelte skader på skrog og innredningsdeler.

- Kjøkken > Hovedetasje > Kjøkken > Avtrekk
Avvik: Det ble registrert noe lav effekt på avsuget ved funksjonstesting på befaringstidspunktet. Årsaken til redusert kapasitet er ikke nærmere undersøkt.

- Kjøkken > Kjellerleilighet > Kjøkken > Overflater og innredning
Avvik: Det ble registrert noe lav effekt på avsuget ved funksjonstesting på befaringstidspunktet. Årsaken til redusert kapasitet er ikke nærmere undersøkt.

Bygningsdeler som har fått TG3:
- Våtrom > Hovedetasje > Bad > Generell
Avvik: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

- Våtrom > Kjellerleilighet > Bad > Generell
Avvik: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Badet fremstår med løsninger og utførelse av en slik karakter at det må påregnes oppgradering for å tåle normal bruk over tid. Det er registrert ufagmessig utførelse av baderomsplatene, samt ufagmessig utførelse av flisarbeidene på gulvet.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
- Våtrom > Kjellerleilighet > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom
Avvik: Hulltaking er ikke utført da tilstøtende vegger er oppført i lettklinkerblokker. Gjennomføring av hulltaking ville medført destruktive
inngrep, og skjulte konstruksjoner har derfor ikke vært mulig å kontrollere ved denne metoden.

Helse, Miljø og Sikkerhet
Vurdering av avvik:
· Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
· Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
· Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
· Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
· Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
· Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Parkering
Parkering i stort garasjebygg med plass til flere biler. Her er det også mange bruks- og endringsmuligheter etter behov.
Ellers gode parkeringsmuligheter på egen tomt.

Modernisering og påkostninger
Etablert tilleggsleilighet i kjeller, i perioden 2024/2025.

Sammendrag selgers egenerklæring
Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
- 1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid? Ja, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Utført av tidligere eier. Nye vasker, toalett, baderomsinnredning og flislegging 2010 på bad i 1.etasje. Utført av Rørleggermester Bjørn Ramstadengen og egeninnsats. Ny vask, toalett, baderomsinnredning og flislegging bad i kjeller i 2012. Utført av rørleggermester Bjørn Ramstadengen og egeninnsats.

- 2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid? Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Skiftet innvendig rør i pipe. Utført av Koll-Hansen i 2024. Reparert mur i bodrom i kjeller. Utført av Koll-Hansen i 2024. Støpt nytt gulv i garasje i 2023. Utført som egeninnsats.

- 4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid? Ja
Foreligger det en samsvarserklæring? Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Elvia og Jostad Elektriske AS. Nytt inntaksskap utvendig og delt strøm til hovedetasje og tilleggs leilighet. Nytt sikringsskap leilighet og nytt opplegg på kjøkken, stue og på soverom i leilighet.

- 4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert? Ja
Når ble kontrollen utført? Utført av Elsikkerhet Norge 15.8.2025.

- 5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid? Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Montert ny varmtvannsbereder kjeller 2024/2025. Ny tilførsel til kjøkken i leilighet.
Utført av Herheim Rør AS. Montert opplegg til vaskemaskin på kjøkken i hovedetasje. 2023. Utført av Herheim Rør AS

- 6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.? Ja, faglært
Var tiltaket søknadspliktig? Ja
Har arbeidet blitt godkjent? Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Etablert tilleggsleilighet i deler av kjeller. 2024/2025. Utført av Tømrerfirma Fossen
Stenberg AS. Tiltaket er omsøkt til Østre Toten Kommune og ferdigattest foreligger.

- 9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene? Ja, ufaglært
Arbeid som er utført: Huset ble malt i 2022 av tidligere eier. Utført som egeninnsats.

- 12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende? Ja
Beskriv: Ved tilsyn fra Brannvesenet i 2024 ble det påvist skade på innvendig pipeløp. Nytt pipeløp ble montert av Koll-Hansen
2024. Viser til punkt. 2 under Utført arbeid.

- 16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende? Ja
Beskriv: Har vært sprekk i mur i bodrom i kjeller.
Sprekken er reparert av murer Koll-Hansen i 2024. Viser til punkt.2 under Utført arbeid.

- 18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende. Ja
Beskriv: Har sett spor av mus i garasje. Har sett spor av maur utvendig på tomt/hage. Har skadedyravtale med Pelias.

- 21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel? Ja
Er rommene som benyttes til utleiedel/leilighet/hybel godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene? Ja

- 21.1 Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene? Ja
Beskriv: Ferdigattest fra 21.5.2026

- 23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende? Ja
Hvilket dokument og når er målingen foretatt?
Salgsoppgave fra kjøp i 2023

Selger har tegnet boligselgerforsikring.

Bygningssakkyndig
Marius Lien

Byggemåte
Enebolig over en etasje med kjeller oppført i 1984 med gulv på grunn og grunnmur i lettklinkerblokker. Fuktsikring og drenering fra byggeåret. Oppført i bindingsverkskonstruksjoner i tre med utvendig stående bordkledning. Valmet takkonstruksjon med W-takstoler og taket er tekket med metallplater. Takrenner, nedløp og beslag er utført i metall. Vinduer i tre med 2-lags isolerglass med ulik alder. Malte ytterdører med isolerglass. Terrasser i trekonstruksjoner. Boligen har pipe i lettklinkerblokker med nytt keramisk innerrør etablert i 2024, tilknyttet ildsteder i både hovedetasjen og kjellerleiligheten.

Garasje oppført i 1985 med ringmur i lettklinkerblokker og gulv på grunn i lettklinkerblokker.
Bindingsverkskonstruksjon i tre med utvendig stående bordkledning. Valmet tak tekket med metallplater.
Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig.
Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis.
Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.
Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie
Boligen er godkjent med egen utleiedel. Dette innebærer at utleiedelen er søkt og godkjent av plan- og bygningsmyndighetene som en selvstendig boenhet.

Boligen kan fritt leies ut i tråd med gjeldende lovverk.

Energi og oppvarming

Energimerking
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming
Boligen varmes opp med strøm og vedfyring.

Det er varmepumpe og peisovn på stue i 1.etasje, panelovner på enkelte rom og varme i gulv på bad.
Underetasje har peisovn på stue som oppvarmingskilde.

Informasjon om strømforbruk
Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand ut i fra forbruk, antall husstandsmedlemmer og egne preferanser.

Økonomi

Kommunale avgifter
Kr 17 389,-pr. 2025

Kommunale avgifter inkluderer:
Avløpsgebyrer: kr. 6737,-
Vanngebyrer: kr. 5366,-
Feiing: kr. 579,-
Renovasjon: kr. 4706.-

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.

Oppgitt beløp er et estimat for hele året - endelig fakturert beløp kan avvike.
Fakturering skjer månedlig/kvartalsvis.

Andre utgifter
Det må alltid påregnes kostnader til strøm, forsikringer, tv, internett, snøbrøyting, moderniseringer og vedlikehold.
Kostnadene vil variere ut i fra forbruk, antall husstandsmedlemmer og egne preferanser.

Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Eiendomsskatt
Kr 5 488,- pr. 01.01.2025
Eiendomsskattetakst kr. 1.679.300,- utgjør en eiendomsskatt på kr. 5488,- for 2025.

Informasjon om eiendomsskatt er innhentet fra Østre Toten kommune.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 812 920,- pr. 2025
Sekundærbolig: Kr 3 251 679,- pr. 2025
Formuesverdien er beregnet ved hjelp av Skatteetatens boligkalkulator, og det tas forbehold om feil ved beregningen.

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Forsikring
Gjensidige Forsikring
Polisenr: 92746365

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 1 885 kvm (Eiertomt)
Stor og romslig tomt på rett i underkant av to mål, bestående av ett gårds- og bruksnummer med to adresser registrert i kommunen, henholdsvis Vestvegen 468 og 470. Dette skyldes mest sannsynlig den godkjente utleiedelen.

Tomten har gruset adkomst og gårdsplass med avkjøring fra offentlig asfaltert veg. Store opparbeidede plenarealer, blomstrende hage med prydbusker og hekk mot vei, skigard mot deler av vestsiden. Stor garasje og søppelskur ved innkjøring. Gode solforhold og lite innsyn.

Adkomst
Det vil bli skiltet med Nordvik visningsskilt på oppsatte fellesvisninger.

Radonmåling
Bygget er ikke utført med radonsperre.

Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Eiendom med landlig, men sentral beliggenhet på Lund i Kolbu. Lund er et lite tettsted i Østre Toten kommune. Lite samfunn med egen matbutikk som er døgnåpen (Snarkjøp), bensinstasjon, frisørsalong og Ytter'n pub.

Det er en kort kjøretur til Lena som er kommunesenteret med et ytterliggere større service og handletilbud.
Det er kort vei til skole, og det er flere barnehager innen kort avstand.

Umiddelbar nærhet til flotte tur og friluftsområder i alle himmelretninger. Kun 3 minutter med bil til KK-plassen og 8 minutter til Kolbu idrettsplass med fotballbaner og klubbhus. Nyetablert idrettshus står ferdig desember 2026.
Nærområdet består av spredt boligbebyggelse og mye landbruks- og skogeiendommer

Offentlig kommunikasjon

Bussholdeplass "Rud" med flere linjer - 100 meter.
Eina stasjon med togforbindelse - 9,3km.
Oslo Lufthavn Gardermoen - 1 time og 8 min med bil.

Skoler og barnehager
Nye bonderudbakken barnehage - 3,7 km.
Kolbu barnehage - 5,1km.
Toten montessoriskole - 1,6km.
Kolbu skole - 4,2km.
Lena ungdomsskole - 10,6km.
Lena/Valle VGS - 10,7km.
Snarkjøp (døgnåpen) Lund - 3 min med bil.
Coop Prix Kolbu - 6 min med bil.
Kiwi Eina - 8 min med bil.
Det er kjøpers og interessenters ansvar å sjekke tilgjengeligheten med kommunen vedrørende skole og barnehage.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger midlertidig brukstillatelse for eiendommen datert 19.06.1984. Midlertidig brukstillatelse dokumenterer at boligen lovlig kan brukes, men at det gjenstår arbeider før ferdigattest kan utstedes.
Det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/ byggemeldinger som er fra før 1998.

Det foreligger ferdigattest for bruksendring datert 20.05.2026, Etter gjeldende plan og bygningslov (pbl) § 21-10, jf. SAK10 §§ 8-1 og 8-2.

Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk, og eventuelle pålegg fra det offentlige.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløpsnett.

