NORDVIK

Røisdalen 158

3 soverom | 221 kvm | Enebolig



Velkommen til

Røisdalen 158

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
25	Om boligen
38	Egenerklæringsskjema
46	Tilstandsrapport
82	Andre vedlegg
114	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
117	Forbrukerinformasjon om budgivning
118	Budskjema

Salgsoppgave produsert 27.08.2026









Nøkkelinformasjon

Velholdt og vesentlig oppgradert enebolig på stor tomt (ca. 3 mål) - Dobbel garasje - Landlig og idyllisk beliggenhet

Prisantydning	**3 500 000,-**
Omkostninger	**88 590,-**
Totalpris	**3 588 590,-**
BRA-i	**221 kvm**
Soverom	**3**
Boligtype	**Enebolig**
Byggeår	**1952**
Eierform	**Eiet**

Kort fortalt

Velkommen til Røisdalen 158! En særdeles velholdt og innholdsrik enebolig med en rekke omfattende, oppgraderinger og en stor tomt på ca. 3 mål. Her får du god plass både inne og ute, med flotte uteområder og landlig beliggenhet.

Høydepunkter:

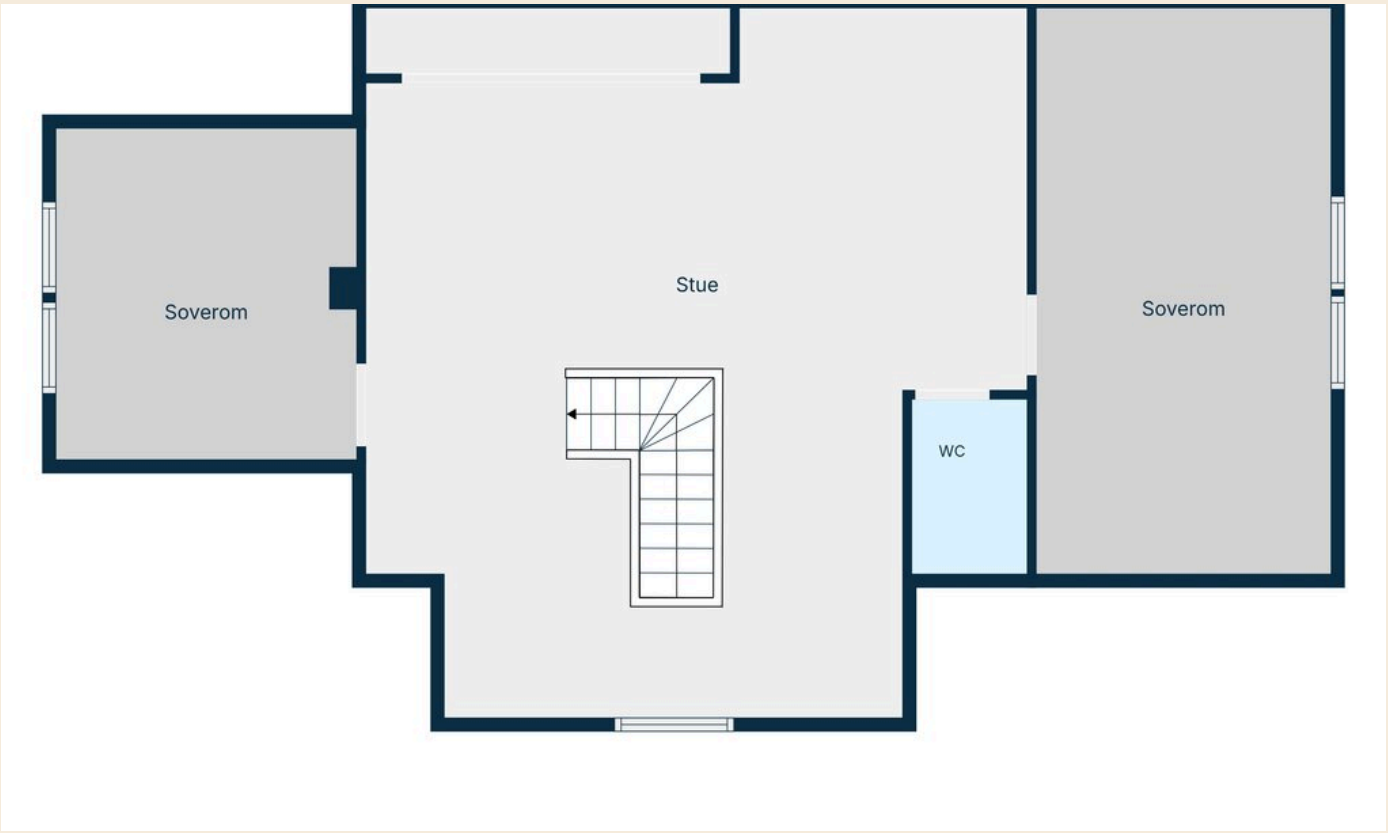
- Dobbel garasje fra 2013
- 3 soverom, 2 stuer, 2 wc rom, vaskerom og bad
- Flott Strai-kjøkken med fin tilknytning til spisestuen
- Tomt på ca. 3 mål med mange bruksmuligheter
- Romslig, delvis overbygget veranda
- Velholdt bolig med omfattende oppgraderinger og ombygging i 2014 med bla nytt tak og kledning, vinduer, el-anlegg, sikringsskap, vanninntak, vannledningsnett, drenering m.m

Enten du ønsker å ha dyr, dyrke småskala eller bare ønsker en familievennlig bolig i naturskjønne omgivelser, er dette stedet for deg.

Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 107 kvm
Total BRA: 107 kvm





2. Etasje
BRA-i: 70 kvm
Total BRA: 70 kvm























Pent og funksjonelt Strai-kjøkken installert i 2011.





Kjøkkenet har en praktisk utforming som gjør det enkelt å utnytte plassen godt.

Kjøkkenet har plass til komfyr, steketopp, kjøle-/fryseskap og oppvaskmaskin.





Boligen gir gode rammer for en familie med behov for flere soverom.





Påbygget i 2014 omfattet blant annet nytt bad og rehabilitering av vaskerom.

Et funksjonelt rom som dekker flere av familiens daglige behov.
















MATISSE













Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
13-0316/26

Boligtype og eierform
Enebolig (Eiet)

Adresse og betegnelse
Røisdalen 158, 2847 KOLBU
Gnr 252, bnr 5 (ideell andel 1/1) i Østre Toten kommune

Selger
Anders Ødegård

Kjøpesum og omkostninger
3 500 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
87 500,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
88 590,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
108 290,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
3 588 590,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
3 608 290,- (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
1952

Etasje
3

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 221 kvm
BRA-e: 106 kvm
Totalt BRA: 327 kvm
TBA: 63 kvm

Beskrivelse:

Enebolig
Underetasje:
BRA-i: 44 kvm. Boder
Total BRA: 44 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 107 kvm. Bad/vaskerom, kjøkken, entré, gang, toalettrom, soverom, stue, trapperom
Total BRA: 107 kvm.
TBA: 63 kvm. Terrasse

2. etasje:
BRA-i: 70 kvm. Stue, 2 soverom 1 og toalettrom
Total BRA: 70 kvm.

Garasje
1. etasje:
BRA-e: 65 kvm. Garasje
Total BRA: 65 kvm.

Uthus
1. etasje:
BRA-e: 41 kvm. Boder
Total BRA: 41 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Enebolig:
Arealene er oppmålt med lasermåler. Takhøyden i loftsetasjen er varierende, med målt høyde på 2,37 m samt skråhimling. Deler av loftsetasjen er ikke måleverdig. I 1. etasje er takhøyden varierende, med målte høyder på henholdsvis 2,33 m og 2,24 m. I kjelleren er takhøyden varierende, med målt høyde på 1,90 m.

Det vises for øvrig til rapportens forutsetninger og arealregler. Totalt bruksareal vil alltid være større enn summen av arealene for de enkelte rommene, da boenhetens totale bruksareal også inkluderer areal av innvendige vegger. Oppmålingen er ikke kontrollert mot byggetegninger, da det ikke foreligger tilstrekkelig tegningsgrunnlag i kommunen. Innredningsenheter som kjøkkeninnredning, skyvedørsgarderober og garderobeskap er inkludert i arealberegningen.

Garasje:
Arealet er oppmålt med lasermåler. Det vises til rapportens forutsetninger og arealregler.

Uthus:
Arealet er oppmålt med lasermåler. Det vises til rapportens forutsetninger og arealregler.

Solforhold
Boligen har gode solforhold hele dagen. Solen treffer fremsiden av huset allerede fra kl. 06.00 om morgenen, og verandaen får sol hele dagen - til ca. kl. 20.00 på sommerstid.

Innhold
1. etasje: Entré/gang, kjøkken, stue med spiseplass, bad/vaskerom, toalettrom og soverom.
2. etasje: Loftstue/oppholdsrom, 2 soverom og toalettrom.
I tillegg har boligen kjeller med praktiske bod- og oppbevaringsarealer.
Eiendommen har også garasje og en stor tomt på ca. 3 mål med rikelig plass til både parkering, lek, aktivitet og hyggelige stunder utendørs.

Standard
Kjøkken:
Kjøkkenet har en innredning med laminerte skrog og profilerte fronter, kombinert med laminert benkeplate. Enkelte overskap har glassfelt, og det er belysning over deler av benkeplaten. Kjøkkenet er utstyrt med dobbel kjøkkenkum, kjøkkenvifte med avtrekk til det fri og komfyrvakt. Det er plass til integrert stekeovn, steketopp, kjøle-/fryseskap og oppvaskmaskin.

Bad og vaskerom:
Romslig bad med gulvbelegg, våtromsplater på veggene og formpresset panel i himlingen. Rommet er innredet med servant med underskap, speilskap og speil med tilhørende belysning. Videre er det dusjvegger, gulvmontert toalett. Rommet har adkomst til praktisk, separat vaskerom med innredning og opplegg for vaskemaskin. Badet har varme i gulvet, ventilasjonsvifte og tilluft via dør. Det er plastsluk, og våtrommet har totalt to sluk.

Toalettrom - 1. etasje:
Praktisk toalettrom med gulvbelegg, panelplater på veggene og formpresset panel i himlingen. Rommet er utstyrt med servant med underskap, speil og gulvmontert toalett. Naturlig ventilasjon via ventil på vegg.

Toalettrom - loftsetasje:
Toalettrommet i loftsetasjen har laminat på gulvet, panelplater på veggene og formpresset panel i himlingen. Rommet er innredet med servant, speil og gulvmontert toalett.

Overflater og konstruksjon:
Boligen har varierte overflater, med gulv hovedsakelig bestående av laminat, belegg, parkett og betong. Veggene er i hovedsak utført med panelplater, våtromsplater og murpuss, mens himlingene hovedsakelig består av formpresset panel og panel.

Etasjeskillere er utført i trekonstruksjoner. Boligen har murt pipe, støpt gulv på grunn, grunnmur i betong samt støpt ringmur med kryperom. Kryperommet har enkelte lufteventiler. Trapper er utført i trekonstruksjon, og boligen har tredører.

Tekniske installasjoner:
Boligen har synlige vannrør av plast og metall, samt synlige avløpsrør av plast og støpejern. Ventilasjonen består av ventilasjonsvifte og naturlig avtrekk, med tilluft via ventiler og aktiv lufting gjennom vinduer.