Regulerings- og arealplaner
Kommuneplaner

Id: 2015KP01
Delarealer: Delareal 1 885 m²
Arealbruk: Boligbebyggelse, Nåværende
Områdenavn: B
Delareal: 1 078 m²
KPHensynsonenavn: H220
KPStøy: Gul sone iht. T-1442

Kommuneplaner under arbeid

Id: 2024KP01
Navn: Kommuneplanens arealdel - Tilbakeføring av næringsarealer på Bilitt til LNF
Status: Planforslag
Plantype: Kommuneplanens arealdel

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.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

Tinglyste heftelser og rettigheter
På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

3442/295/25:
09.06.1951 - Dokumentnr: 904562 - Elektriske kraftlinjer
Rettighetshaver Toten komm.Elektrisitetsverk.
Overført fra: Knr:3442 Gnr:295 Bnr:12
Gjelder denne registerenheten med flere

09.06.2026 - Dokumentnr: 638485 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

21.05.2026 - Dokumentnr: 560358 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3442 Gnr:295 Bnr:12
Elektronisk innsendt

Legalpant
Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på eiendommen.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Feiing og tilsyn
Siste status for tilsyn: 23.01.2024, utført.
Siste status for feiing: 06.08.2024, utført.
Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon:
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon:
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring
I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Hus inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring, innboforsikring Super og husforsikring Super fra Storebrand.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra budaksept.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Husforsikring Super dekker alt fra brann og vannskader til naturskader og bekjempelse av rotter og mus. I tillegg inkluderer Super-dekningen vannskader fra våtrom, sopp- og råteskader, og følgeskader på bygningen som skyldes håndverkerfeil. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Hus+ får du i tillegg renteforsikring:
Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av hus og innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser
Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning
Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik

frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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

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

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering
Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

· Enkel søknad - og etableringsprosess
· Svar på dagen
· Fast kontaktperson å forholde deg til
· Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking
Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven
Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 1,50% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 45 000,-
Grunnpakke Hus kr. 9 900,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 23 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Rabatt vederlag/provisjon kr. 1 200,-
Tilrettelegging kr. 14 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 000,-

Utlegg:
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 5 500,-
Utlegg tilstandsrapport (Ikke aktuelt, kunde ordner selv) kr. 0,-

Samlet skal selger betale kr. 109 500,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven
Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 17. juni 2026

Megler
Vegard Dotseth, Fagansvarlig / Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 91800244

Meglerforetaket
Nordvik Gjøvik
Øvre Torvgate 21
2821 GJØVIK
Juridisk navn: GLT Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 927267500

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). GLT Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Tilstandsrapport

Enebolig m/ kjellerleilighet.

Vestvegen 470, 2847 KOLBU

ØSTRE TOTEN kommune

gnr. 295, bnr. 25

Markedsverdi

3 000 000

Sum areal alle bygg: BRA: 322 m² BRA-i: 223 m²



Befaringsdato: 05.06.2026 **Rapportdato:** 15.06.2026 **Oppdragsnr.:** 22479-1093 **Eiendomsverdi ref nr:** AK8301

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

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

Kværndal og Lien Takst & Byggrådgivning AS

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

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

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

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



Rapportansvarlig



Marius Lien

post@kl-tb.com
952 99 683

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Boligen er opprinnelig oppført i 1984 og fremstår som jevnlig vedlikeholdt gjennom årene. Det er i perioden 2024–2025 etablert tilleggsleilighet i kjelleretasjen, og flere bygningsdeler er oppgradert eller fornyet. Bygningen fremstår generelt med normal slitasje og vedlikeholdsbehov sett opp mot alder og konstruksjonstype.

Utvendig er det registrert aldersrelaterte forhold ved taktekking, takrenner, beslag, vinduer og kledning. Kledningen fremstår stedvis værslitt og har enkelte råteskader. Flere vinduer har oppnådd høy alder og viser tegn til slitasje og redusert funksjon. Terrasser har værslitte overflater og enkelte skjevheter som må påregnes vedlikeholdt.

Innvendig er det registrert skjevheter i gulvkonstruksjonene utover dagens toleransekrav, noe som er vanlig å finne i bygninger av tilsvarende alder. I uinnredet bod i kjeller er det registrert tegn til fuktgjennomtrengning i overgang mellom gulv og vegg. For øvrig ble det ved utførte stikkprøvekontroller ikke registrert unormale fuktverdier i undersøkte konstruksjoner.

Begge våtrommene er gitt TG3. På badet i hovedetasjen er det registrert mangelfulle fallforhold, sprekkdannelser og misfargede fuger, samt usikkerhet knyttet til membran og slukdetaljer. Badet i kjellerleiligheten fremstår med flere utførelsesmessige svakheter, blant annet ufagmessig utførelse av baderomsplater og flisarbeider samt fall mot dør. Begge våtrommene må påregnes omfattende oppgradering eller rehabilitering.

Kjøkkenet i hovedetasjen har registrerte fuktskader i benkeskap under vask og normal slitasje på innredningen. Kjøkkenventilatoren har redusert avtrekkseffekt. Kjøkkenet i kjellerleiligheten fremstår generelt funksjonelt, men med enkelte slitasjeskader.

Tekniske installasjoner fremstår i hovedsak funksjonelle, men store deler av vann- og avløpssystemet har passert mer enn halvparten av forventet brukstid. Det må derfor påregnes løpende vedlikehold og gradvis utskifting av komponenter etter hvert som alder og tilstand tilsier dette.

Samlet sett fremstår eiendommen som en romslig enebolig med etablert kjellerleilighet og et generelt normalt vedlikeholdsnivå sett opp mot alder. Kjøper må påregne videre vedlikehold og enkelte større oppgraderinger, særlig knyttet til våtrom, enkelte utvendige bygningsdeler og aldersrelaterte tekniske installasjoner.

Enebolig m/ kjellerleilighet. - Byggeår: 1984

UTVENDIG Gå til side

Boligen er oppført med bindingsverkskonstruksjon i tre, utvendig kledd med stående bordkledning. Taket har valmet takkonstruksjon utført med W-takstoler og er tekket med metalltakplater. Vinduer består av malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra flere årganger, og ytterdører er utført som malte dører med isolerglass. Boligen har terrasse ved stue og inngangsparti oppført i trekonstruksjon.

INNVENDIG Gå til side

Innvendige overflater består hovedsakelig av malte plater, trepanel og himlingsplater i tak, panel og malte plater på vegger, samt parkett, laminat og furugulv på gulvene. Etasjeskillere er utført i trebjelkelag, og deler av gulvene er oppforet med tilfarerkonstruksjon. Boligen har pipe i lettklinkerblokker med nytt keramisk innerrør etablert i 2024, tilknyttet ildsteder i både hovedetasjen og kjellerleiligheten. Innvendig trapp er utført med lakkerte trinn og malt rekkverk.

VÅTROM Gå til side

Badet i hovedetasjen er utført med fliser på gulv og vegger samt malte himlingsplater. Rommet er utstyrt med dusjnisje og servantinnredning. Badet i kjellerleiligheten er utført med baderomsplater på vegger, fliser på gulv og malt panel i himling. Rommet er innredet med servantinnredning, toalett og dusjløsning.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet i hovedetasjen har innredning med profilerte fronter og laminat benkeplate. Kjøkkenet er utstyrt med oppvaskmaskin, komfyr, kjøleskap og fryseskap, samt opplegg for vaskemaskin. Kjøkkenet i kjellerleiligheten har profilerte fronter og laminert benkeplate, hvor benkeplaten ble fornyet i forbindelse med oppgraderingen av kjelleretasjen i 2024. Begge kjøkken er utstyrt med ventilasjonsløsning for avtrekk.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrommet i hovedetasjen er utført med fliser på gulv, delvis flislagte vegger og malte plateflater. Rommet er innredet med vegghengt toalett og servantinnredning.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannledninger er i hovedsak utført med kobberrør, mens synlige avløpsledninger er utført i plast. Boligen er ventilert med tilluftsventiler i vegger og vinduer, samt mekanisk avtrekksanlegg plassert på loftet. Det elektriske anlegget består av en kombinasjon av synlig og skjult anlegg, med eget sikringsskap for kjellerleiligheten. Boligen er utstyrt med to varmtvannsberedere på ca. 200 liter fra henholdsvis 2017 og 2025.

Boligens oppvarmingskilder består av elektriske panelovner, varmepumpe og vedfyring.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Eiendommen er opparbeidet med plenarealer, adkomstvei og beplantning. Grunnmuren er utført i lettklinkerblokker. Fuktsikring og drenering er fra byggeåret. Boligen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett via private stikkledninger. Vann- og avløpsledninger i grunnen er utført i plast.

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

Beskrivelse av eiendommen

Det er ikke foretatt radonmålinger i boligen, og bygningen er ikke utført med radonsperre. Innvendig trapp mangler håndløper på vegg, og rekkverkshøyder samt åpninger i rekkverk og mellom trinn tilfredsstiller ikke dagens sikkerhetskrav. Terrasse-/balkongrekkverk har også lavere høyde enn det som kreves etter dagens regelverk. Disse forholdene kan medføre økt risiko for fallulykker og personskader.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	322 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	223 m²
Totalpris	3 000 000

Arealer

Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger

Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 4 400 000

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

Enebolig m/ kjellerleilighet.

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

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

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

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

Garasje

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

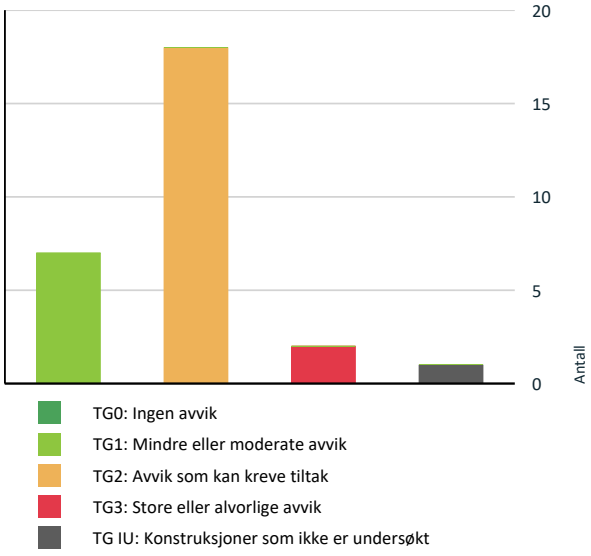
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger for garasjen, men det er registrert noe avvik på inndelingen av garasjen opp mot byggemeldte tegninger.

Vestvegen 470, 2847 KOLBU
Gnr 295 - Bnr 25
3442 ØSTRE TOTEN

KVÆRNDAL OG LIEN TAKST &
BYGGRÅDGIVNING AS
Tyrivegen 6
2840 REINSVOLL

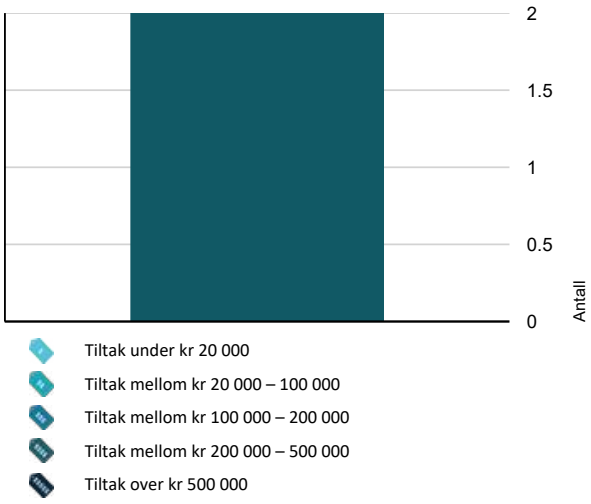
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig m/ kjellerleilighet.

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > Hovedetasje > Bad > Generell	Gå til side
Våtrom > Kjellerleilighet > Bad > Generell	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > Kjellerleilighet > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
Spesialrom > Hovedetasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Kjøkken > Hovedetasje > Kjøkken > Overflater og innredning Gå til side

Kjøkken > Hovedetasje > Kjøkken > Avtrekk Gå til side

Kjøkken > Kjellerleilighet > Kjøkken > Overflater og innredning Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. Gå til side
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Boligens energimerking



Beskrivelse

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

Energimerke



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



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

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

Energirapporter vedlagt

- Energirapport

Tilstandsrapport

ENEBOLIG M/ KJELLERLEILIGHET.



Byggeår
1984

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Anvendelse
Boligformål

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

Vedlikehold
Bygget fremstår som jevnlig vedlikeholdt, men med vesentlig behov for videre vedlikehold og oppfølging.

Tilbygg / modernisering	
2025	Etablert tilleggsleilighet i kjeller, i perioden 2024/2025.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Taktekkingen er utført i stålplater.
Taktekkingen er visuelt inspisert fra bakkenivå og ved bruk av drone.
Det foreligger ikke dokumentasjon på taktekkingens opprinnelse, og det antas derfor at taktekkingen er fra byggeåret.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
• Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.


Oversiktsbilde av taktekkingen.


Oversiktsbilde av taktekkingen.


Oversiktsbilde av taktekkingen.

TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse
Takrenner, nedløp og beslag er utført i metall. Bygningsdelen er visuelt inspisert fra bakkenivå og ved bruk av drone. Det foreligger ikke opplysninger om takrennesystemets opprinnelse, men det vurderes som sannsynlig at dette er fra byggeåret.

Vurdering av avvik:
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
• Det er avvik:

Nedløpene viser tegn til frostsprengning og deformasjon.

Det er ikke etablert snøfangere over gangarealet på hovedtaket. Ved denne typen takkonstruksjon med glatte metallplater bør snøfangere etableres for å redusere risikoen for snøras over gangarealet.

Det er registrert lakkavflassing og rustdannelser på pipebeslaget.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Nedløpene bør utbedres eller skiftes ut for å hindre lekkasjer og ytterligere skader som følge av frostsprengning og deformasjon.

Snøfangere bør monteres over gangarealet på hovedtaket for å redusere risikoen for snøras, som kan medføre fare for personskade og skade på eiendom.

Pipebeslaget bør vedlikeholdes, for eksempel ved å fjerne rust og påføre egnet maling, for å forhindre videre korrosjon og mulig inntrenging av vann i takkonstruksjonen.


Nedløpsrør med tegn til frostsprengning.


Deformasjoner på taknedløp.


Deformasjoner på taknedløp.


Pipebeslag har lakkavflass og rustdannelser.

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggene er oppført som bindingsverkskonstruksjon med utvendig stående bordkledning. Kledningen er malt.

Det er foretatt visuell inspeksjon av konstruksjonen fra bakkenivå og tilgjengelige områder på befaringstidspunktet. Konstruksjonens oppbygning og eventuelle skjulte forhold er ikke kontrollert utover det som var synlig ved befaringen.

Vurdering av avvik:
• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
• Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
• Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Det er registrert liten eller manglende luftespalte mellom kledning og grunnmur i nedre kant av fasadene. Lufting bak kledningen er viktig for å sikre uttørking av konstruksjonen og redusere risikoen for fuktopphopning.

Det er videre registrert værslitt og oppsprukket trevirke som følge av normal aldring og eksponering for vær og vind. Overflatebehandlingen fremstår stedvis slitt.

Det er også registrert spredte råteskader i enkelte kledningsbord. Skadene fremstår som lokale, men indikerer at deler av kledningen over tid har vært utsatt for forhøyet fuktbelastning. Det anbefales nærmere undersøkelser og utbedring av råteskadede kledningsbord, spesielt i de områdene hvor skadene er observert.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Råteskadede kledningsbord bør skiftes ut for å hindre videre utvikling av råte og skade på underliggende konstruksjon.

Værslitt og oppsprukket trevirke bør rengjøres, utbedres ved behov og overflatebehandles for å begrense videre nedbrytning og redusere risiko for fuktskader.

Det anbefales å etablere tilfredsstillende lufting i nedre kant av kledningen ved fremtidige vedlikeholds- eller utskiftingsarbeider, for å sikre god uttørking og redusere risiko for fuktopphopning i konstruksjonen.

Mangelfull lufting og utilstrekkelig vedlikehold kan føre til redusert levetid på kledningen, økt risiko for fuktskader og skjulte skader i veggkonstruksjonen. Omfanget av eksisterende råteskader kan være større enn det som er synlig ved visuell inspeksjon.

Tilstandsrapport



Det er påvist spredte råteskader i kledningen.



Det er påvist spredte råteskader i kledningen.



Værslitt kledning.



TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Boligen har valmet takkonstruksjon utført med W-takstoler. Takkonstruksjonen er inspisert fra tilgjengelige områder på loftet. Det ble ikke registrert synlige tegn til skader, lekkasjer eller andre forhold som indikerer svikt i konstruksjonen på befaringstidspunktet.

Den sørlige delen av loftet har imidlertid begrenset tilgjengelighet som følge av manglende tilfredsstillende adkomst. Denne delen av takkonstruksjonen har derfor ikke vært mulig å inspisere i samme omfang som øvrige loftsarealer.



Valmet takkonstruksjon, luftet i raft.



Gjennomføring i tak, uten påviste unormale forhold.

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Vinduene i hovedetasjen består av malte trevinduer med 2-lags isolerglass. Registrerte produksjonsår er henholdsvis 1983, 1992 og 1998.

Vinduene i kjellerleiligheten består av en kombinasjon av eldre og nyere vinduer med registrerte produksjonsår fra henholdsvis 1980, 1982, 1983, 1992, 2021 og 2024.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Tilstandsrapport

Flere av vinduene i hovedetasjen har normal aldersslitasje. Det er registrert tegn til innvendig kondensering i enkelte isolerglass, samt flassende maling og mindre skader på karmer og rammer.

I kjellerleiligheten er de nyere vinduene fra 2021 og 2024 uten registrerte avvik av betydning på befaringstidspunktet. Vinduet på vaskerommet fra 1992 har tegn til innvendig kondensering. De eldste vinduene i kjelleren har oppnådd høy alder og har passert store deler av forventet brukstid.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Vedlikehold av karmer og rammer anbefales ved behov. Isolerglass med tegn til punktering bør skiftes ut for å unngå redusert isolasjonsevne og risiko for fuktskader.

Det må påregnes utskifting av eldre vinduer etter hvert som tilstand og funksjon tilsier dette, da høy alder gir økt risiko for svikt og videre nedbrytning.

Innvendig kondensering indikerer svikt i isolerglassets forsegling, noe som kan føre til redusert isolasjonsevne og økt fare for fuktskader i omkringliggende konstruksjon.

Flassende maling og mindre skader på karmer og rammer bør utbedres for å hindre videre nedbrytning av trevirket.

På grunn av alder må det påregnes økt vedlikeholdsbehov og gradvis utskifting av vinduer.



Det er registrert manglende puss og overflatebehandling rundt enkelte vinduer i grunnmuren.



Det er registrert løs maling rundt vindu i mur.



Det er stedvis registrert råteskadede omramningsbord rundt vinduer.

TG 1 Dører

Beskrivelse
Boligen har malt hovedytterdør i hovedetasjen, utført med 2-lags isolerglass av nyere standard. Balkongdøren i hovedetasjen er utført i malt tre med glassfelt og 3-lags isolerglass fra 2021.

Kjellerleiligheten har malt hovedytterdør, utført med 2-lags isolerglass av nyere standard.

Årstall: 2021 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse
Terrassen utenfor stuen er oppført med impregnert bjelkelag og overflatebehandlede terrassebord. Rekkverket er utført i ubehandlet, impregnert trekonstruksjon.

Terrassen utenfor inngangen er oppført med impregnert bjelkelag og overflatebehandlede terrassebord. Rekkverket er utført i malt trekonstruksjon.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert værslitte overflater på gulvbordene og det malte rekkverket. Det er også registrert skjevheter i gulvkonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Værslitte overflater på gulvbord og rekkverk bør overflatebehandles for å hindre videre nedbrytning og forlenge levetiden på terrassen.

Skjevheter i gulvkonstruksjonen bør utbedres for å sikre stabilitet og redusere risiko for ytterligere deformasjoner eller skader.

Tilstandsrapport





INNVENDIG

Overflater

Beskrivelse

Innvendige overflater i himlingen består hovedsakelig av malte plater, trepanel og himlingsplater.

Innvendige overflater på vegger består hovedsakelig av trepanel og malte plater.

Innvendige overflater på gulv består hovedsakelig av parkett, laminat og furugulv.

Overflatene fremstår med varierende opprinnelse og standard. Det er normal bruksslitasje i henhold til overflatenes alder.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Bygningen er oppført med gulv på grunn, hvor deler av gulvene er oppforet med tilfarerkonstruksjon. Etasjeskillere er utført i trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

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

Det er målt høydeavvik i gulvene på inntil ca. 20 mm i hovedetasjen og tilsvarende i kjelleretasjen. Avvikene er registrert ved stikkprøvemålinger utført på representative steder i begge etasjer. Høydeavvikene må sees i sammenheng med bygningens alder og konstruksjonsmåte.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeavvikene rettes opp. Dette vil sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig av denne typen og alder. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan slike tiltak vurderes.

Konsekvensen av høydeavvikene er hovedsakelig estetisk og kan påvirke møblering og innredning, men det er ingen umiddelbar risiko for bygningsmessige skader.

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Pipen er oppført i lettklinkerblokker og er tilknyttet ildsted i både hovedetasjen og underetasjen.

I 2024 ble det etablert nytt keramisk rør i pipen. Sotluken er plassert i kjellerleiligheten.

Pipen er utført med teglforblending i hovedetasjen, mens synlige deler av pipen i kjeller er pusset.



Pipe utført i lettklinkerblokker.



Ildsted i stuen.

Tilstandsrapport



Ildsted i kjellerleiligheten.



Synlig fuktighet.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Rom under terreng har veggoverflater utført med panel, malte plater og betong. Gulvene er belagt med laminatgulv, parkettgulv og furugulv.

Det er foretatt hulltaking i to hjørner med måling i bunnsvill. Det ble ikke registrert unormale fuktverdier i de undersøkte områdene på befaringstidspunktet.Fuktmålingene er utført som stikkprøver i begrensede deler av konstruksjonen. Undersøkelsene gir derfor kun informasjon om forholdene i de målte områdene. Det kan ikke utelukkes at det forekommer fukt eller skader i øvrige deler av konstruksjonen som ikke er undersøkt.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Det er registrert synlig fuktighet i overgangen mellom gulv og vegg på uinnredet bod.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det bør iverksettes tiltak for å utbedre fuktproblemet i overgangen mellom gulv og vegg på uinnredet bod, for å unngå videre fuktskader og mulig utvikling av mugg eller råte.
Videre undersøkelser anbefales for å avdekke årsaken til fuktigheten, slik at riktige tiltak kan iverksettes og risiko for skade på konstruksjonen reduseres.