Det er montert en varmtvannstank på ca. 200 liter. Boligen oppvarmes med varmepumpe, strøm og vedfyring.

Det elektriske anlegget ble fullstendig oppgradert i 2017, herunder nytt sikringsskap, nedgravd kabel og nytt el-inntak. Anlegget har automatsikringer og en kombinasjon av åpent og skjult ledningsnett.

Følgende punkter har fått TG3 i tilstandsrapporten:
Toalettrom 2.etasje: Rommet har ingen ventilasjon.
Vurdering av avvik: Det mangler avtrekkspunkt/ventilasjon/tilluftsløsning i toalettrom.
Konsekvens/tiltak: Utilfredsstillende ventilasjon kan føre til dårlig inneklima og opphopning av fukt, med risiko for lukt, mugg og skader over tid. Det anbefales å etablere ventilasjon/tilluftsløsning for å sikre tilstrekkelig luftutskifting. Kostnadsestimat er satt utfra etablering av avtrekk.
Kostnadsestimat: Under 20 000,-

Følgende punkter har fått TG2 i tilstandsrapporten:
Taktekking: Taktekkingen er besiktiget fra bakkenivå, stige og delvis innvendig i bolig da det ikke var godkjent sikringsutstyr for arbeid på tak på befaringen. Observert knekte steiner i gradrenne. Noe mose registrert på tekking. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Takkonstruksjon/Loft: Eksakt tilstand kan ikke sjekkes uten bygningsmessige inngrep. Tilgjengelige deler av takkonstruksjon er delvis inspisert fra luke og lyst med lommelykt. Dårlig lufting og luftlekkasjer kan erfaringsmessig gi kondensskader og isdannelser på den kalde årstida. Skrå, isolerte takflater defineres som risikokonstruksjon på grunn av erfaringsmessig høy skadefrekvens, spesielt med tanke på fukt- og kondensproblematikk som ofte oppstår i slike konstruksjoner. Synlige fuktmerker. Det er usikkert om fuktmerker skyldes eldre eller nyere vanngjennomtrengning. Tilgjengelige merker var tørre på befaringen. Det tas spesifikt forbehold om at deler av bygningsdelen er skjult, har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil og har brukt opp mye av sin forventede brukstid. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte

forhold.

Utvendig: Yttervegger/Veggkonstruksjon: Eksakt tilstand kan ikke sjekkes uten bygningsmessige inngrep. Eldre trevegger som her kan erfaringsmessig ha skjulte skader, spesielt over grunnmuren og under vinduer. Utvendig kledning er ikke luftet. Kledning bærer preg av slitasje. Det tas spesifikt forbehold om at deler av bygningsdelen er skjult, har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil og har brukt opp mye av sin forventede brukstid. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Vinduer og takvinduer/takluker/overlys: Ett vindu på loftsetasje går noe tregt. Kjellervinduer bærer preg av slitasje. Bygningsdelen er gammel og det er kort forventet gjenværende brukstid. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Balkonger, verandaer, terrasser, plattinger, takterrasser og altaner: Skjevheter registrert. Knirk registrert ved inngangsparti. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Overflater - gulv, vegger og himlinger: Gjenstående arbeid enkelte steder. Dette punktet må også ses i sammenheng med "Rom under terreng". Tilstandsgrad gis pga. nevnte forhold.

Etasjeskiller og bærende konstruksjoner: Skjevheter i etasjeskiller, dette er normalt byggeåret tatt i betraktning. Det tas spesifikt forbehold om at deler av denne bygningsdelen er skjult, har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil og har brukt opp mye av sin forventede brukstid. Eksakt tilstand kan ikke sjekkes uten bygningsmessige inngrep. Tilstandsgrad gis pga. nevnte forhold.

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen: Feieluke er løs ved ett hengsle. Det tas spesifikt forbehold om at deler av bygningsdelen er skjult, har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil og har brukt opp mye av sin forventede brukstid. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje): Rom under terreng egner seg ikke for innredning med dagens tilstand. Påvist forhøyede fuktindikasjoner i overflater på betonggulv som er mer eller mindre vanlig på eldre gulv uten fuktsperre og samtidig kan ha en sammenheng med sviktende fuktsikring. Fuktopptrekk via fundament og gulv må påregnes på eldre kjellere/underetasjer selv om fuktsikring utbedres. Hulltaking er unnlat fordi rommene under terreng har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig. Rommene er i stedet fuktkontrollert med egnet verktøy. Mindre riss og sprekker i gulv, er ikke unormalt byggeåret tatt i betraktning. Det tas spesifikt forbehold om at deler av bygningsdelen er skjult, har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil og har brukt opp mye av sin forventede brukstid. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Krypkjeller: Krypkjeller regnes som en risikokonstruksjon fordi denne typen konstruksjon erfaringsmessig har høy skadefrekvens, særlig knyttet til fukt og råte. Tilgjengelige deler av krypekjeller ble besiktiget innvendig med stikktakninger. Klima i krypekjellere varierer med årstidene og det anbefales å kontrollere krypekjelleren jevnlig for å følge med tilstanden på konstruksjonene. Spor av mus registrert, ukjent omfang. Tilstandsgrad gis pga. nevnte forhold.

Innvendige trapper: Bratt kjellertrapp som ikke tilfredsstiller krav til trapp. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold. Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Skadedyr og fuktkrevende insekter: Det er registrert spor etter skadedyr, men av ukjent omfang.

Innvendige vannledninger: Det tas spesifikt forbehold om at deler av denne bygningsdelen er skjult, har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil og har brukt opp mye av sin forventede brukstid. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Innvendige avløpsrør: Eldre rør kan være utsatt for rust/groing og gi redusert gjennomstrømning/risiko for lekkasjer. Alder er normalt i seg selv en vurderingskriterie hva angår slitasjegrad. Det tas spesifikt forbehold om at deler av bygningsdelen er skjult, har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil og har brukt opp mye av sin forventede brukstid. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Varmtvannsbereder/tank: Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Fuktsikring: Fuktsikring under terreng er nedgravd og ikke tilgjengelig for inspeksjon. Det er ikke registrert synlig grunnmursplast noen steder rundt boligen. Dette punktet må ses i sammenheng med "rom under terreng og terrengforhold". Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Grunnmur og fundamenter: Det tas spesifikt forbehold om at deler av bygningsdelen er skjult, har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil og har brukt opp mye av sin forventede brukstid. Isopor er ikke tildekket med tanke på brann. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Terrengforhold: Stedvis flatt eller dårlig fall på terreng fra bygning, dette er avvik fra dagens krav. Anbefalt fall på terreng er 1:50, 3 m fra grunnmur. (Det vil si jevnt fall på minimum 60 mm, 3 m fra grunnmur). Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Septiktank: Bygningsdelen er gammel og har kort forventet gjenværende brukstid. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Overflater og konstruksjon: Gjenstående arbeid med gulvlister. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Dokumentasjon for våtrom: Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Overflater, vegger og himling: Vindu er plassert i våtsonen, noe som anses som en risikokonstruksjon fordi det kan oppstå fuktskader i veggkonstruksjonen rundt vinduet dersom materialene ikke er tilstrekkelig beskyttet mot fukt. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Vanntett sjikt, membran og sluk: Baderomsplater er 12 år gamle, og det ikke er fremlagt godkjent dokumentasjon på utførelsen. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Ventilasjon: Det er kun naturlig ventilasjon på vaskeromsdel. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Avtrekk/ventilasjon: Det er naturlig ventilering fra toalettrom ut ifra forskriftkrav.

Konstruksjoner som ikke er undersøkt:
Andre installasjoner: Oppvarming består av: Strøm. Vedfyring. I hovedsak ved hjelp av: Varmepumpe. Panelovner. Varme i gulv. Ildsted. Det tas spesifikt forbehold om at oppvarmingskilder ikke er funksjonstestet av takstingeniøren. Kjøper bør gjennomføre funksjonstest før overtakelse eller innhente dokumentasjon fra selger som bekrefter at oppvarmingskildene fungerer som tiltenkt. Manglende test kan medføre risiko for kostnader ved reparasjon eller utskifting. Selgers opplysning: Varme i gulv på: Soverom og bad/vaskerom i 1. etasje.

Helse, miljø og sikkerhet:
Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere.

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Eiendommen ligger i et området som er markert med høy aktsomhet i kartet.

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Parkering
Parkering i dobbelgarasje og på gårdsplass.

Modernisering og påkostninger
Vedlikehold og oppussing:
Boligen har gjennomgått en rekke oppgraderinger og vedlikeholdsarbeider gjennom årene. Følgende arbeider er opplyst utført:
2011: Nytt Strai-kjøkken og ny eikeparkett i kjøkken og stue.
2012: Parafinfyringsanlegg, oljeløfter og oljetank i kjeller ble fjernet. Ny peisovn med vednisje ble montert i stuen.
2012–2013: Garasje ble oppført.
2014: Omfattende oppgraderinger, herunder nytt vanninntak fra kommunal ledning, drenering og oppgradering av kloakkledning. Det ble oppført påbygg med bad, to soverom og to toalettrom. Videre ble vannledningsnettet fornyet, deler av panelet skiftet, nytt tak og nye vinduer montert. Vaskerommet ble rehabilitert, ny verandadør satt inn, og vegger og tak i stuen ble pusset opp.
2015: Pilarer til veranda ble støpt.
2017: Nytt sikringsskap og oppgradering av det elektriske anlegget i hele boligen, herunder nedgraving av tidligere luftstrekt kabel og etablering av nytt el-inntak. 2. etasje ble samtidig innredet med soverom, toalettrom og stue. Det ene soverommet ble gulvavrettet og pusset opp.
2019: Nytt verandagulv ble etablert.
2020: Tak over veranda og inngangsparti ble oppført. Ny varmtvannsbereder og utekran ble også montert.
2024: Ny inngangsdør ble montert.

Sammendrag selgers egenerklæring
Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært. Arbeid utført av Odd Erik Bakke - tømrermester 2014, påbygget bad, rehabilitert vaskerom Bjørn Ramstadengen - rørlegger 2014, rør og vvs arbeid Owrenn Gulv og malertjenester - membran og gulv 2014.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært. Arbeid utført av Odd Erik Bakke - tømrermester 2014, påbygget Bjørn Ramstadengen - rørlegger 2014, rør og vvs arbeid Owrenn Gulv og malertjenester - membran og gulv 2014.

Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Nei. Bilder i boligmappa.

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. Arbeid utført av Odd Erik Bakke - tømrermester 2014, nytt tak Vegard Bergum - Nytt ildsted 2012.

Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært. Arbeid utført Thorvald Ødegård - drenering og ny vannledning fra kommunal påkobling til hus - 2014.

Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, og det foreligger samsvarserklæring. Arbeid utført av Din elektriker v. Reidar Ottosen - Nytt el-anlegg i hele huset, 2014-2017. Ny hovedledning inn til huset og sikringskap 2017. Luftstrekt kabel ble nedgravd til hus(2017) og garasje (2012).

Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja. Ukjent årstall, ble utført el-kontroll.

Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært. Arbeid utført av Thorvald Ødegård - ny hovedledning vann, fra kommunal vannledning. Byttet ut kloakkledning fra hus til kum 2014. Bjørn Ramstadengen - Ny hovedkran og vannmåler, 2014.