Ved fuktmåling i påført kjellervegg mot terreng er det ikke registrert unormale fuktnivåer.



Ved fuktmåling i påført kjellervegg mot terreng er det ikke registrert unormale fuktnivåer.



Synlig fuktgjennomtrengning i overgang mellom vegg og gulv.

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Innvendig trapp er utført med lakkerte trinn og malt rekkverk.

Tilstandsrapport



TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører er i hovedsak utført som furufyllingsdører. Enkelte dører er malt, mens øvrige fremstår med ubehandlet treoverflate.

Vurdering av avvik:

• Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Det er registrert at enkelte dører har overflateslitasje i form av merker, riper og aldersrelatert bruksslitasje. Dette anses som normalt ut fra dørens alder og bruk.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Overflateslitasjen har i hovedsak kosmetisk betydning og påvirker ikke dørenes funksjon på befaringstidspunktet.

Ved behov kan dørene pusses og overflatebehandles for å forbedre det visuelle inntrykket. Normalt vedlikehold må påregnes.



Slitasje på lakkert dørblad og på karm.



Slitasje på lakkert dørblad og på karm.



VÅTROM

HOVEDETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Badet i hovedetasjen er utført med fliser på gulv og vegger, samt malte himlingsplater i taket. Rommet er innredet med dusjnisje og servantinnredning.

Årstall: 2010 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

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

Det er registrert sprekkdannelser i flisfuger, spesielt i dusjsonen. Videre er det registrert misfarging av fuger. Det er også registrert ufagmessig utførelse av flisarbeidene med varierende fugebredder og ujevn utførelse.

Det er registrert mangelfulle fallforhold på våtromsgulvet. Målinger viser at deler av gulvet har utilstrekkelig fall mot sluk, og det er risiko for at vann blir stående på gulvoverflaten i stedet for å ledes til sluket.

Det er ikke synlig slukmansjett ved sluket, og membranens utførelse eller alder har ikke vært mulig å verifisere. Våtrommets fuktsikringsløsning er derfor beheftet med usikkerhet.

Samlet er det registrert flere forhold som påvirker både våtrommets funksjon, utførelse og fuktsikkerhet.

Konsekvens/tiltak

• Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Det anbefales nærmere undersøkelser av våtrommets oppbygning og fuktsikring. På grunn av omfanget av registrerte avvik må det påregnes omfattende utbedringer eller full rehabilitering av våtrommet. Eventuelle tiltak bør omfatte etablering av dokumentert fuktsikring, tilfredsstillende fallforhold og fagmessig utførte overflater.

Sprekkdannelser i fuger, mangelfulle fallforhold og usikkerhet knyttet til membran og slukdetaljer øker risikoen for fuktskader i konstruksjonen. Ufagmessig utførelse av flisarbeidene indikerer at deler av våtrommet ikke er utført etter anerkjente håndverksmessige prinsipper. Samlet gir forholdene en vesentlig usikkerhet knyttet til våtrommets levetid og fuktsikkerhet.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport



Det er registrert missfargede fuger og oppsprekkinger i flisefuger.



Ufagmessig utførelse av flislegging.



Ufagmessig utførelse av flislegging.

HOVEDETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er foretatt hulltaking i tilstøtende konstruksjon uten at det ble påvist unormale forhold på undersøkelsestidspunktet. Undersøkelsen anses imidlertid som en stikkprøvekontroll, og det kan ikke utelukkes skjulte skader eller fuktproblematikk i konstruksjonen.



Fuktmåling uten registrerte unormale forhold.

KJELLERLEILIGHET > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Badet i kjellerleiligheten ble oppgradert rundt 2010. Våtrommet er utført med baderomsplater på vegger, fliser på gulv og malt panel i himlingen. Rommet er utstyrt med servantinnredning, gulvmontert toalett og dusjløsning med dusjdører.

Årstall: 2010 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

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

Badet fremstår med løsninger og utførelse av en slik karakter at det må påregnes oppgradering for å tåle normal bruk over tid.

Det er registrert ufagmessig utførelse av baderomsplatene, samt ufagmessig utførelse av flisarbeidene på gulvet.

Videre er det registrert fall mot dør, noe som er en uheldig løsning på et våtrom. Våtrommet fremstår samlet sett med flere forhold som gir usikkerhet knyttet til funksjon og fuktsikkerhet.

Konsekvens/tiltak

• Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Det anbefales å oppgradere eller rehabilitere våtrommet, inkludert etablering av tilfredsstillende fallforhold og fagmessig utførelse med dokumentert fuktsikring.

Ufagmessig utførelse av baderomsplater og flisarbeid gir økt risiko for fuktgjennomtrengning og skjulte fuktskader i konstruksjonen, samt redusert levetid og funksjon på våtrommet. Fall mot dør kan føre til at vann ledes mot tilstøtende konstruksjoner, noe som øker risikoen for skader.

Det anbefales at alt arbeid utføres og dokumenteres av kvalifisert fagperson for å sikre varig og forskriftsmessig løsning.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport



Ufagmessig utførelse av baderomsplater.



Ufagmessig utførelse av baderomsplater.



Ufagmessig utførelse av baderomsplater og fliser.



Ufagmessig utførelse av fliser.

KJELLERLEILIGHET > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke utført da tilstøtende vegger er oppført i lettklinkerblokker. Gjennomføring av hulltaking ville medført destruktive inngrep, og skjulte konstruksjoner har derfor ikke vært mulig å kontrollere ved denne metoden.

KJØKKEN

HOVEDETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen er utført med profilerte fronter og laminat benkeplate.

Kjøkkenet er utstyrt med oppvaskmaskin, komfyr, kjøleskap og fryseskap. Det er også etablert opplegg for vaskemaskin i tilknytning til kjøkkeninnredningen.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Kjøkkeninnredningen fremstår med normal alders- og bruksslitasje. Det er registrert slitte overflater på innredningen. Videre er det registrert fuktskade i benkeskapet under vasken, samt enkelte skader på skrog og innredningsdeler.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Årsaken til fuktskaden bør undersøkes, og eventuelle lekkasjer eller fuktkilder utbedres for å unngå videre oppsvelling og nedbrytning av innredningsmaterialene.
Skadde innredningsdeler bør repareres eller skiftes ut ved behov.
Det må påregnes normalt vedlikehold og etter hvert utskifting av innredningen som følge av alder og slitasje.
Fuktpåvirkning og skader kan redusere innredningens levetid og påvirke det visuelle inntrykket.



Oversiktsbilde av kjøkkenet.

Tilstandsrapport



Fuktskader i bunnplate på benkeskap under vask.



Malt innredning, rennemerker og slitasje.



Skade på innredning.

HOVEDETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet er utstyrt med kjøkkenventilator med mekanisk avtrekk.
Avtrekket er ført via kanal til avkast over tak gjennom loftsrommet.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det ble registrert noe lav effekt på avsuget ved funksjonstesting på befaringstidspunktet.
Årsaken til redusert kapasitet er ikke nærmere undersøkt.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det anbefales kontroll av ventilator, filter og avtrekkskanal. Rengjøring eller justering av anlegget kan være nødvendig for å oppnå tilfredsstillende avtrekkseffekt.

Redusert avtrekkseffekt kan medføre dårligere fjerning av matos, fukt og lukt fra kjøkkenet. Over tid kan dette bidra til økt fuktbelastning og avleiringer i boligen.



Kjøkkenventilator.

KJELLERLEILIGHET > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter og laminert benkeplate. Benkeplaten ble opplyst utskiftet i forbindelse med oppgradering av kjelleretasjen i 2024, mens øvrig kjøkkeninnredning er opprinnelig fra byggeåret. Kjøkkenet er utstyrt med komfyr, samt opplegg og plass for kjøleskap og oppvaskmaskin.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Det er registrert overflateslitasje på enkelte fronter.
Døren på hjørneskapet henger og har redusert funksjonalitet.

Konsekvens/tiltak

• Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

Påviste skader og slitasje bør utbedres for å sikre funksjonalitet og forhindre ytterligere forringelse av kjøkkeninnredningen.
Døren på hjørneskapet bør justeres eller repareres for å gjenopprette normal bruk.
Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det føre til redusert brukervennlighet og økt risiko for ytterligere skader.



Oversiktsbilde kjøkkeninnredning.

Tilstandsrapport



Slitasje på front.



Dør til hjørneskap henger, og har redusert funksjonalitet.

KJELLERLEILIGHET > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator med kullfilter.

SPESIALROM

HOVEDETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrommet i hovedetasjen har fliser på gulvet og delvis flislagte vegger. Øvrige veggflater er utført med malte plater. Himlingen består av malte himlingsplater. Rommet er utstyrt med vegghengt toalett og servantinnredning.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.
• Det er påvist andre avvik:

Det er registrert at gulvoverflatene i rommet har større skjevheter og ujevnheter enn det som normalt kan forventes ut fra bygningens alder og konstruksjon.

Videre er det vegghengte toalettet utført uten synlig løsning for lekkasjeindikering fra innbyggingssisterne. Eventuelle lekkasjer fra sisterne eller tilhørende rørforbindelser vil derfor kunne være vanskelig å oppdage på et tidlig tidspunkt.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det anbefales nærmere kontroll av gulvkonstruksjonen dersom skjevhetene oppleves som sjenerende eller utvikler seg over tid.

For innbyggingssisternen bør det kontrolleres om lekkasjevarsling eller annen dokumentert sikring er etablert, og eventuelt vurderes tiltak som gjør eventuelle lekkasjer lettere å oppdage.

Skjevheter og ujevnheter i gulvet kan påvirke det visuelle inntrykket og opplevelsen av rommet. Manglende lekkasjeindikering medfører økt risiko for at lekkasjer fra innbyggingssisternen ikke oppdages før det oppstår følgeskader.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Vannledningene er i hovedsak utført med kobberrør. Store deler av røropplegget har opprinnelse fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Vannledningene har oppnådd høy alder, og store deler av anlegget har passert mer enn halvparten av forventet brukstid.

Det ble ikke registrert tegn til aktive lekkasjer på befaringstidspunktet. Skjulte rørstrekk har ikke vært tilgjengelige for kontroll.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det anbefales jevnlig ettersyn av synlige rørføringer og koblinger. På grunn av alder må det påregnes vedlikehold, utskifting av enkeltkomponenter eller fornyelse av deler av røranlegget på sikt.

Eldre vannledninger har generelt økt sannsynlighet for slitasje, korrosjon og lekkasjer sammenlignet med nyere installasjoner. Risikoen for skader og behov for utskifting vil normalt øke med alderen. Skjulte rørstrekk som ikke har vært tilgjengelige for kontroll, kan medføre økt risiko for skjulte lekkasjer og følgeskader.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Synlige avløpsledninger er utført i plast.

Vurdering av avvik:

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

Innvendige avløpsledninger har oppnådd en alder hvor mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Det ble ikke registrert tegn til funksjonssvikt eller lekkasjer ved de synlige delene av anlegget på befaringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Det anbefales jevnlig kontroll av synlige rørføringer og koblinger. På grunn av alder må det påregnes vedlikehold, reparasjoner eller utskifting av deler av avløpsanlegget på sikt.

Eldre avløpsledninger har generelt økt risiko for slitasje, lekkasjer og funksjonssvikt sammenlignet med nyere installasjoner. Risikoen for skader og behov for utskifting vil normalt øke med alderen.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen er ventilert med tilluft via ventiler i yttervegger og vinduer. Avtrekk skjer gjennom et mekanisk avtrekksanlegg plassert på loftet. Anlegget er tilkoblet begge badene samt kjøkkenet i hovedetasjen. Det ble ikke registrert vesentlige avvik ved ventilasjonsløsningen på befaringstidspunktet. Ventilasjonsløsningen er imidlertid av en enklere type sammenlignet med moderne balanserte ventilasjonsanlegg. Ved økt personbelastning, endret bruk eller høyere fuktproduksjon i boligen, kan dagens ventilasjonsløsning gi begrenset luftutskifting. Dette kan medføre behov for økt ventilering for å opprettholde et tilfredsstillende inneklima.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Boligen er utstyrt med to varmtvannsberedere på cirka 200 liter. Beredere er plassert i teknisk rom/vaskerom i kjeller, og har produksjonsår henholdsvis 2017 og 2025.



Varmtvannsberedere i kjeller.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Det elektriske anlegget er utført som en kombinasjon av synlig og skjult ledningsopplegg. I kjellerleiligheten er det etablert eget sikringsskap med automatsikringer. Sikringsskapet i hoveddelen av boligen er utført med en kombinasjon av skrusikringer og automatsikringer.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1984

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Det foreligger samsvarserklæring for nytt anlegg i kjellerleilighet med tilhørende sikringsskap.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder,

Tilstandsrapport

allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Undertegnede er ikke elektrofaglig sakkyndig, og det er ikke foretatt kontroll av anlegget utover visuelle observasjoner. Det anbefales derfor at det gjennomføres en utvidet elkontroll av registrert elektroinstallasjonsvirksomhet.

Generell kommentar

Det elektriske anlegget er ikke vurdert i detalj. Det er kun foretatt en visuell kontroll uten funksjonstesting. Det forutsettes at anlegget er utført av autorisert installatør og i henhold til gjeldene forskrifter på installasjonstidspunktet. For full vurdering anbefales kontroll av registrert elektroinstallatør.



Sikringsskap i hovedetasjen.



Sikringsskap i leilighet.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnen er gjengravd og derfor ikke tilgjengelig for inspeksjon.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Fuktsikring og drenering rundt bygningen er opplyst å være fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

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

• Utvendig tetting/fuktsikring av grunnmuren er avsluttet under utvendig terreng.

Mer enn halvparten av forventet levetid for dreneringssystemet er passert.

Utvendig tetting og fuktsikring av grunnmuren er stedvis avsluttet under utvendig terreng. Det er også registrert stedvis manglende tilfredsstillende avslutning av synlig fuktsikring over terreng.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det anbefales å forbedre avslutningen av synlig fuktsikring der dette er mangelfullt, for å redusere risikoen for fuktinntrengning i grunnmuren.

Grunnmuren bør holdes under oppsyn med tanke på tegn til fuktinntrengning.

På grunn av alder må det påregnes at dreneringssystemet kan ha behov for utskifting eller omfattende vedlikehold på sikt, da redusert funksjon kan føre til økt fuktbelastning og skader på konstruksjonen.



Synlig fuktsikrig over terreng, ikke tilstrekkelig avsluttet med avslutningslist.



Synlig fuktsikrig over terreng, ikke tilstrekkelig avsluttet med avslutningslist.

Tilstandsrapport



Synlig fuktsikrig over terreng, ikke tilstrekkelig avsluttet med avslutningslist.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Store deler av grunnmuren er innkledd på innvendig side og nedfylt med terrengmasser på utvendig side. Dette medfører at betydelige deler av konstruksjonen ikke er tilgjengelig for visuell inspeksjon på befaringstidspunktet.

Vurdering av avvik:

• Grunnmuren har sprekkdannelser.

Store deler av grunnmuren er innkledd på innvendig side og nedfylt med terrengmasser på utvendig side, noe som medfører redusert inspeksjonsmulighet.

Det er registrert sprekkdannelser i utvendig puss på synlige deler av grunnmuren. Sprekkene fremstår som lokale og er registrert i overflatepussen.

På grunn av begrenset innsyn i konstruksjonen kan det ikke gis en fullstendig vurdering av grunnmurens tilstand.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det anbefales å utbedre lokale sprekkdannelser i pusslaget ved behov og holde forholdet under oppsyn. Dersom det oppstår tegn til økende sprekkutvikling, setninger eller fuktproblematikk, anbefales nærmere undersøkelser av konstruksjonen.

Begrenset inspeksjonsmulighet medfører økt usikkerhet om grunnmurens tilstand, noe som kan innebære risiko for skjulte skader eller utvikling av større problemer over tid.



Sprekkdannelser i puss på grunnmuren.



Sprekkdannelser i puss på grunnmuren.



Sprekkdannelser i puss på grunnmuren.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Terrenget rundt boligen består hovedsakelig av plenarealer og adkomstvei. For øvrig er tomten opparbeidet med diverse beplantning og vegetasjon.

Vurdering av avvik:

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

Det er stedvis registrert dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmuren.

Terrengforholdene gir begrenset bortledning av overflatevann, noe som kan medføre vannansamlinger inntil bygningen ved perioder med nedbør og snøsmelting.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det anbefales å justere terrenget slik at overflatevann ledes bort fra bygningen. Terrenget bør ha fall fra grunnmuren for å redusere fuktbelastningen på konstruksjonene.

Konsekvensen av mangelfull bortledning av overflatevann er økt risiko for fuktskader på grunnmur og tilstøtende konstruksjoner, samt potensielt dårligere innemiljø.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Boligen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett via private stikkledninger.
Vann- og avløpsledninger er utført i plast.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Vann- og avløpsledningene har oppnådd en alder som tilsier at mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Ledningene er i hovedsak skjulte konstruksjoner og har derfor ikke vært tilgjengelige for fullstendig inspeksjon.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det anbefales jevnlig ettersyn av tilgjengelige deler av anlegget. På grunn av alder må det påregnes økt behov for vedlikehold, reparasjoner eller utskifting av ledningene på sikt.

Eldre vann- og avløpsledninger har økt risiko for slitasje, lekkasjer og funksjonssvikt, noe som kan føre til plutselige skader og kostbare utbedringer. Risikoen for skader og behov for utskifting vil normalt øke med alderen, spesielt siden ledningene er skjulte og ikke har vært tilgjengelige for fullstendig inspeksjon.





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:
• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Det anbefales å gjennomføre radonmåling for å avklare eventuelt radonnivå i boligen. Manglende radonsperre og manglende måling medfører usikkerhet om innemiljøet, og forhøyede radonnivåer kan utgjøre en helserisiko.

Videre anbefales det å etablere håndløper langs vegg samt vurdere oppgradering av rekkverk og åpninger i trapp og på terrasse for å oppnå et sikkerhetsnivå nærmere dagens krav. For lave rekkverk og for store åpninger øker risikoen for fallulykker, spesielt for barn og eldre.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse
Garasje / lagring.

Byggeår
1985

Kommentar
3biloppstllingsplasser, to bodrom.

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

Vedlikehold
Bygget bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Beskrivelse
Frittstående garasje oppført med ringmur i lettklinkerblokker, gulv på grunn i betong og bindingsverkskonstruksjon i tre med utvendig stående bordkledning. Garasjen har valmet takkonstruksjon tekket med metalltakplater.

Bygningen er innredet med tre biloppstillingsplasser og to bodrom. Ett av bodrommene er innredet med panel på vegger og furugulv.
'
Garasjen fremstår med et generelt etterslep av vedlikehold. Det er registrert slitasje og alderstegn på flere bygningsdeler, og det må påregnes vedlikeholdsarbeider for å opprettholde bygningens tekniske tilstand og levetid.

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

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

223 m²/223 m²

Enebolig m/ kjellerleilighet.: 2 Bad, 2 Vindfang, Toalettrom, 2 Kjøkken, Spisestue, 2 Stuer, Trapperom, 6 Soverom, 2 Gang, Bod, Teknisk rom

Andre bygg: Garasje
Bruksareal andre bygg: 99 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 3 000 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 4 400 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi	**3 000 000**
Konklusjon markedsverdi	**3 000 000**

Markedsvurdering

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

Sammenlignbare salg

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Sørlivegen 152 ,2847 KOLBU 118 m² 2011 4 sov	10-03-2026	3 100 000	**3 600 000**		3 600 000	**30 508**
2	Kolbulinna 936 ,2847 KOLBU 209 m² 1967 4 sov	27-04-2023	3 500 000	**4 000 000**		4 000 000	**19 139**
3	Koreavegen 87 ,2847 KOLBU 137 m² 1972 2 sov	27-07-2025	2 700 000	**2 550 000**		2 550 000	**14 826**
4	Kolbulinna 763 ,2847 KOLBU 125 m² 1976 3 sov	01-09-2025	1 800 000	**2 125 000**		2 125 000	**12 574**
5	Kolbulinna 622 ,2847 KOLBU 212 m² 1955 3 sov	04-06-2026	2 490 000	**2 450 000**		2 450 000	**11 557**
6	Vestvegen 468 ,2847 KOLBU 223 m² 1983 4 sov	31-05-2023	2 700 000	**2 500 000**		2 500 000	**11 211**
7	Kolbulinna 659 ,2847 KOLBU 273 m² 1958 3 sov	13-04-2025	2 500 000	**2 500 000**		2 500 000	**9 158**

Kilde :
Eiendomsverdi

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Enebolig m/ kjellerleilighet.

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		6 550 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	2 730 000
Sum teknisk verdi - Enebolig m/ kjellerleilighet.	Kr.		**3 800 000**

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		800 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	565 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.		**240 000**

Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**	**4 040 000**

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	350 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**	**350 000**

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**	**4 400 000**

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

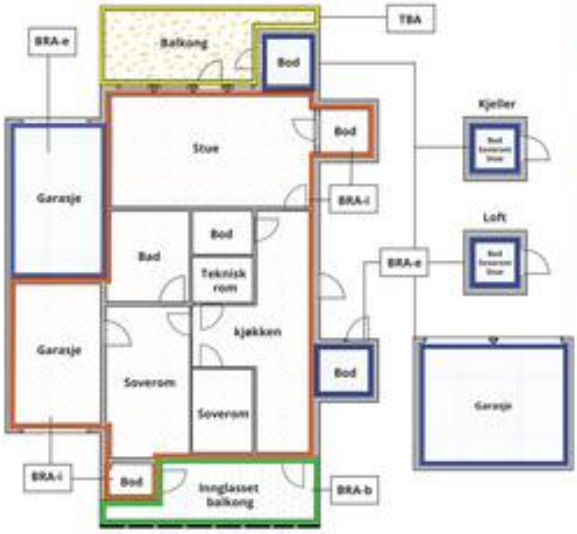
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig m/ kjellerleilighet.