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. Tiltaket var søknadspliktig og arbeidet har blitt godkjent. Arbeid utført av Thorvald Ødegård - grunnarbeidet 2013. Odd Erik Bakke - tømrermester 2014, påbygget bad, soverom og toalettrom, og påbygget 2. etasje. Bjørn Ramstadengen - rørlegger 2014, rør og vvs arbeid Owrenn Gulv og malertjenester - membran og gulv 2014.

Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?
Ja. Kommunal vannledning inn til eiendom. Septikkum og slamavskiller som tømmes periodisk.

Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, faglært. Oppført garasje 2012-13, Odd Erik Bakke tømrermester. Grunnarbeidet - Thorvald Ødegård 2012.

Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?
Ja. Litt dårlig trekk i pipe, men brenner rent med tørr ved. Feieluke i kjeller bør utbedres.

Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Ja. Skjevhet i stue, hvor gulv heller inn mot pipe. Skyldes konstruksjonsfeil fra da bygning ble oppført.

Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
Ja. Var tilbakeslag på kloakkrør, men ble utbedret i 2014.

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. Huset ble musesikret ved påføring av ny panel utvendig. Mus observert i garasje og uthus, men ikke i bolig etter oppussingen.

Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?
Nei. Ny varmepumpe i juli 2026.

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?
Nei. Oppgitt i takstrapport og salgsoppgave.

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?
Ja. Nabo har bruksrett på adkomstvei.

Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?
Nei. Ukjent.

Bygningssakkyndig
Petter Wangen

Byggemåte
Enebolig:
Taktekking med betongtakstein. Utvendige beslag samt takrenner og nedløp i metall. Vindski og toppbord i tre. Mønet skråtak i trekonstruksjon med undertaksbord. Kombinasjon av kaldt loft og skråhimling, med adkomst via loftsluke. Yttervegger i trekonstruksjon med stående utvendig trekledning. Trevinduer med 2-lags isolerglass, samt enkelte trevinduer med 1+1-lags glass. Ytterdører i tre med 2-lags isolerglass.
Fuktsikringens utførelse og materiale er ikke kjent under terreng. Takvann er ført både ned i grunnen og ut på terreng. Støpt gulv på grunn. Støpt grunnmur.

Terrasse mot sør/øst:
Terrassen er fundamentert på betong og blokker direkte på grunn. Konstruksjoner og overflater i treverk. Terrassen er delvis overbygd og har belysning samt tretrapp.

Garasje - byggeår 2012:
Gulv støpt på grunn og grunnmur i betong. Yttervegger i trekonstruksjon med stående utvendig trekledning. Mønet skråtak i trekonstruksjon med undertak av plater. Taktekking med betongtakstein. Takrenner og utvendige beslag i metall samt vindski i tre. Trevinduer med 1-lags glass og ytterdør i tre. Innlagt strøm.

Garasjen er ikke tilstandsvurdert i henhold til Forskrift til avhendingslova og NS 3600. Beskrivelsen er kun en enkel bygningsmessig redegjørelse.

Uthus - byggeår 1952:
Gruset/jordgulv og tregulv. Yttervegger i trekonstruksjon med stående utvendig trekledning. Mønet skråtak i trekonstruksjon med undertaksbord. Taktekking med metallplater. Takrenner og utvendige beslag i metall samt vindski i tre. Trevinduer med 1-lags glass og treporter/-dører. Innlagt strøm.

Uthuset er ikke tilstandsvurdert i henhold til Forskrift til avhendingslova og NS 3600. Beskrivelsen er kun en enkel bygningsmessig redegjørelse.

Innbo og løsøre
Følgende hvitevarer følger med boligen: kombi kjøle-/fryseskap, oppvaskemaskin, stekeovn og koketopp.

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

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.

Ved ønske om at vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper eller lignende lamper som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt skal følge med i handelen, må det tas forbehold om dette ved inngivelse av bud. Det samme gjelder brunevarer.

Adgang til utleie
Utleie er tillatt.
Fra 1. januar 2014 stilles det krav til forsvarlige radonnivåer i utleieboliger. Er det ikke gitt opplysninger om at selger har kunnskap om eiendommens randonnivå, vil kjøper overta risikoen for radonnivået i boligen/utleieenheten. For mer informasjon se http://www.nrpa.no

Energi og oppvarming

Energimerking
Energimerking på boligen er E
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Oppvarming
Boligen varmes opp med ny varmepumpe og strøm. Ca. 3 m³ ved. Oppvarming består av: Strøm. Vedfyring. I hovedsak ved hjelp av: Varmepumpe. Panelovner. Varme i gulv. Ildsted.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 13 000 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med oktober 2026.

Økonomi

Kommunale avgifter
Kr 16 584,-pr. 2025

Fakturert i 2025:
Feiing: 579,00,-
Renovasjon: 4 706,24,-
Slam: 4 334,35,-
Vann: 6 965,20,-

Prognose for 2026: 16 873,84,-

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.

Andre utgifter
Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Årlig bygningsforsikring gjennom Fremtind Forsikring AS.
- Kabel-tv/internett: Tilknyttet fiber fra Telenor. 500 Mbit/s for ca. 800 kr per måned.
- Det må påregnes kostnader til vedlikehold og brøyting av vei.

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

Eiendomsskatt
Kr 4 275,- pr. 01.01.2025
Eiendomsskatt i 2025: 4275,- Prognose for 2026: 4258,-
Informasjon om eiendomsskatt er innhentet fra Østre Toten kommune.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 465 070,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 1 860 279,- pr. 2024
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
Fremtind Forsikring AS
Polisenr: 40415891/11

TV/Internett/Bredbånd
Tilknyttet fiber fra Telenor. 500 Mbit/s for ca. 800 kr per måned.

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 3 041 kvm (Eiertomt)
Eiet tomt på ca. 3 041,40 m² som er pent opparbeidet med plen og diverse beplantninger, frukttrær og bærbusker. Gruset adkomst og gårdsplass.
Ifølge Nibios gårdskart inneholder eiendommen 1,2 mål fulldyrket jord og 1,7 mål bebygd eiendom. 0,2 mål er annet markslag.
Arealet og bruk på tomtene kan ikke offentlig bekreftes, og kan dermed avvike ved senere oppmåling/sjekk. Eventuelt arealavvik/bruksavvik aksepteres av kjøper.

Tomtegrense er markert med dårlig nøyaktighet i kommunekart, oppmåling anbefales. Det tas spesifikt forbehold om at tomtestørrelse kan endre seg etter en oppmåling. Det tas spesifikt forbehold om feil og mangler i kartet.

Adkomst
Se vedlagt kartskisse på høyre side i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen. På visningsdagen vil det bli skiltet med Nordvik Eiendomsmegling visningsskilter fra eiendomsmegler. Velkommen til visning!

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Røisdalen 158 ligger solrikt og barnevennlig til i et område med spredt bolig- og landbruksbebyggelse. Eiendommen har kort vei til viktige fasiliteter: ca. 3 km til Kolbu skole og barnehage, ca. 4 km til Kolbu sentrum, ca. 4 km til Lund med Montessori-skole, dagligvarebutikk, bensinstasjon og Yttern Pub, ca. 10 km til Lena med et komplett utvalg av servicefunksjoner, butikker, ungdomsskole og videregående skole, samt ca. 27 km til Gjøvik.

Bebyggelse
Nærområdet er preget av frittliggende småhusbebyggelse og landbrukseiendommer i et landlig og åpent kulturlandskap.

Skoler og barnehager
Røisdalen 158 i Kolbu tilhører Kolbu skole (barneskole) og Lena ungdomsskole (ungdomsskole) i Østre Toten kommune.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Enebolig:
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Det er følgende avvik på tegninger (se også byggetegninger): Fasade: Terrasse og takutstikk over terrasse mot sør er ikke på tegning. Tiltakene er søknadspliktige og takstmannen anbefaler derfor å ta kontakt med kommunen for videre veiledning.

1. etasje:
Soverom i første etasje er ikke så stort som på tegningen, det er også bygget et wc-rom og en gang.

Loftsetasje:
Her er det tegnet inn tre soverom på tegning, men i den faktiske boligen er det kun to soverom i loftsetasje. Ett soverom har blitt endel av stua. Det er også bygget ett toalettrom her som ikke er på de byggemeldte tegningene. Det finnes ingen plantegning av kjeller. Opplysning fra selger: Det blir sendt inn søknad til kommunen om ferdigattest.

Garasje:
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk. Det foreligger kun tegning av fasade mot nord og sør, disse stemmer med dagens bruk. Det mangler tegning av fasade mot øst og vest, samt plan.

Selgers opplysning:
Selger har nå sendt ferdigmelding på garasjen, og beskrevet at uthus ikke ble revet, men fremdeles står. I følge kommunen skal det være ok. Nye tegninger av huset er også sendt til kommunen så disse skal stemme overens med faktisk bruk.

Uthus:
Det foreligger ikke tegninger. Ingen ytterligere kommentarer.

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

Det foreligger verken ferdigattest,

ekspedisjonsdokument eller midlertidig brukstillatelse for eiendommen. Det betyr at det ikke foreligger dokumentasjon på boligen lovlig kan tas i bruk. Selger har nå sendt inn ferdigmelding på garasjen. Det er også sendt inn tegninger på tilbygg til huset byggemeldt i 2014 for å få ferdigattest på dette.

Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig bruk, og eventuelle pålegg fra det offentlige. Dette omfatter også risikoen for om midlertidig brukstillatelse /ferdigattest vil bli gitt, og alle kostnader i den forbindelse.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann, via privat vannledning. Eiendommen har privat avløp. Septiktank.

Boligen er tilknyttet septiktank som må tømmes jevnlig. Sist tømt 12.08.2026. Privat avløpsanlegg må tilfredsstille kravene i forurensningsforskriften. Det er eiers eget ansvar at anlegget er riktig dimensjonert, at det fungerer tilfredsstillende, og overholder dagens rensekrav. Gyldig utslippstillatelse skal til enhver tid foreligge, og skal følge eiendommen ved salg. Rensegrøfter for infiltrasjonsanlegg har en levetid på ca. 20 år. Er grøftene eldre, eller anlegget har andre feil/mangler, må det oppgraderes på eiers eget initiativ. Tiltaket er søknadspliktig og krever registrert foretak med tilstrekkelig kompetanse. I forbindelse med kommunens vedtatte handlingsplan 2018-2030: "Bevaring av vann og vassdrag i Østre Toten kommmune - opprydding i utslipp fra private avløpsrenseanlegg", vil alle private avløpsanlegg som ikke oppfyller dagens rensekrav få pålegg om oppgradering. Krav om tilknytning til kommunalt avløpsnett kan bli pålagt dersom dette er etablert/blir etablert i nærområdet. Tidspunkt for dette er ikke avklart.

Boligen har privat adkomstvei. Nærmeste nabo har bruksrett på veien. Per nå er det ingen skriftlig avtale mellom selger og naboen. Det må påregnes kostnader til drift, vedlikehold og vintervedlikehold.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til LNRF område. Areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag, Nåværende. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Id: 2015KP01
Navn: Kommuneplan Østre Toten
Plantype: Kommuneplanens arealdel
Status: Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse: 06.12.2023
Arealbruk: LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag, Nåværende
Områdenavn: LNFR.
Delarealer: Delareal 3 041 m

Kommuneplaner under arbeid:
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.
Id: 2024KP01
Navn: Kommuneplanens arealdel - Tilbakeføring av næringsarealer på Bilitt til LNF
Status: Planforslag
Plantype: Kommuneplanens arealdel

Odelsrett
Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon
Da eiendommen er over 2 mål må kjøper ved kontrakt undertegne egenerklæring om konsesjonsfrihet. Denne erklæringen må godkjennes fra kommunen før eiendommen kan overskjøtes til kjøper. Dokumentene sendes inn til tinglysning i forbindelse med overskjøting av eiendommen. Eventuelle kostnader forbundet med registrering av egenerklæring om konsesjonsfrihet hos kommunen vil belastes kjøper.

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

3442/252/5:
12.03.1886 - Dokumentnr: 900009 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra: Knr:3442 Gnr:252 Bnr:1

06.12.1907 - Dokumentnr: 900150 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet: Knr:3442 Gnr:252 Bnr:13

01.01.2020 - Dokumentnr: 1706956-1/200 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr: 0528 Gnr:252 Bnr:5

Denne eiendommen er tidligere utskilt fra eiendommen med Gnr 252m bnr 1 i Østre Toten kommune («hovedbølet»).

På hovedbølet er følgende heftelser tinglyst:

3442/252/1 (Bnr 5 utskilt fra bnr 1 Hovedbølet):
12.03.1886 - Dokumentnr: 900009 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet: Knr:3442 Gnr:252 Bnr:5

01.10.1835 - Dokumentnr: 900014 - Utskifting Sørlimarken
Gjelder denne registerenheten med flere
Ifølge gammel grunnbok står følgende:

26.11.1872 - Dokumentnr: 900021 - Utskifting
Gjelder denne registerenheten med flere

Ifølge gammel grunnbok står følgende:

3442/252/13 (Utskilt fra bnr 5):
06.12.1907 - Dokumentnr: 900150 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra: Knr:3442 Gnr:252 Bnr:5

01.10.1835 - Dokumentnr: 900014 - Utskifting Sørlimarken
Gjelder denne registerenheten med flere

26.11.1872 - Dokumentnr: 900021 - Utskifting
Gjelder denne registerenheten med flere

Selv om heftelsene ikke er tinglyst på eiendommen som selges, vurderes de å ha betydning for denne eiendommen. Heftelsene kan ikke slettes uten rettighetshavers samtykke. Ta kontakt med megler ved spørsmål rundt dette.

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.

Verneklasse/SEFRAK
Eiendommen er ikke oppført på Gul liste/ i SEFRAK.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
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
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:
Fast provisjon: kr. 50 000,-

Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Grunnpakke Hus kr. 10 900,-
Markedspakke med bolighefte kr. 24 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. (direktefaktureres selger) kr. 7 000,-
Utlegg tilstandsrapport ca. (direktefaktureres selger) kr. 25 000,-

Samlet skal selger betale kr. 153 200,- 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 28. august 2026

Ansvarlig megler
Camilla Lindstad, Daglig leder / Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 90915649

Megler 2
Adrian Sollie Strand, Medhjelper
Tlf. 40527682

Meglerforetaket
Nordvik Bygdøy Allé
Bygdøy Alle 34
0265 OSLO
Juridisk navn: Bygdøy Alle Eiendom AS
Org. nr.: 914457750

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). Bygdøy Alle Eiendom AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

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





Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Anders Ødegård	9578-5995-4-423502	2026-08-18 10:20:48

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
18. aug. 2026

Oppdragsnummer
13-0316/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Røisdalen 158, 2847 KOLBU

Meglerfirma
Nordvik Bygdøy Allé

Selgere
Anders Ødegård

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
3. januar 2011

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?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 40415891/11
Forsikret i: Fremtind

Utført arbeid

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Odd Erik Bakke - tømrermester 2014, påbygget bad, rehabilitert vaskerom Bjørn Ramstadengen - rørlegger 2014, rør og vvs arbeid Owrenn Gulv og malertjenester - membran og gulv 2014

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Odd Erik Bakke - tømrermester 2014, påbygget Bjørn Ramstadengen - rørlegger 2014, rør og vvs arbeid Owrenn Gulv og malertjenester - membran og gulv 2014

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

Nei

Eventuell kommentar: Bilder i boligmappa

---

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: Odd Erik Bakke - tømrermester 2014, nytt tak Vegard Bergum - Nytt ildsted 2012

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Thorvald Ødegård - drenering og ny vannledning fra kommunal påkobling til hus - 2014

---

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: Din elektriker v. Reidar Ottosen - Nytt el-anlegg i hele huset, 2014-2017. Ny hovedledning inn til huset og sikringskap 2017. Luftstrekt kabel ble nedgravd til hus(2017) og garasje (2012)

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? Ukjent årstall, ble utført el-kontroll.

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: Thorvald Ødegård - ny hovedledning vann, fra kommunal vannledning. Byttet ut kloakkledning fra hus til kum 2014. Bjørn Ramstadengen - Ny hovedkran og vannmåler, 2014.

---

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: Thorvald Ødegård - grunnarbeidet 2013. Odd Erik Bakke - tømrermester 2014, påbygget bad, soverom og toalettrom, og påbygget 2. etasje. Bjørn Ramstadengen - rørlegger 2014, rør og vvs arbeid Owrenn Gulv og malertjenester - membran og gulv 2014

---

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

Ja

Beskriv: Kommunal vannledning inn til eiendom. Septikkum og slamavskiller som tømmes periodisk.

---

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

Nei

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Oppført garasje 2012-13, Odd Erik Bakke tømrermester. Grunnarbeidet - Thorvald Ødegård 2012

---

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

---

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: Litt dårlig trekk i pipe, men brenner rent med tørr ved. Feieluke i kjeller bør utbedres.

---

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: Skjevhet i stue, hvor gulv heller inn mot pipe. Skyldes konstruksjonsfeil fra da bygning ble oppført.

---

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

Ja

Beskriv: Var tilbakeslag på kloakkrør, men ble utbedret i 2014

---

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: Huset ble musesikret ved påføring av ny panel utvendig. Mus observert i garasje og uthus, men ikke i bolig etter oppussingen.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ny varmepumpe i juli 2026.

---

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?

Nei

---

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?

Nei

Eventuell kommentar: Oppgitt i takstrapport og salgsoppgave

---

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?

Ja

Beskriv: Nabo har bruksrett på adkomstvei.

---

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

Eventuell kommentar: Ukjent

---

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: 13-0316/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Anders Ødegård	**2026-08-18**

Identifikasjon

Anders Ødegård

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

Tilstandsrapport

Enebolig

Røisdalen 158, 2847 KOLBU

ØSTRE TOTEN kommune

gnr. 252, bnr. 5

Sum areal alle bygg: BRA: 327 m² BRA-i: 221 m²



Befaringsdato: 21.08.2026 **Rapportdato:** 27.08.2026 **Oppdragsnr.:** 21840-2449 **Eiendomsverdi ref nr:** HT6030

Foretak: Takstgruppen AS **Takstingeniør:** Petter Wangen

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.

Takstgruppen AS

Takstgruppen AS er totalleverandør av taksering innen bygg og er totalt over 100 takstingeniører. Vi har bred bakgrunn fra byggebransjen, har de strengeste kravene til utførelse av tilstandsrapporter og har et stort fagmiljø med fokus på kvalitet i alle ledd.

Takstgruppen AS har fått utmerkelsen GASELLE-BEDRIFT i 11 år siden 2014.

Blant våre tjenester er:
Tilstand, verdi, næring, uavhengig kontroll, overtagelse, vedlikeholdsplan, skade, reklamasjon, byggelånsoppfølging, visningshjelp og energiråd. Vi jobber i store deler av Norge og har utført til sammen over 100 000 takster i disse områdene. Les mer på www.takstgruppen.as.

Håper på å høre fra dere/deg ved eventuelt andre tjenester vi kan utføre!

Bestilling@takstgruppen.as

Takstgruppen AS er medlem av NITO som er Norges største organisasjon for ingeniører og teknologer med bachelor, master og høyere grad. NITO ble stiftet 1. mars 1936 og er en partipolitisk uavhengig, frittstående fagorganisasjon med over 111 000 medlemmer.



Rapportansvarlig



Petter Wangen
Uavhengig Takstingeniør
petterwangen@takstgruppen.as
416 66 662

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

Dette er et forenklet sammendrag av boligen, for mer detaljert beskrivelse les punktene under konstruksjoner for å få et komplett bilde av objektet. Det anbefales å lese forutsetningene for rapporten for å vite hvilken undersøkelsesnivå rapporten ligger på. Det tas spesifikt forbehold om at det er det opprinnelige byggeåret som er referansenivå i rapporten når ikke annet er nevnt og at kommentarene i denne rapporten gjelder denne eiendommen.

Enebolig - Byggeår: 1952

UTVENDIG Gå til side

BELIGGENHET
Eiendommen ligger i Røisdalen i Kolbu, i et rolig og landlig område med kort avstand til daglige servicetilbud. Området består hovedsakelig av spredt boligbebyggelse, gårdsbruk og naturskjønne omgivelser, med gode muligheter for friluftsliv. Det er enkel adkomst til Kolbu sentrum og øvrige tettsteder i Østre Toten.

ENKEL BYGNINGSBESKRIVELSE
Taktekking av betongtakstein. Utvendige beslag og takrenner/nedløp i metall. Vindski og toppbord i tre. Mønet skråtak i tre. Undertaksbord. Kombinert kaldt loft og skråhimling. Adkomst til loft via luke. Yttervegg i trekonstruksjon. Stående utvendig trekledning. Trevinduer med 2-lags isolerglass. Trevinduer med 1+1 lags glass. Ytterdører i tre med 2-lags isolerglass.

Terrasse mot sør/øst:
Fundamentert på betong. Fundamentert på blokker direkte på grunn. Konstruksjoner og overflater i treverk. Belysning. Delvis overbygd. Tretrapp.

INNVENDIG Gå til side

Gulv er i hovedsak preget av:
Laminat. Belegg. Parkett. Betong.

Vegger er i hovedsak preget av:
Panelplater. Våtromsplater. Murpuss.

Himlinger er i hovedsak preget av:
Formpresset panel. Panel.

Etasjeskiller i trekonstruksjoner. Murt pipe. Gulv støpt på grunn. Grunnmur i betong. Støpt ringmur med kryperom. Enkelte lufteventiler. Kryperom er et luftrom mellom den nederste etasjeskilleren i et hus og grunnen. Trapper i trekonstruksjon. Tredører.

VÅTROM Gå til side

Gulvbelegg. Våtromsplater på vegg. Formpresset panel i himling. Enkel innredning. Servant med underskap. Speil med tilhørende belysning. Speilskap. Dusjvegger. Opplegg for vaskemaskin. Gulvmontert toalett. Ventilasjonsvifte. Tilluft i dør. Varme i gulv. Plastsluk. Våtrommet har 2 sluk.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med laminerte skrog. Profilerte fronter. Benkeplate er laminert. Belysning over deler av benkeplate. Komfyrvakt. Glassfelt i enkelte overskap. Kjøkkenvifte med avtrekk ut. Dobbel kjøkkenkum.

Plass til integrert:
Komfyr. Steketopp. Kjøle/fryseskap. Oppvaskmaskin.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom › Loftsetasje › Toalettrom
Laminat på gulv. Panelplater på vegg. Formpresset panel i himling. Servant. Speil. Gulvmontert toalett.
Rommet har ingen ventilasjon.