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Hovedetasje	116			116	19
Kjeller i hoveddel	38			38	
Kjellerleilighet	69			69	
SUM	**223**				**19**
SUM BRA	**223**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Hovedetasje	Bad, vindfang, toalettrom, kjøkken, spisestue, stue, trapperom, soverom, soverom 2		
Kjeller i hoveddel	Gang, bod, soverom, soverom 2		
Kjellerleilighet	Vindfang, bad, gang, stue, kjøkken, soverom, soverom 2, teknisk rom / vaskerom		

Kommentar

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

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

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

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

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Det er etablert en kjellerleilighet i boligen. Utført av Tømrer firmaet Fossen & Stenberg.

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		99		99	
SUM		**99**			
SUM BRA	**99**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Bod, garasje, garasje 2, bod 2	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger for garasjen, men det er registrert noe avvik på inndelingen av garasjen opp mot byggemeldte tegninger.

Nyere håndverkstjenester

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

KVÆRNDAL OG LIEN TAKST &
BYGGRÅDGIVNING AS
Tyrivegen 6
2840 REINSVOLL

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.6.2026	Marius Lien	Takstingeniør
	Jonas Ring	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3442 ØSTRE TOTEN	295	25		0	1884.7 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Vestvegen 470

Hjemmelshaver

,

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et etablert og landlig boligområde i Kolbu, Østre Toten kommune. Området består av spredt boligbebyggelse, landbrukseiendommer og åpne jordbruksarealer. Beliggenheten gir gode sol- og utsiktsforhold samt nærhet til natur- og friluftsområder.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst fra offentlig vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen omfattes av KOMMUNEPLANENS AREALDEL
2018-2030.

Om tomten

Tomten er opparbeidet med bebygde arealer, adkomstarealer og øvrige uteområder. Terrenget fremstår i hovedsak som svakt skrånende. Adkomst og oppstillingsplasser er etablert fra tilstøtende vei. Utearealene består av en kombinasjon av gressarealer, beplantning og naturlig terreng.

Tinglyste/andre forhold

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

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	09.06.2026	Energimerking utført av undertegnede.	Gjennomgått		Ja
Brukstillat./ferdigatt.	05.06.2026	Godkjenningsvedtak og ferdigattest for bruksendring av deler av kjeller.	Gjennomgått		Nei
Egenerklæring	15.06.2026	Selgers egeneklæringsskjema	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	09.06.2026	Brukt i forbindelse med verdifastsettelse.	Gjennomgått		Nei
Eier	05.06.2026	Eieropplysninger under befaringen.	Gjennomgått		Nei
Grunnbokutskrift	09.06.2026	Grunnboksutskrift for eiendommen.	Gjennomgått		Nei
Offentlige planer	09.06.2026	Offentlige planer eiendommen omfattes av.	Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring	09.06.2026	Samsvarserklæring for el-installasjoner i forbindelse med etablering av leilighet i kjeller.	Gjennomgått		Nei
Situasjonskart	09.06.2026	Situasjonskart over eiendommen.	Gjennomgått		Nei
Tegninger	09.06.2026	Tegninger for bygningene.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	15.06.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

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

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

•Vurdering mot byggeregler

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Forutsetninger

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

•Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

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

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

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

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

PERSONVERN

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

enova

Energiattest



Adresse **Vestvegen 468, 2847 KOLBU**	
Dato for energimerking **09.06.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-309640**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **7617003**
Gårdsnummer **295**	Bruksnummer **25**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1984**	Bygningstype **Enebolig med utleiedel**
Bruksareal **221,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **221,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **193,44 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **241,46 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **53 362 kWh**



Vestvegen 468, 2847 KOLBU

Detaljering

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



Vestvegen 468, 2847 KOLBU

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 2: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 3: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 4: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 5: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 6: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 7: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 8: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 9: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 10: Tiltak utendørs

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

Tiltak 11: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 12: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 13: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn.Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 14: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 16: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 17: Montering tetningslister

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

Tiltak utendørs

Tiltak 18: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 19: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 20: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 21: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 22: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 23: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 24: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

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

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Jonas Ring	9578-5995-4-178818	2026-06-09 11:28:17
Anne-Kari Nafstad	9578-5999-4-747584	2026-06-09 12:14:04

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
9. juni 2026

Oppdragsnummer
71-0108/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Vestvegen 468 og 470, 2847 KOLBU

Meglerfirma
Nordvik Gjøvik

Selgere
Jonas Ring, Anne-Kari Nafstad

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
15. juli 2023

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Nei

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 92746365
Forsikret i: Gjensidige Forsikring

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Utført av tidligere eier. Nye vasker, toalett, baderomsinnredning og flislegging 2010 på bad i 1.etasje. Utført av Rørleggermester Bjørn Ramstadengen og egeninnsats. Ny vask, toalett, baderomsinnredning og flislegging bad i kjeller i 2012. Utført av rørleggermester Bjørn Ramstadengen og egeninnsats.

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

Nei

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?

Nei

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Skiftet innvendig rør i pipe. Utført av Koll-Hansen i 2024. Reparert mur i bodrom i kjeller. Utført av Koll-Hansen i 2024. Støpt nytt gulv i garasje i 2023. Utført som egeninnsats.

---

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

---

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Elvia og Jostad Elektriske AS. Nytt inntaksskap utvendig og delt strøm til hovedetasje og tilleggs leilighet. Nytt sikringsskap leilighet og nytt opplegg på kjøkken, stue og på soverom i leilighet.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? Utført av Elsikkerhet Norge 15.8.2025.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

Nei

---

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Montert ny varmtvannsbereder kjeller 2024/2025. Ny tilførsel til kjøkken i leilighet. Utført av Herheim Rør AS. Montert opplegg til vaskemaskin på kjøkken i hovedetasje. 2023. Utført av Herheim Rør AS

---

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Ja, faglært

Var tiltaket søknadspliktig?

Ja

Har arbeidet blitt godkjent?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Etablert tilleggsleilighet i deler av kjeller. 2024/2025. Utført av Tømrerfirma Fossen Stenberg AS. Tiltaket er omsøkt til Østre Toten Kommune og ferdigattest foreligger.

---

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei

Eventuell kommentar: Eiendommen har kommunal vann og kloakktilknytning

---

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Nei

Eventuell kommentar: Eiendommen har ikke slike installasjoner oss bekjent.

---

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

Ja, ufaglært

Arbeid som er utført: Huset ble malt i 2022 av tidligere eier. Utført som egeninnsats.

---

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei

Eventuell kommentar: Ikke utover påpekte avvik i tilstandsrapport.

---

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Ja

Beskriv: Ved tilsyn fra Brannvesenet i 2024 ble det påvist skade på innvendig pipeløp. Nytt pipeløp ble montert av Koll-Hansen 2024. Viser til punkt. 2 under Utført arbeid.

---

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Nei

---

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Nei

---

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Nei

---

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Ja

Beskriv: Har vært sprekk i mur i bodrom i kjeller. Sprekken er reparert av murer Koll-Hansen i 2024. Viser til punkt.2 under Utført arbeid.

---

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Nei

---

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Ja

Beskriv: Har sett spor av mus i garasje. Har sett spor av maur utvendig på tomt/hage. Har skadedyravtale med Pelias.

---

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Nei

---

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Ja

Er rommene som benyttes til utleiedel/leilighet/hybel godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

Ja

21.1 Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?

Ja

Beskriv: Ferdigattest fra 21.5.2026

---

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Nei

---

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Salgsoppgave fra kjøp i 2023

---

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Nei

---

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

Nei

---

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

---

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

Nei

---

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

Nei

---

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

---

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

---

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

---

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 71-0108/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Anne-Kari Nafstad	**2026-06-09**	**Jonas Ring**	**2026-06-09**

Identifikasjon

Anne-Kari Nafstad

Identifikasjon

Jonas Ring

Signicat

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

BRUKSTILLATELSE

Bygningslovens § 99, nr. 2 og 3.

Til Lilly Ingrid og Hans Olav Lundborg

2847 Kolbu.

Etter besiktigelse foretatt den 18. juni 1984
gis De hermed midlertidig brukstillatelse til Deres
bolig Rudheim g.nr. 295 br.nr. 9-12-14

Mangler:

1. etasje: Spalte i dør WC.
Montering av ventilasjonsvifte på loft.

Underetasje: Diverse innredningS- og elektrikerarbeider gjenstår.

Lena, den 19/6 1984.

For BYGNINGSKONTROLLEN I ØSTRE TOTEN
Trygve Paulsen.
Trygve Paulsen.

Østre Toten kommune

Ferdigattest

Etter gjeldende plan og bygningslov (pbl) § 21-10, jf. SAK10 §§ 8-1 og 8-2.

JplD: 26/25576

Ansvarlig søker:	Tiltakshaver: Anne-Kari Nafstad Flaterudvegen 23 2847 KOLBU

FERDIGATTEST ER GITT FOR

Adresse :	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
Vestvegen 468	295	9		

Tiltakets/byggets art: Bruksendring

ArkivsakID:	24/502
Søknad om ferdigattest mottatt:	19.05.2026

Sikkerhetsnivå og arbeider som vil bli utført innen 14 dager					
Har tiltaket tilstrekkelig sikkerhetsnivå innen 14 dager	X	JA		NEI	

Merknader:

Bygningen, eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter. Bruksendring krever særlig tillatelse (jfr. pbl. §20-1).

Ferdigattesten er ikke en bekreftelse på byggets tekniske kvalitet, men en bekreftelse på bygningsmyndighetens avslutning av saken. Ferdigattest er gitt med bakgrunn i søknad om ferdigattest. Tiltaket forutsettes utført i tråd med gitt tillatelse, godkjent dokumentasjon og gitte merknader/ kommentarer i tillatelsen.

Vi gjør for ordens skyld oppmerksom på at kommunen, om det viser seg å være behov for det, kan gi pålegg om utbedring av mangler som skyldes forhold i prosjektering eller utførelse i inntil fem år etter ferdigattest, jf. plan- og bygningsloven § 23-3 syvende ledd. Ansvarlige foretak må oppbevare dokumentasjon om tiltaket i fem år etter ferdigattest.