Toalettrom › 1.etasje › Toalettrom
Gulvbelegg. Panelplater på vegg. Formpresset panel i himling. Servant med underskap. Speil. Gulvmontert toalett. Ventil på vegg.
Naturlig ventilasjon.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Synlige vannrør i:
Plast. Metall.

Synlige avløpsrør i:
Plast. Støpejern.

Ventilasjonen består av ventilasjonsvifte og naturlig avtrekk. Frisk tilluft blir tilført gjennom ventiler eller gjennom aktiv lufting med vinduer. Brukt luft suges ut av ventilasjonsvifte eller naturlig oppdrift.

Det er montert en ca. 200 liters varmtvannstank.

El-anlegg med automatsikringer. Åpent og skjult ledningsnett.

Oppvarming består av:
Strøm. Vedfyring.

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

TOMTEFORHOLD Gå til side

Fuktsikringens utførelse og materiale er ikke kjent under terreng. Takvann er ført både ned i grunnen og ut på terreng. Støpt gulv på grunn. Støpt grunnmur.

Eiet tomt på 3 041,40 m² som er flat/skrånende og opparbeidet med plen og beplantning. Gruset gårdsplass.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann, via privat vannledning.

Eiendommen har privat avløp.

Septiktank.

Beskrivelse av eiendommen

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

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

Det er følgende avvik på tegninger (se også byggetegninger):
Fasade:
- Terrasse og takutstikk over terrasse mot sør er ikke på tegning. Tiltakene er søknadspliktige og jeg anbefaler derfor å ta kontakt med kommunen for videre veiledning.

1. etasje:
- Soverom i første etasje er ikke så stort som på tegning, her er det også lagt til en gang og ett toalettrom.

Loftsetasje:
- Her er det tegnet inn tre soverom på tegning, men i den faktiske boligen er det kun to soverom i loftsetasje. Ett soverom har blitt endel av stua, samt ett toalettrom.

- Det finnes ingen plantegning av kjeller.

Opplysning fra selger:
Det blir sendt inn søknad til kommunen om ferdigattest.

Garasje

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

Det foreligger kun tegning av fasade mot nord og sør, disse stemmer med dagens bruk.

Det mangler tegning av fasade mot øst og vest, samt plan.

Selgers opplysning:
Har nå sendt ferdigmelding på garasjen, og beskrevet at uthus ikke ble revet, men fremdeles står. I følge kommunen skal det være ok.

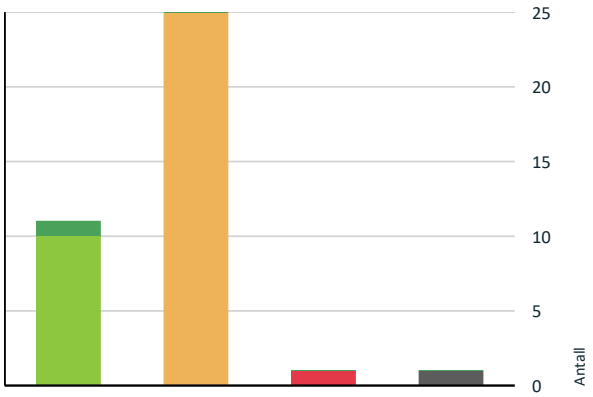
Uthus

• Det foreligger ikke tegninger

Ingen ytterligere kommentarer.

Sammendrag av boligens tilstand

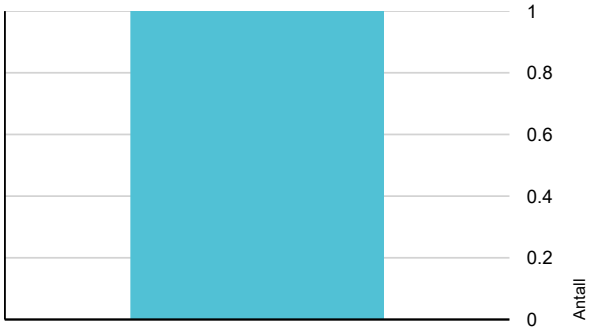
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Toalettrom > Loftsetasje > Toalettrom > Avtrekk/ventilasjon	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tekniske installasjoner > Andre installasjoner	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys	Gå til side
Utvendig > Balkonger, verandaer, terrasser, plattinger, takterrasser og altaner	Gå til side
Innvendig > Overflater - gulv, vegger og himlinger	Gå til side
Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner	Gå til side
Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen	Gå til side
Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)	Gå til side
Innvendig > Krypkjeller	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Skadedyr og fuktkrevende insekter	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

●	**Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter**	Gå til side
●	**Tomteforhold > Terrengforhold**	Gå til side
●	**Tomteforhold > Septiktank**	Gå til side
●	**Toalettrom > Loftsetasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon**	Gå til side
●	**Våtrom > 1.etasje > Bad/vaskerom > Dokumentasjon for våtrom**	Gå til side
●	**Våtrom > 1.etasje > Bad/vaskerom > Overflater, vegger og himling**	Gå til side
●	**Våtrom > 1.etasje > Bad/vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk**	Gå til side
●	**Våtrom > 1.etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon**	Gå til side
●	**Toalettrom > 1.etasje > Toalettrom > Avtrekk/ventilasjon**	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

⚠ Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere. Gå til side

⚠ Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Eiendommen ligger i et området som er markert med høy aktsomhet i kartet.

⚠ Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Boligens energimerking



Beskrivelse

Det er bare lagt inn opplysninger som er helt nødvendige for å lage et energimerke, som type bygning, byggeår, bruksareal og oppvarmingsmåte. Dette gjør at boligen kan ha en bedre karakter enn om det blir utført en detaljert energimerking. Dersom det er gjort byggetekniske endringer (nye vinduer, ny isolasjon, påbygg eller lignende) siden boligen var ny, eller du ønsker en mest mulig nøyaktig energiattest, anbefaler vi at du registrerer detaljerte opplysninger.

Det er gjort tiltak på bygningen etter byggeår. Utført energimerking tar delvis hensyn til de utførte tiltakene. Det betyr at karakteren mest sannsynligvis kan være noe bedre enn oppgitt. Jeg anbefaler derfor en avansert energimerking av boligen.

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.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1952

Kommentar
Opplyst av eier.

Anvendelse
Enebolig

Standard
Normal standard og planløsning.
Oppvarming består av vedfyring og strøm. Se boligens energiattest.
Ventilasjon består av naturlig og mekanisk ventilasjon.
El-anlegg med automatsikringer, åpent å skjult anlegg.

Vedlikehold
Dette er et forenklet sammendrag og det henstilles sterkt til å sammenholde dette med de respektive punktene i rapporten for å få et komplett bilde av objektet. Det er viktig å sette seg inn i side 3 og 4 i denne rapporten for å få en forståelse for hva en tilstandsrapport er. Det er viktig å ta hensyn til bruksmønsteret som har vært i boligen, blir bruksmønsteret endret blir også forutsetningene for konstruksjonene endret.

Bygningen er betydelig påkostet etter byggeår. Store deler av boligen er 74 år gammel og det må påregnes ekstra kostnader i forhold til en ny bolig. Undertegnede anbefaler at kjøper setter opp en vedlikeholdsplan for boligen. Det vil si et system for planlegging og gjennomføring av vedlikehold og oppgradering nå og fremover i tid. Det er behov for vedlikehold og utbedringer. Bygningens alder tilsier at det ved en ombygging/oppussing vil kunne avdekkes feil/mangler utover det beskrevne i rapporten. Rapporten fremhever ikke positive egenskaper ved boligen og det er naturlig med en del avvik på en eldre bolig. Det viktige er at man skjønner konsekvensen og risikoen ved avvikene og trenger du hjelp til dette utover hva som står i rapporten er det bare å ta kontakt.

Tilbygg / modernisering

2012	Utført av firma.	Nytt ildsted.
2014	Utført av firma.	Tilbygd bad, og rehabilitering av vaskerom.
2014	Utført av firma.	Nytt tak og undertak.
2014	Utført av firma.	Ny drenering og ny vannledning fra kommunal påkobling til hus.
2014	Utført av firma.	Byttet ut kloakkledning fra hus til kum.
2014	Utført av firma.	Ny hovedkran og vannmåler.
2014	Utført av firma.	Ny kledning på boligen.
2014	Utført av firma.	(2014-1017): - Nytt el-anlegg i hele huset. Ny hovedledning inn til huset og sikringskap 2017. Luftstrekt kabel ble nedgravd til hus (2017) og garasje (2012)
2026	Utført av firma.	Montert ny varmepumpe.
		(Opplysninger over er gitt av selger, se egenerklæring for ytterligere informasjon)

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Taktekking av betongtakstein.

Vurdering av avvik:
• Taktekkingen er besiktiget fra bakkenivå, stige og delvis innvendig i bolig da det ikke var godkjent sikringsutstyr for arbeid på tak på befaringen. Observert knekte steiner i gradrenne. Noe mose registrert på tekking. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak
• Knekte steiner i gradrenne bør skiftes ut for å hindre vanninntrenging og følgeskader på undertak og konstruksjon. Mose bør fjernes for å forhindre redusert levetid på takstein og økt risiko for fuktskader. Videre bør taket inspiseres nærmere av fagkyndig når godkjent sikringsutstyr er tilgjengelig, for å avdekke eventuelle skjulte skader.



Knekt stein.



Knekt stein.

TG 1 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Utvendige beslag og takrenner/nedløp i metall. Vindski og toppbord i tre.

Vurdering av avvik:
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere.

Konsekvens/tiltak
• Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Mønet skråtak i tre. Undertaksbord. Kombinert kaldt loft og skråhimling. Adkomst til loft via luke.

Vurdering av avvik:
• Eksakt tilstand kan ikke sjekkes uten bygningsmessige inngrep. Tilgjengelige deler av takkonstruksjon er delvis inspisert fra luke og lyst med lommelykt. Dårlig lufting og luftlekkasjer kan erfaringsmessig gi kondensskader og isdannelser på den kalde årstida. Skrå, isolerte takflater defineres som risikokonstruksjon på grunn av erfaringsmessig høy skadefrekvens, spesielt med tanke på fukt- og kondensproblematikk som ofte oppstår i slike konstruksjoner. Synlige fuktmerker. Det er usikkert om fuktmerker skyldes eldre eller nyere vanngjennomtrengning. Tilgjengelige merker var tørre på befaringen. Det tas spesifikt forbehold om at deler av bygningsdelen er skjult, har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil og har brukt opp mye av sin forventede brukstid. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales ytterligere undersøkelser for å avdekke eventuelle skjulte skader, samt å forbedre lufting og kontrollere for luftlekkasjer i takkonstruksjonen. Risikoen ved dagens tilstand er økt sannsynlighet for fukt- og kondensskader, som kan føre til råte, mugg og redusert levetid for konstruksjonen. Regelmessig tilsyn og vedlikehold bør gjennomføres for å oppdage og utbedre eventuelle skader tidlig.

Tilstandsrapport



Bilde tatt fra luke.



Bilde tatt fra luke, synlige fuktmerker.



Bilde tatt fra luke.

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegg i trekonstruksjon. Stående utvendig trekledning.

Vurdering av avvik:

• Eksakt tilstand kan ikke sjekkes uten bygningsmessige inngrep. Eldre trevegger som her kan erfaringsmessig ha skjulte skader, spesielt over grunnmuren og under vinduer. Utvendig kledning er ikke luftet. Kledning bærer preg av slitasje. Det tas spesifikt forbehold om at deler av bygningsdelen er skjult, har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil og har brukt opp mye av sin forventede brukstid. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å overvåke tilstanden jevnlig og vurdere ytterligere undersøkelser ved mistanke om skader, da skjulte feil kan forekomme i eldre trekonstruksjoner, særlig over grunnmur og under vinduer. Manglende lufting og slitasje på kledningen øker risikoen for fukt- og råteskader i konstruksjonen. For å redusere risikoen bør utvendig kledning vedlikeholdes, og det bør vurderes å etablere lufting ved fremtidig utskifting.

Tilstandsrapport



Behov for vedlikehold.



Behov for vedlikehold.



Behov for vedlikehold.



Sjekk av lufting.

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Trevinduer med 2-lags isolerglass. Trevinduer med 1+1 lags glass.

Alder på isolerglass er i hovedsak:
2014

Vurdering av avvik:

• Ett vindu på loftsetasje går noe tregt. Kjellervinduer bærer preg av slitasje. Bygningsdelen er gammel og det er kort forventet gjenværende brukstid. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak

• Vinduet på loftsetasjen bør justeres for å sikre normal funksjon. Kjellervinduer med slitasje bør vurderes for vedlikehold eller utskifting, da videre forringelse kan føre til redusert isolasjonsevne, trekk og økt risiko for fuktskader. På grunn av bygningsdelens alder og kort forventet gjenværende brukstid, bør det planlegges for utskifting av vinduene for å unngå fremtidige skader og energitap.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Ytterdører i tre med 2-lags isolerglass.

Alder på isolerglass er i hovedsak:
2014 og 2024.

TG 2 Balkonger, verandaer, terrasser, plattinger, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Terrasse mot sør/øst:
Fundamentert på betong. Fundamentert på blokker direkte på grunn. Konstruksjoner og overflater i treverk. Belysning. Delvis overbygd. Tretrapp.

Vurdering av avvik:

• Skjevheter registrert. Knirk registrert ved inngangsparti. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak
• Behov for vedlikehold. Skjevheter og knirk bør utbedres for å hindre videre deformasjon og redusere risiko for skader eller svekket funksjon over tid. Dersom forholdene forverres, kan det føre til økt slitasje og behov for mer omfattende reparasjoner.



Enkelte bord er noe vridde.

INNVENDIG

TG 2 Overflater - gulv, vegger og himlinger

Beskrivelse

Gulv er i hovedsak preget av:
Laminat. Belegg. Parkett. Betong.

Vegger er i hovedsak preget av:
Panelplater. Våtromsplater. Murpuss.

Himlinger er i hovedsak preget av:
Formpresset panel. Panel.

Vurdering av avvik:
• Gjenstående arbeid enkelte steder. Dette punktet må også ses i sammenheng med "Rom under terreng". Tilstandsgrad gis pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak
• Det bør utføres ferdigstillelse av gjenstående arbeider for å sikre fullverdig funksjon og estetikk. Manglende ferdigstillelse kan medføre redusert brukskvalitet, økt risiko for skader og vanskeliggjøre fremtidig vedlikehold.

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskiller i trekonstruksjoner.

Vurdering av avvik:
• Skjevheter i etasjeskiller, dette er normalt byggeåret tatt i betraktning. Det tas spesifikt forbehold om at deler av denne bygningsdelen er skjult, har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil og har brukt opp mye av sin forventede brukstid. Eksakt tilstand kan ikke sjekkes uten bygningsmessige inngrep. Tilstandsgrad gis pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke registrert synlige avvik som tilsier at man må påregne umiddelbare tiltak, men da store deler av konstruksjonen er skjult og alder øker risikoen for skjulte feil, anbefales ytterligere undersøkelser ved mistanke om skade. Konsekvensen av å ikke undersøke nærmere kan være at skjulte feil forblir uoppdaget, noe som kan føre til redusert brukstid og økt risiko for fremtidige skader.

Tilstandsrapport

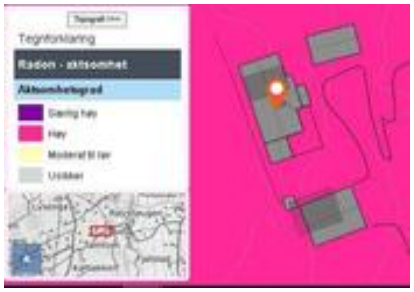


Helningsavvik på 40 mm ble målt i stue.

Radon

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Eiendommen ligger i et området som er markert med høy aktsomhet i kartet.

Konsekvens/tiltak
• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.



Kartet kan ikke benyttes til å forutsi radon-konsentrasjonen i enkeltbygninger. Den eneste måten å få sikker kunnskap om radon i en bygning, er å gjennomføre en måling. Radon skal måles mellom midten av oktober og midten av april, og skal foregå over et tidsrom på minst to måneder. Se mer info på https://www.huseierne.no/alt-om-bolig/inneklima/radon-maling-i-boliger/.

TG 2 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Murt pipe.

Vurdering av avvik:
• Feieluke er løs ved ett hengsle. Det tas spesifikt forbehold om at deler av bygningsdelen er skjult, har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil og har brukt opp mye av sin forventede brukstid. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak
• Feieluken bør festes eller utbedres av fagkyndig for å sikre forsvarlig bruk og forhindre røyk- eller brannspredning. På grunn av alder og skjulte konstruksjoner anbefales det en grundig kontroll av pipe og tilhørende deler av kvalifisert fagperson, da det er økt risiko for skjulte feil og fremtidige skader.

Tilstandsrapport



Feieluke i kjeller.

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

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulv støpt på grunn. Grunnmur i betong. Hulltaking er unnlat fordi rommene under terreng har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig. Rommene er i stedet fuktkontrollert med egnet verktøy.

Vurdering av avvik:

• Rom under terreng egner seg ikke for innredning med dagens tilstand. Påvist forhøyede fuktindikasjoner i overflater på betonggulv som er mer eller mindre vanlig på eldre gulv uten fuktsperre og samtidig kan ha en sammenheng med sviktende fuktsikring. Fuktopptrekk via fundament og gulv må påregnes på eldre kjellere/underetasjer selv om fuktsikring utbedres. Hulltaking er unnlat fordi rommene under terreng har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig. Rommene er i stedet fuktkontrollert med egnet verktøy. Mindre riss og sprekker i gulv, er ikke unormalt byggeåret tatt i betraktning. Det tas spesifikt forbehold om at deler av bygningsdelen er skjult, har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil og har brukt opp mye av sin forventede brukstid. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales jevnlig overvåkning av fuktforholdene og vurdering av tiltak for å redusere fuktbelastningen.
Konsekvensen av forhøyede fuktverdier og manglende fuktsperre mot grunn er økt risiko for fuktskader, redusert brukstid på konstruksjonen, samt mulighet for skjulte skader i underliggende konstruksjoner. Det må påregnes behov for vedlikehold og eventuelle utbedringer over tid.



Påvist forhøyede fuktindikasjoner i overflater på betonggulv som er mer eller mindre vanlig på eldre gulv uten fuktsperre.



Ved enkle fuktsøk med fuktindikator registrerte jeg unormale verdier.

TG 2 Krypkjeller

Beskrivelse

Støpt ringmur med kryperom. Enkelte lufteventiler. Kryperom er et luftrom mellom den nederste etasjeskilleren i et hus og grunnen.

Vurdering av avvik:

• Krypkjeller regnes som en risikokonstruksjon fordi denne typen konstruksjon erfaringsmessig har høy skadefrekvens, særlig knyttet til fukt og råte. Tilgjengelige deler av krypekjeller ble besiktiget innvendig med stikktakninger. Klima i krypekjellere varierer med årstidene og det anbefales å kontrollere krypekjelleren jevnlig for å følge med tilstanden på konstruksjonene. Spor av mus registrert, ukjent omfang. Tilstandsgrad gis pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Krypkjelleren bør kontrolleres jevnlig for å avdekke eventuelle fukt- og råteskader, samt for å overvåke utviklingen av skadedyr som mus. Tiltak for å redusere fukt, som å legge plastfolie mot grunnen og sikre god ventilasjon, bør vurderes for å redusere risikoen for skader på konstruksjonen. Konsekvensen av manglende oppfølging er økt risiko for fuktskader, råte og skadedyrangrep, noe som kan medføre kostbare utbedringer.



Fuktmåling ble foretatt, jeg målte grenseverdier for skadelig fukt og dette er en indikasjon på at trevirke er utsatt for fuktpåkjenning.



Misfarging på trevirke innerst i krypkjeller.

TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Trapper i trekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

• Bratt kjellertrapp som ikke tilfredsstiller krav til trapp. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Tredører.



Dør i kjeller er gammel og har behov for justering/vedlikehold.

TG 2 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Punktet må ses i sammenheng med de bygningsdelene hvor det er registrert eller kommentert forhold knyttet til skadedyr og fuktkrevende insekter.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert spor etter skadedyr, men av ukjent omfang.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Spor etter skadedyr kan indikere aktivitet, med risiko for utvikling av skader over tid.

VÅTROM

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

Beskrivelse av våtrommet

Beskrivelse

Gulvbelegg. Våtromsplater på vegg. Formpresset panel i himling. Enkel innredning. Servant med underskap. Speil med tilhørende belysning. Speilskap. Dusjvegger. Opplegg for vaskemaskin. Gulvmontert toalett. Ventilasjonsvifte. Tilluft i dør. Varme i gulv. Plastsluk. Våtrommet har 2 sluk.

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det er ikke fremlagt godkjent dokumentasjon på arbeidet.

Selgers opplysning:
Det er etterspurt dokumentasjon av personen som utførte uavhengig kontroll av våtrommet når det ble bygd.

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

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

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Beskrivelse står under punktet "beskrivelse av våtrommet".
Punktet må ses i sammenheng med "Vanntett sjikt, membran og sluk".

Vurdering av avvik:
• Vindu er plassert i våtsonen, noe som anses som en risikokonstruksjon fordi det kan oppstå fuktskader i veggkonstruksjonen rundt vinduet dersom materialene ikke er tilstrekkelig beskyttet mot fukt. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvensen av påviste avvik kan for eksempel være redusert brukstid og fuktskader.

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Beskrivelse står under punktet "beskrivelse av våtrommet".
Punktet må ses i sammenheng med "Vanntett sjikt, membran og sluk"

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Beskrivelse står under punktet "beskrivelse av våtrommet".

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Baderomsplater er 12 år gamle, og det ikke er fremlagt godkjent dokumentasjon på utførelsen. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak
• Det bør fremskaffes dokumentasjon på utførelsen av baderomsplatene. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om arbeidet er fagmessig utført, noe som øker risikoen for skjulte feil og fremtidige fuktskader. Det anbefales også å jevnlig kontrollere fuger og overflater på baderomsplatene for å oppdage eventuelle skader eller lekkasjer tidlig.



Sluk i dusj.



Sluk på vaskeromsdel.

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse
Beskrivelse står under punktet "beskrivelse av våtrommet".

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse
Beskrivelse står under punktet "beskrivelse av våtrommet".