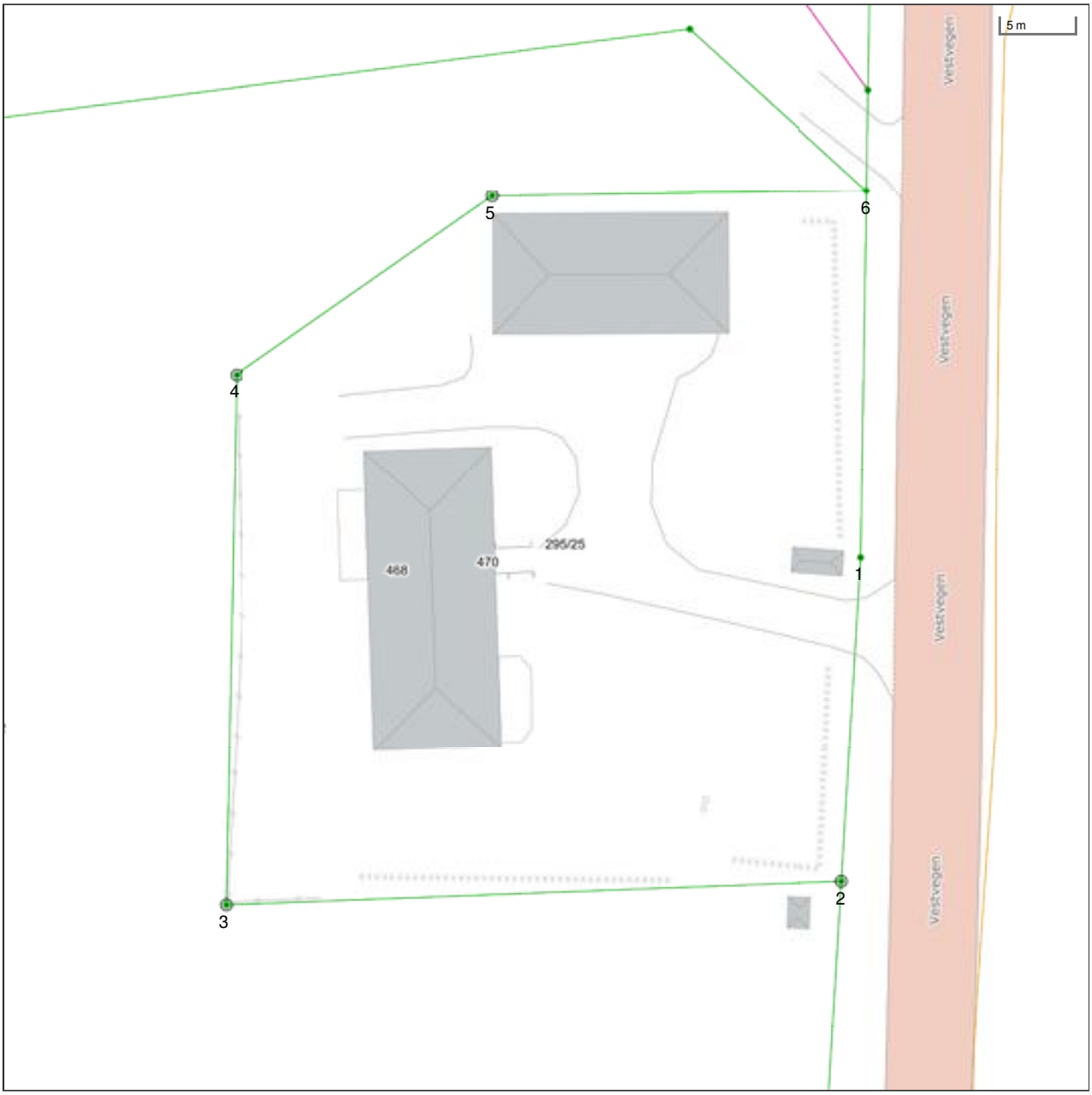
Lena, 20.05.2026

Tjenesteområde byggesak og landbruk

Anita Tenold
fagleder
(sign.)
Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur.

Utskriftsdato: 08.06.2026

Eiendomskart for eiendom 3442 - 295/25//



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.

- Eiendomsgr omtvistet
- Hjelpelinje vegkant
- Hjelpelinje fiktiv
- Hjelpelinje punktfeste
- Hjelpelinje vannkant
- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200
- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30
- Eiendomsgr nøyaktig <= 10
- Eiendomsgr uviss nøyaktighet
- Grensepunkt lite nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt middels nøyaktig
- Grensepunkt nøyaktig
- Grensepunkt - offentlig godkjent
- Grensepunkt - bolt
- Grensepunkt - kors
- Grensepunkt - rør
- Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
- Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	1 884,70 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6720240,106058293	**Øst**	594747,3754715787	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6720240,00182889	594768,625943157	2 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	24,74	
2	6720218,15125779	594767,909036973	2 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	21,86	
3	6720215,475	594726,35	1 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	41,65	
4	6720251,232	594726,125	1 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	35,76	
5	6720263,694	594743,063	1 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	21,03	
6	6720264,73711659	594768,367086132	1 cm	Jord (JO)	Umerket (56)	25,33	

Østre Toten kommune

Grunnkart

Eiendom: 295/25
Adresse: Vestvegen 468
Dato: 08.06.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

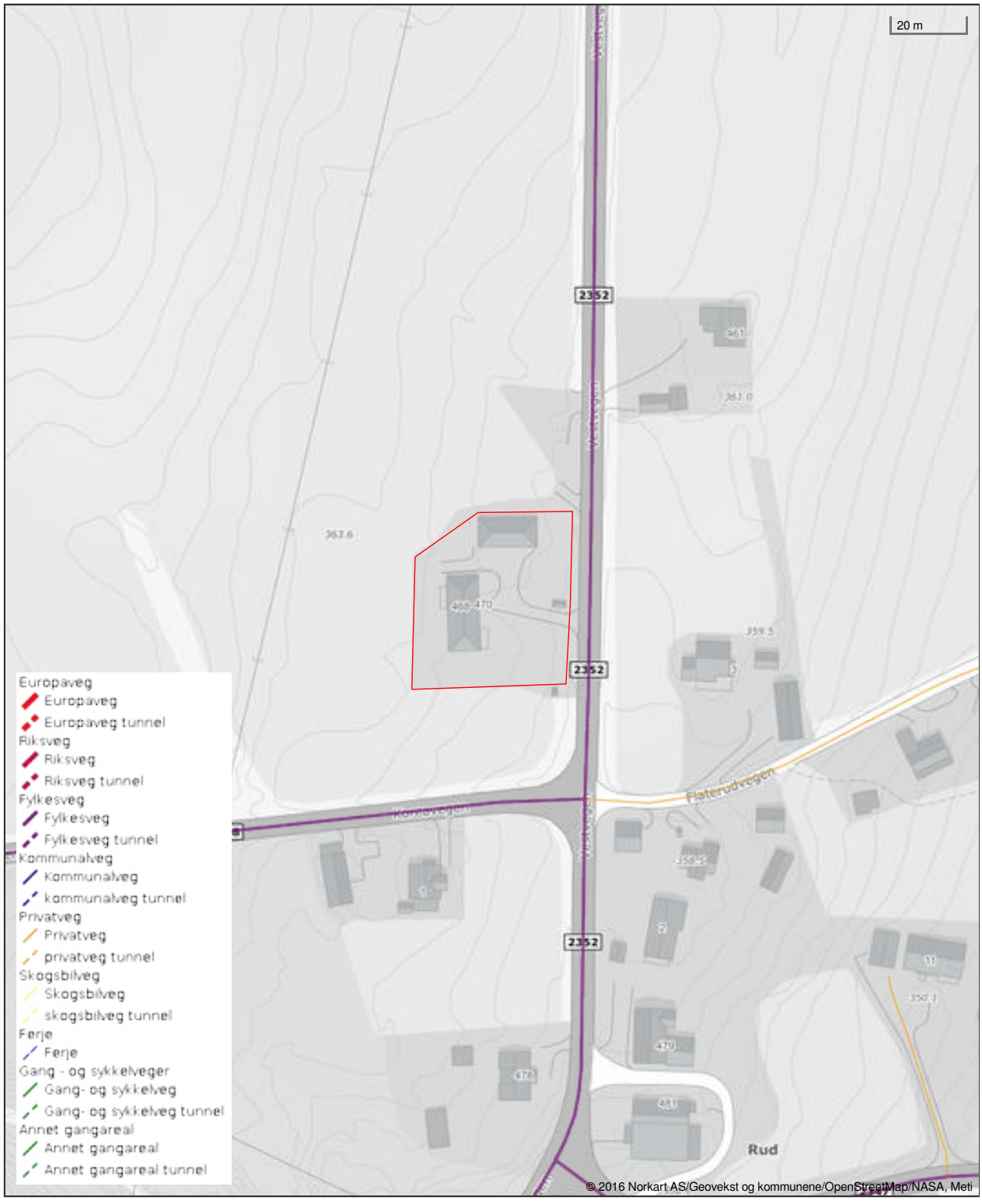
Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm
Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm
Eiendomsgr. uviss nøyaktighet
Eiendomsgr. omtvistet
Hjelpelinje veikant
Hjelpelinje punktfeste
Hjelpelinje vannkant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

Utskriftsdato: 08.06.2026

Vegstatuskart for eiendom 3442 - 295/25//



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: 08.06.2026

Østre Toten kommune

Adresse: Postboks 24, 2851 Lena
Telefon: 61 14 15 00

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	3442	**Gårdsnr.**	295	**Bruksnr.**	25	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Vestvegen 468, 2847 KOLBU								

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**
Avløp	6 737,14 kr
Eiendomsskatt	5 488,33 kr
Feiing	579,00 kr
Renovasjon	4 706,28 kr
Vann	5 366,57 kr
Sum	**22 877,32 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
Forbruk vann	25%	6 m³	30.64	1/1	0 %	183,82 kr	183,82 kr
Innbetalt akonto vann	25%	-26.37 m³	30.64	1/1	0 %	-807,91 kr	-807,80 kr
Forbruk avløp	25%	6 m³	46.44	1/1	0 %	278,63 kr	278,63 kr
Innbetalt akonto avløp	25%	-26.37 m³	46.44	1/1	0 %	-1 224,56 kr	-1 224,41 kr
Forbruk vann	15%	6 m³	28.19	1/1	0 %	169,12 kr	169,12 kr
Innbetalt akonto vann	15%	-26.37 m³	28.19	1/1	0 %	-743,28 kr	-743,18 kr
Forbruk avløp	15%	6 m³	42.72	1/1	0 %	256,33 kr	256,33 kr
Innbetalt akonto avløp	15%	-26.37 m³	42.72	1/1	0 %	-1 126,60 kr	-1 126,46 kr

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Akonto vann	15%	12 m^3	28.19	1/1	0 %	338,24 kr	139,23 kr
Fastavgift vann	15%	1 Aar	3824.90	1/1	0 %	3 824,90 kr	1 593,73 kr
Fastavgift vann flere boenheter	15%	1 Aar	3060.15	1/1	0 %	3 060,15 kr	0,00 kr
Vannmålerleie	15%	1 Aar	290.95	1/1	0 %	290,95 kr	121,21 kr
Akonto avløp	15%	12 m^3	44.59	1/1	0 %	535,03 kr	220,24 kr
Fastavgift avløp	15%	1 Aar	5050.80	1/1	0 %	5 050,80 kr	2 104,50 kr
Fastavgift avløp flere boenheter	15%	1 Aar	4041.10	1/1	0 %	4 041,10 kr	0,00 kr
Renovasjonsgebyr	25%	1 Stk	4706.25	1/1	0 %	4 706,25 kr	1 960,94 kr
Fradrag 80 l dunk	25%	1 Stk	-706.25	1/1	0 %	-706,25 kr	-235,40 kr
Feie- og tilsynsavgift	0%	1 Stk	739.00	1/1	0 %	739,00 kr	307,90 kr
Eiendomsskatt bolig	0%	1679300 Prom	3.27	1/1	0 %	5 491,00 kr	2 287,90 kr
					Sum	**24 356,72 kr**	**5 486,30 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.