Vurdering av avvik:
• Det er kun naturlig ventilasjon på vaskeromsdel. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres mekanisk avtrekk for å forbedre ventilasjonen på vaskeromsdelen. Konsekvensen av kun naturlig ventilasjon er redusert luftutskifting, noe som kan føre til økt fuktbelastning, risiko for muggdannelse og skader på bygningsdeler over tid.

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse
Hulltaking er foretatt. Hullet er tatt på det mest hensiktsmessige stedet som var mulig på befaringen og for å tilfredsstille kravet i forskrift.

Tilstandsrapport



Ved fuktmåling ble det registrert tørre verdier.

KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med laminerte skrog. Profilerte fronter. Benkeplate er laminert. Belysning over deler av benkeplate. Komfyrvakt. Glassfelt i enkelte overskap. Kjøkkenvifte med avtrekk ut. Dobbel kjøkkenkum.

Plass til integrert:
Komfyr. Steketopp. Kjøle/fryseskap. Oppvaskmaskin.



Lite sår på hylle, og en hengsle til en skapdør har noe slark.



Ved bruk av fuktindikator registrerte jeg ingen unormale verdier.



Det anbefales og montere en sprutplate bak på vegg bak kokesone og ved vask.

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Beskrivelse står under punktet "Overflater og innredning".

Tilstandsrapport



Ved test av avtrekksvifte som beskrevet i NS3600, fungerte viften som tiltenkt.



Mangler en flapp på utedel.

TOALETTROM

LOFTSETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Laminat på gulv. Panelplater på vegg. Formpresset panel i himling. Servant. Speil. Gulvmontert toalett.

Vurdering av avvik:

- Gjenstående arbeid med gulvlister. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak

- Det bør ferdigstilles gulvlister for å oppnå et komplett og funksjonelt rom. Manglende gulvlister kan gi et redusert estetisk uttrykk.

LOFTSETASJE > TOALETTROM

TG 3 Avtrekk/ventilasjon

Beskrivelse

Rommet har ingen ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Det mangler avtrekkspunkt/ventilasjon/tilluftsløsning i toalettrom.

Konsekvens/tiltak

- Utilfredsstillende ventilasjon kan føre til dårlig inneklima og opphopning av fukt, med risiko for lukt, mugg og skader over tid.
- Det anbefales å etablere ventilasjon/tilluftsløsning for å sikre tilstrekkelig luftutskifting. Kostnadsestimat er satt utfra etablering av avtrekk.

Kostnadsestimat: Under 20 000

1.ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Gulvbelegg. Panelplater på vegg. Formpresset panel i himling. Servant med underskap. Speil. Gulvmontert toalett. Ventil på vegg.

1.ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Avtrekk/ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er naturlig ventilering fra toalettrom ut ifra forskriftkrav.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Naturlig ventilering gir begrenset luftutskifting, med risiko for opphopning av fukt og dårlig inneklima.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Synlige vannrør i:
Plast. Metall.

Undersøkelsene er gjort etter krav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjør allikevel oppmerksom på at jeg ikke er fagperson på området.

Vurdering av avvik:
• Det tas spesifikt forbehold om at deler av denne bygningsdelen er skjult, har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil og har brukt opp mye av sin forventede brukstid. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak
• Anbefaler å montere lekkasjestopper på utsatte steder. Jeg anbefaler kontroll av røropplegg utført av fagperson, da deler av anlegget er skjult og har høy alder, noe som øker risikoen for skjulte feil og fremtidige lekkasjer. Dette bør gjøres for å redusere risikoen for vannskader og kostbare reparasjoner.


Fordelersskap på soverom.


Stoppekran i kjeller.

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Synlige avløpsrør i:
Plast. Støpejern.

Undersøkelsene er gjort etter krav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjør allikevel oppmerksom på at jeg ikke er fagperson på området.

Vurdering av avvik:
• Eldre rør kan være utsatt for rust/groing og gi redusert gjennomstrømning/risiko for lekkasjer. Alder er normalt i seg selv en vurderingskriterie hva angår slitasjegrad. Det tas spesifikt forbehold om at deler av bygningsdelen er skjult, har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil og har brukt opp mye av sin forventede brukstid. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak
• Rørenes tilstand bør overvåkes jevnlig, og det anbefales å vurdere utskiftning av eldre rør for å redusere risikoen for lekkasjer og tilstoppinger. Skjulte og gamle rør har økt sannsynlighet for skjulte feil og fremtidige skader, noe som kan medføre kostbare utbedringer dersom lekkasjer oppstår.

Tilstandsrapport



Stakeluke i kjeller.



Stakeluke i krypkjeller.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Ventilasjonen består av ventilasjonsvifte og naturlig avtrekk. Frisk tilluft blir tilført gjennom ventiler eller gjennom aktiv lufting med vinduer. Brukt luft suges ut av ventilasjonsvifte eller naturlig oppdrift. Etter dagens bruk vurderes ventilasjon som tilfredsstillende. Gjør oppmerksom på at ved endret bruk kan situasjonen ofte bli annerledes.

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er montert en ca. 200 liters varmtvannstank.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak

• Mangelfull el-tilkobling kan innebære økt risiko for elektrisk feil, brannfare og redusert sikkerhet.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

El-anlegg med automatsikringer. Åpent og skjult ledningsnett.

Jeg er ikke EL fagperson.

Tilstandsrapport



Sikringsskap i trapperom.

TG IU Andre installasjoner

Beskrivelse

Oppvarming består av:
Strøm. Vedfyring.

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

Det tas spesifikt forbehold om at oppvarmingskilder ikke er funksjonstestet av takstingeniøren. Kjøper bør gjennomføre funksjonstest før overtakelse eller innhente dokumentasjon fra selger som bekrefter at oppvarmingskildene fungerer som tiltenkt. Manglende test kan medføre risiko for kostnader ved reparasjon eller utskifting.

Selgers opplysning:
Varme i gulv på: Soverom og bad/vaskerom i 1. etasje.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det tas spesifikt forbehold om at grunnundersøkelser ikke er foretatt, tilstandsgrad er derfor ikke vurdert.

TG 2 Fuktsikring

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Fuktsikringens utførelse og materiale er ikke kjent under terreng. Takvann er ført både ned i grunnen og ut på terreng.

Vurdering av avvik:
• Fuktsikring under terreng er nedgravd og ikke tilgjengelig for inspeksjon. Det er ikke registrert synlig grunnmursplast noen steder rundt boligen. Dette punktet må ses i sammenheng med "rom under terreng og terrengforhold". Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å avklare tilstanden til fuktsikringen under terreng, da utførelse og materialvalg er ukjent og ikke tilgjengelig for inspeksjon. Konsekvensen av manglende informasjon og utilgjengelighet er økt risiko for skjulte fuktskader i grunnmur og tilstøtende konstruksjoner, samt redusert brukstid.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Støpt gulv på grunn. Støpt grunnmur.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det tas spesifikt forbehold om at deler av bygningsdelen er skjult, har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil og har brukt opp mye av sin forventede brukstid. Isopor er ikke tildekket med tanke på brann. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å tildekke isopor på forsvarlig måte for å redusere brannrisiko, utover dette er det er ikke registrert synlige avvik som tilsier at man må påregne umiddelbare tiltak, men da store deler av konstruksjon er skjult anbefaler jeg ytterligere undersøkelser.



Isopor er ikke tildekket med tanke på brann.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Eiet tomt på 3 041,40 m² som er flat/skrånende og opparbeidet med plen og beplantning. Gruset gårdsplass.

Vurdering av avvik:
• Stedvis flatt eller dårlig fall på terreng fra bygning, dette er avvik fra dagens krav. Anbefalt fall på terreng er 1:50, 3 m fra grunnmur. (Det vil si jevnt fall på minimum 60 mm, 3 m fra grunnmur). Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilstrekkelig fall på terrenget bort fra bygningen for å hindre at overflatevann ledes mot grunnmuren. Konsekvensen av manglende fall er økt risiko for fuktinntrengning og skader på bygningskonstruksjonen.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann, via privat vannledning.
Eiendommen har privat avløp. Eiendom som ikke er tilknyttet offentlig vann og avløp skal ha godkjent separat avløpsanlegg. Det er eiers ansvar at anlegget er riktig dimensjonert og at det fungerer tilfredsstillende. Kjøper oppfordres til å kontrollere anlegget.

Selgers opplysning:
Ny kloakkledning fra hus i til kum.
Ny vannledning fra kommunal påkobling til hus.

Opplysning fra kommune:
Privat avløpsanlegg må tilfredsstille kravene i forurensningsforskriften. Det er eiers eget ansvar at anlegget er riktig dimensjonert, at det fungerer tilfredsstillende, og overholder dagens rensekrav. Gyldig utslippstillatelse skal til enhver tid foreligge, og skal følge eiendommen ved salg. Rensegrøfter for infiltrasjonsanlegg har en levetid på ca. 20 år. Er grøftene eldre, eller anlegget har andre feil/mangler, må det oppgraderes på eiers eget initiativ. Tiltaket er søknadspliktig og krever registrert foretak med tilstrekkelig kompetanse. I forbindelse med kommunens vedtatte handlingsplan 2018-2030: "Bevaring av vann og vassdrag i Østre Toten kommmune opprydding i utslipp fra private avløpsrenseanlegg", vil alle private avløpsanlegg som ikke oppfyller dagens rensekrav få pålegg om oppgradering. Krav om tilknytning til kommunalt avløpsnett kan bli pålagt dersom dette er etablert/blir etablert i nærområdet. Tidspunkt for dette er ikke avklart.

TG 2 Septiktank

Beskrivelse

Septiktank.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Bygningsdelen er gammel og har kort forventet gjenværende brukstid. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak
• Septiktanken bør følges opp med jevnlig tilsyn og vurderes for utskifting, da alder medfører økt risiko for funksjonssvikt, lekkasjer eller andre skader. Konsekvensen av å ikke utbedre er økt fare for plutselige feil, forurensning og kostbare reparasjoner.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere.

• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Eiendommen ligger i et området som er markert med høy aktsomhet i kartet.

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Konsekvens/tiltak
• Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.

• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.

• Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse
Garasje

Byggeår
2012

Kommentar
Opplyst av eier.

Standard
Enkel standard.

Vedlikehold
Det tas spesifikt forbehold om at denne bygningen ikke er teknisk vurdert etter Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), kun en forenklet beskrivelse med en generell vurdering uten tilstandsgradsetting. Det anbefales derfor ytterligere undersøkelser. Det er behov for vedlikehold og utbedringer.

Beskrivelse
Gulv støpt på grunn. Grunnmur i betong. Yttervegg i trekonstruksjon. Mønet skråtak i trekonstruksjon. Undertak av plater. Stående utvendig trekledning. Takrenner og utvendige beslag i metall. Taktekking i betongtakstein. Takrenner og utvendige beslag i metall. Vindski i tre. Trevinduer med 1-lag glass. Ytterdør i tre. Innlagt strøm.

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

Uthus



Anvendelse
Uthus

Byggeår
1952

Kommentar
Opplyst av eier.

Standard
Enkel standard.

Vedlikehold
Det tas spesifikt forbehold om at denne bygningen ikke er teknisk vurdert etter Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), kun en forenklet beskrivelse med en generell vurdering uten tilstandsgradsetting. Det anbefales derfor ytterligere undersøkelser. Det er et stort behov for vedlikehold og utbedringer.