Vestvegen 468

Skoler

Toten Montessoriskole (1-10 kl...	**18 min**
17 elever, 2 klasser	1.6 km
Kolbu skole (1-7 kl.)	**4 min**
199 elever, 15 klasser	4.2 km
Lena ungdomsskole (8-10 kl.)	**11 min**
235 elever, 20 klasser	10.6 km
Lena-Valle vgs - avd. Valle	**12 min**
135 elever, 7 klasser	10.7 km
Lena-Valle vgs - avd. Lena	**12 min**
500 elever, 18 klasser	10.7 km

Sport

KK-plassen	**2 min**
Kolbu skole	**4 min**
Amfi Treningssenter Eina	**8 min**
Toten Treningssenter Lena	**11 min**

Offentlig transport

Rud	**1 min**
Linje 404, 439, 441	0.1 km
Eina stasjon	**8 min**
Linje RE30	9.3 km
Oslo Gardermoen	**1 t 8 min**

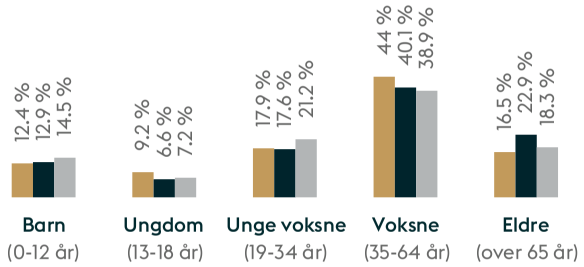
Barnehager

Nye Bonderudbakken gårdsbarneh...	**4 min**
67 barn	3.7 km
Kolbu barnehage (1-5 år)	**6 min**
44 barn	5.1 km
Eina barnehage (0-5 år)	**8 min**
52 barn	9.6 km

Dagligvare

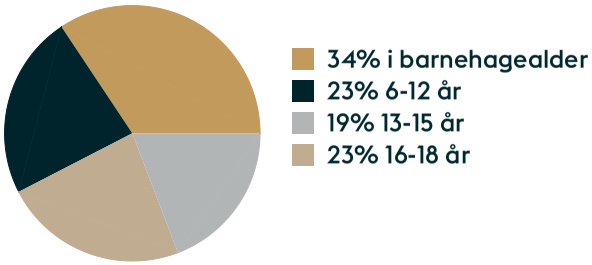
Coop Prix Kolbu	**6 min**
Kiwi Eina	**8 min**

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Flaterud	220	124
Kommune: Østre Toten	14 827	7 484
Norge	5 425 412	2 654 586

Aldersfordeling barn (0-18 år)



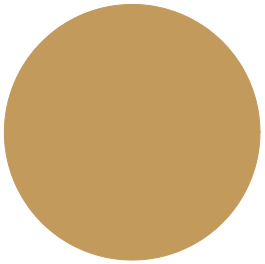
Ladepunkt for el-bil

Coop Prix Kolbu	6 min
Kiwi Eina	8 min

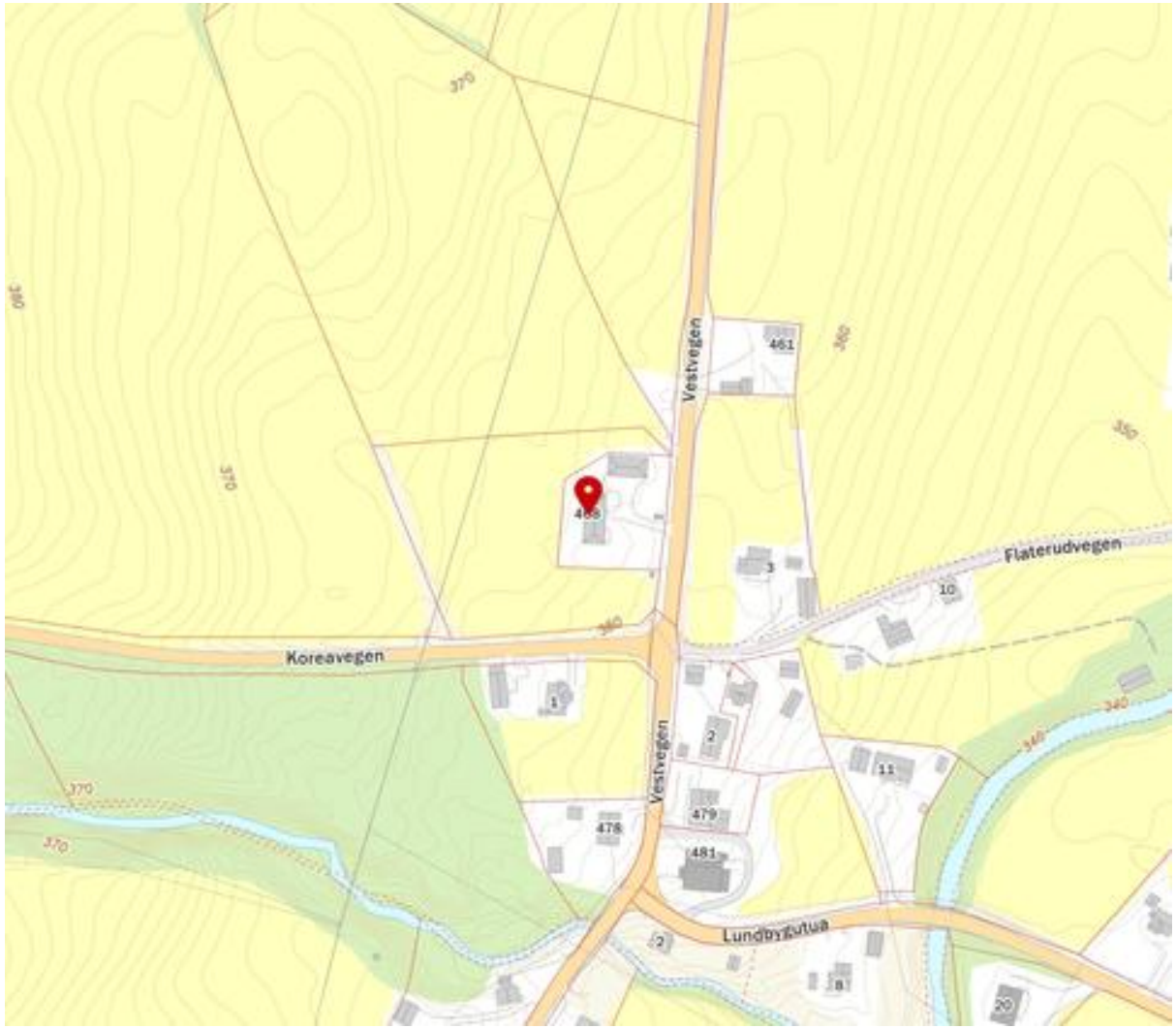
Sivilstand

		Norge
Gift	34%	33%
Ikke gift	54%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%

Boligmasse



100% enebolig



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

Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom Nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nordvikundersokelsen



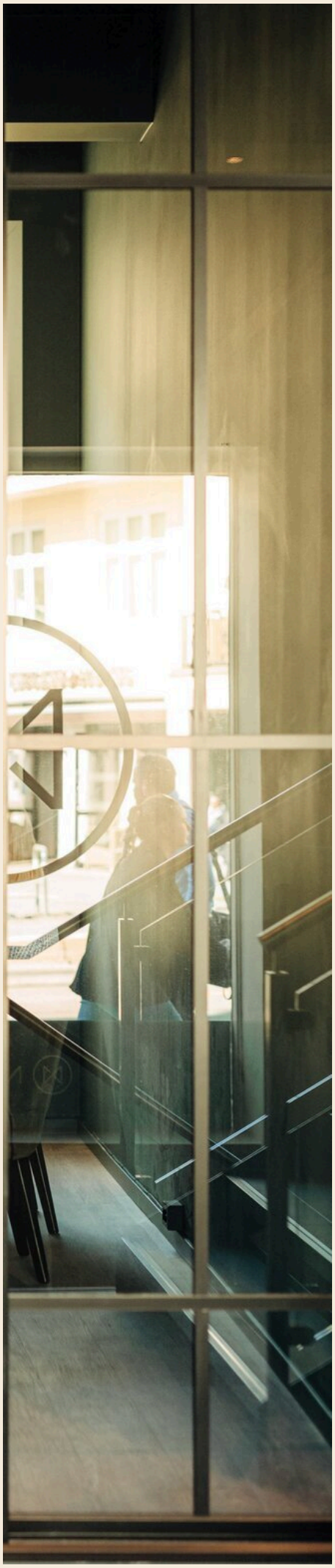


Velkommen til

Nordvik Gjøvik

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Gjøvik og Toten godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boligene vi har for salg.

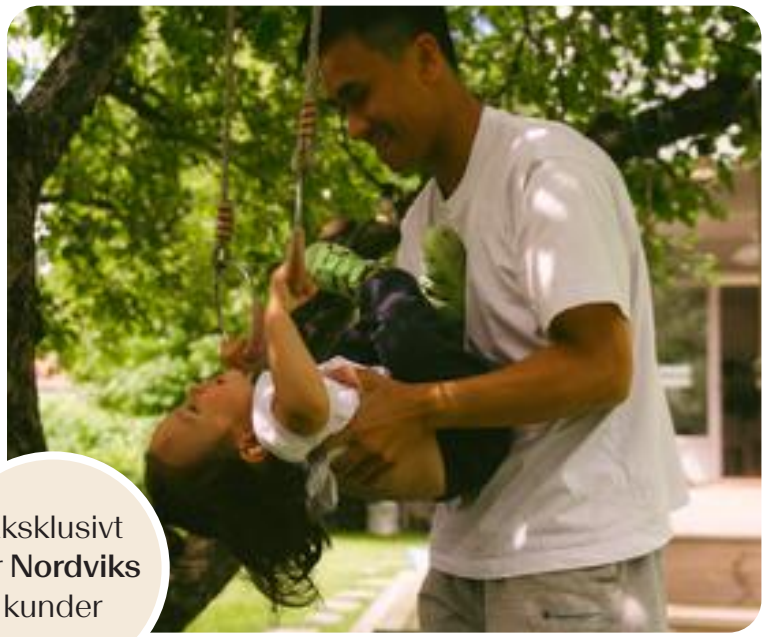


Øvre Torvgate 21, 2821 GJØVIK
gjovik@nordvikbolig.no
950 89 800

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris ene-/tomannsbolig: **19 700,-**
Pris rekkehus: **15 000,-**

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris ene-/tomannsbolig: **24 700,-**
Pris rekkehus: **20 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Ene-/tomannsbolig: **16 800,-** Rekkehus: **12 100,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

6. Garderobeskap
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

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

13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. Postkasse medfølger.

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

16. Fastmontertvegglader/ladestasjon til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 71-0108/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Vestvegen 468 og 470 2847 KOLBU
Matrikkel: Gnr 295, bnr 25 i Østre Toten kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato ____ kl. ____ Ønsket overtakelse: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse,
jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet ____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:

Vegard Dotseth

Fagansvarlig / Eiendomsmegler MNEF / Partner
Nordvik Gjøvik
v.dotseth@nordvikbolig.no
918 00 244