Beskrivelse
Gruset/jordgulv. Tregulv. Yttervegg i trekonstruksjon. Mønet skråtak i trekonstruksjon. Undertaksbord. Stående utvendig trekledning. Taktekking med metallplater. Takrenner og utvendige beslag i metall. Vindski i tre. Trevinduer med 1-lag glass. Treporter/dører. Innlagt strøm.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

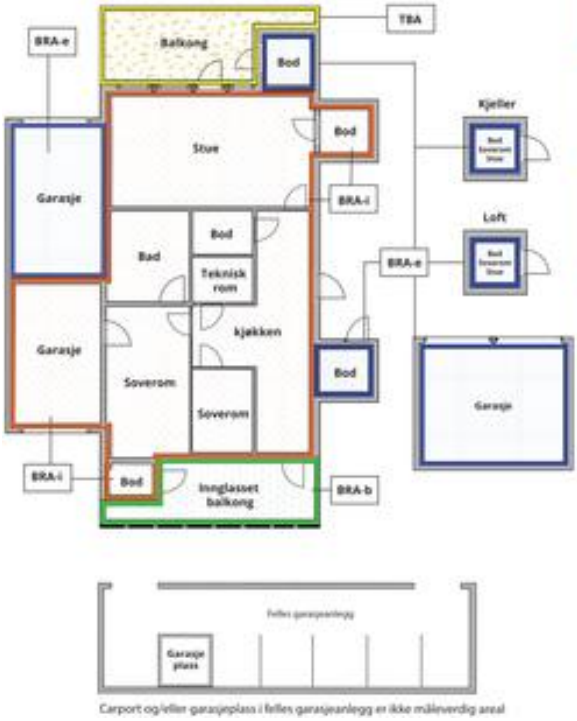
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Loftsetasje	70			70	
1.etasje	107			107	63
Kjeller	44			44	
SUM	**221**				**63**
SUM BRA	**221**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Loftsetasje	Stue, soverom 1, toalettrom, soverom 2		
1.etasje	Bad/vaskerom, kjøkken, entré, gang, toalettrom, soverom, stue, trapperom		
Kjeller	Boder		

Kommentar

Oppmålt med lasermåler.
Målt takhøyde loftsetasje: Varierende, målt 2,37 m og skråhimling. Deler av loftsetasje er ikke måleverdig.
Målt takhøyde 1. etasje: Varierende, målt 2,33 m og 2,24 m.
Målt takhøyde kjeller: Varierende, målt 1,90 m.
Se forutsetninger i rapporten angående arealregler.
Det totale bruksarealet er alltid større enn summen av arealene fra hvert enkelt rom. Boenhetens totale bruksareal inneholder også arealer for innvendige vegger.

Oppmåling er ikke kontrollert opp mot byggetegninger da det ikke eksisterer tilstrekkelig tegningsgrunnlag i kommune.

Innredningsenheter som kjøkkeninnredning, skyvedørsgarderober og garderobeskap er medtatt i areal.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Det er følgende avvik på tegninger (se også byggetegninger):
Fasade:
- Terrasse og takutstikk over terrasse mot sør er ikke på tegning. Tiltakene er søknadspliktige og jeg anbefaler derfor å ta kontakt med kommunen for videre veiledning.

1. etasje:
- Soverom i første etasje er ikke så stort som på tegning, her er det også lagt til en gang og ett toalettrom.

Loftsetasje:
- Her er det tegnet inn tre soverom på tegning, men i den faktiske boligen er det kun to soverom i loftsetasje. Ett soverom har blitt endel av stua, samt ett toalettrom.

- Det finnes ingen plantegning av kjeller.

Opplysning fra selger:
Det blir sendt inn søknad til kommunen om ferdigattest.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se eventuelle opplysninger under "Tilbygg / modernisering" i rapporten.

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. etasje		65		65	
SUM		**65**			
SUM BRA	**65**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1. etasje		Garasje	

Kommentar

Oppmålt med lasermåler.
Se forutsetninger i rapporten angående arealregler.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger kun tegning av fasade mot nord og sør, disse stemmer med dagens bruk.

Det mangler tegning av fasade mot øst og vest, samt plan.

Selgers opplysning:
Har nå sendt ferdigmelding på garasjen, og beskrevet at uthus ikke ble revet, men fremdeles står. I følge kommunen skal det være ok.

Nyere håndverkstjenester

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

Uthus

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

Romfordeling

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

Kommentar

Oppmålt med lasermåler.
Se forutsetninger i rapporten angående arealregler.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Ingen ytterligere kommentarer.

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
21.8.2026	Petter Wangen	Takstingeniør
	Anders Ødegård	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3442 ØSTRE TOTEN	252	5	0	0	3041.4 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Røisdalen 158

Hjemmelshaver
Ødegård Anders

Kommentar
Tomtegrense er markert med dårlig nøyaktighet i kommunekart, oppmåling anbefales. Det tas spesifikt forbehold om at tomtestørrelse kan endre seg etter en oppmåling. Det tas spesifikt forbehold om feil og mangler i kartet.

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, via privat adkomst.

Regulering

Kjøper bør å sette seg inn i planer som gjelder eiendommen. Her vil det være informasjon som blant annet er styrende for eiendommens utnyttelse og bruk og det tas spesifikt forbehold om dette.

Tinglyste/andre forhold

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

Kommuneplan

Kommuneplan Østre Toten
LNFR
Kjøper bør sette seg inn i planer som gjelder eiendommen. Her vil det være informasjon som blant annet er styrende for eiendommens utnyttelse og bruk og det tas spesifikt forbehold om dette.

Fremmedartslista

Fremmedartslista (tidligere 'Norsk svarteliste') er en oversikt over innførte arter som er vurdert til å utgjøre en høy økologisk risiko. Disse plantene sprer seg aggressivt, er livskraftige og danner tette bestander som fortrenger andre vekster. Flere av plantene på fremmedartslista er vanlige hageplanter som har spredd seg ut i naturen og kalles «hagerømlinger». Det er ikke opplyst om at det finnes slike arter på tomten. Se mer info https://snl.no/.tema/Planter_p%C3%A5_fremmedartslista.

Tilleggsanalyser

Selger har ikke valgt noen tilleggsanalyser i NS3600.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	18.08.2026	Eiers egenerklæring er gjennomlest, se vurderinger i rapporten for utfyllende informasjon.	Gjennomgått		Nei
Energiattest.	25.08.2026		Gjennomgått		Nei
Dokumentasjon våtrom.			Finnes ikke		Nei
Dokumentasjon håndverkstjenester.			Finnes ikke		Nei
Takstingeniørens arealskisse fra befaring.	24.08.2026	Ligger i Samspell.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no og Statens kartverk.	21.08.2026		Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæringer el-anlegg.		Utydelig dato, men foreligger samsvarserklæring på: - Kjøkken, bad, soverom, gang i 1. etasje, nytt inntak og sikringsskap.	Gjennomgått		Nei
Eventuell tidligere takst/skaderapport.			Finnes ikke		Nei
Byggegodkjente tegninger bolig.		Det foreligger tegninger uten dato.	Gjennomgått		Nei
Byggegodkjente tegninger uthus/garasje.		Uten dato.	Gjennomgått		Nei
Ferdigattest/Midlertidig brukstillatelse.		Opplysning fra selger: Det blir sendt inn søknad til kommunen om ferdigattest.	Finnes ikke		Nei
Bruksrettigheter.			Ikke gjennomgått		Nei
Situasjonskart.	21.08.2026	Viste hvordan eiendommen var på befaringsdagen.	Gjennomgått		Nei
Ubekreftet grunnbok.	21.08.2026		Gjennomgått		Nei
E-post til kunde med forberedelser til befaring.	17.08.2026		Gjennomgått		Nei
Dokumentasjon radon.			Finnes ikke		Nei
Rekvirent/selger.	21.08.2026	Ga opplysninger om eiendommen.	Gjennomgått		Nei
FDV-dokumentasjon			Finnes ikke		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	27.08.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsesnivå og befaring

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

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

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

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

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

Tilleggsundersøkelser

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

Areal

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

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

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

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

Det tas spesifikt forbehold om at årstall, utskiftninger/fornyelser av

Forutsetninger

rom og bygningsdeler, samt forhold knyttet til vann og avløp, adkomstvei med mer er i henhold til opplysninger gitt av rekvirent/eier/tilstedeværende, med mindre annet fremgår. Takstingeniøren er ikke gjort kjent med andre forhold som kan ha innvirkning på verdien enn det som er nevnt i dokumentet. Takstingeniøren tar forbehold om skjulte feil og mangler og forutsetter at bygget er godkjent slik det fremstod på befaringsdagen sammen med fremlagt dokumenter. Det er fuktutstyret protimeter MMS som er brukt ved fuktsøk og fuktmålinger i denne rapporten, ved målinger er resultat korrigert for blant annet temperatur og materiale.

Der det er anbefalt ytterligere undersøkelser og tiltak på bygningsdeler kan Takstgruppen AS bistå med dette på timebasis utover undersøkelsesnivå i denne rapporten. Bilder med avvik i rapporten er eksempelbilder fra befaringen, det er ikke bilder av alle avvik.

Rapporten er utarbeidet blant annet ved hjelp av fraseverktøy (automatisk tekst). Dette er forklaringen på at det blir en del stikkord og ikke hele setninger enkelte steder i rapporten.

Der det er satt tilstandsgrad 2 i denne rapporten må det utføres tiltak for å lukke avvikene.

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Takstgruppen AS, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av foretakene som er en del av Takstgruppen AS. 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 Takstgruppen AS. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Det tas spesifikt forbehold om at kommentarene i denne rapporten og forutsetningene gjelder denne eiendommen.

For spørsmål tilknyttet rapporten ta kontakt med takstingeniøren som har utført rapport eller kvalitet@takstgruppen.as.

enova

Energiattest



Adresse **Røisdalen 158, 2847 KOLBU**	
Dato for energimerking **25.08.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-337911**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **156967386**
Gårdsnummer **252**	Bruksnummer **5**
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 **1952**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **221,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **177,0 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 **292,61 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **376,71 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **72 431 kWh**



Røisdalen 158, 2847 KOLBU

Detaljering

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



Røisdalen 158, 2847 KOLBU

Tiltak

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 2: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak utendørs

Tiltak 3: 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 4: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 5: 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 6: 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.

Brukertiltak

Tiltak 7: 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 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: 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 10: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 11: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 12: 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 13: 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 14: 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 15: 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 16: 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.

Bygningsmessige tiltak

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 18: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 19: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 20: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 21: Etterisolering av yttervegg

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

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 sanitæranlegg

Tiltak 24: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

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

Utskriftsdato: 13.08.2026

Eiendomskart for eiendom 3442 - 252/5//



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	3 041,40 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6722062,22	**Øst**	595309,18	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6722091,16	595317,98	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	51,28	
2	6722037,88	595338,33	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	57,03	
3	6722035,84	595335,57	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	3,43	
4	6722010,41	595325,86	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	27,22	
5	6722031,82	595316,2	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	23,49	
6	6722085,73	595291,88	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	59,14	
7	6722129,11	595271,67	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	47,86	
8	6722139,02	595299,56	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	29,60	

Grunnkart

Østre Toten kommune

Eiendom: 252/5
Adresse: Røisdalen 158
Dato: 13.08.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

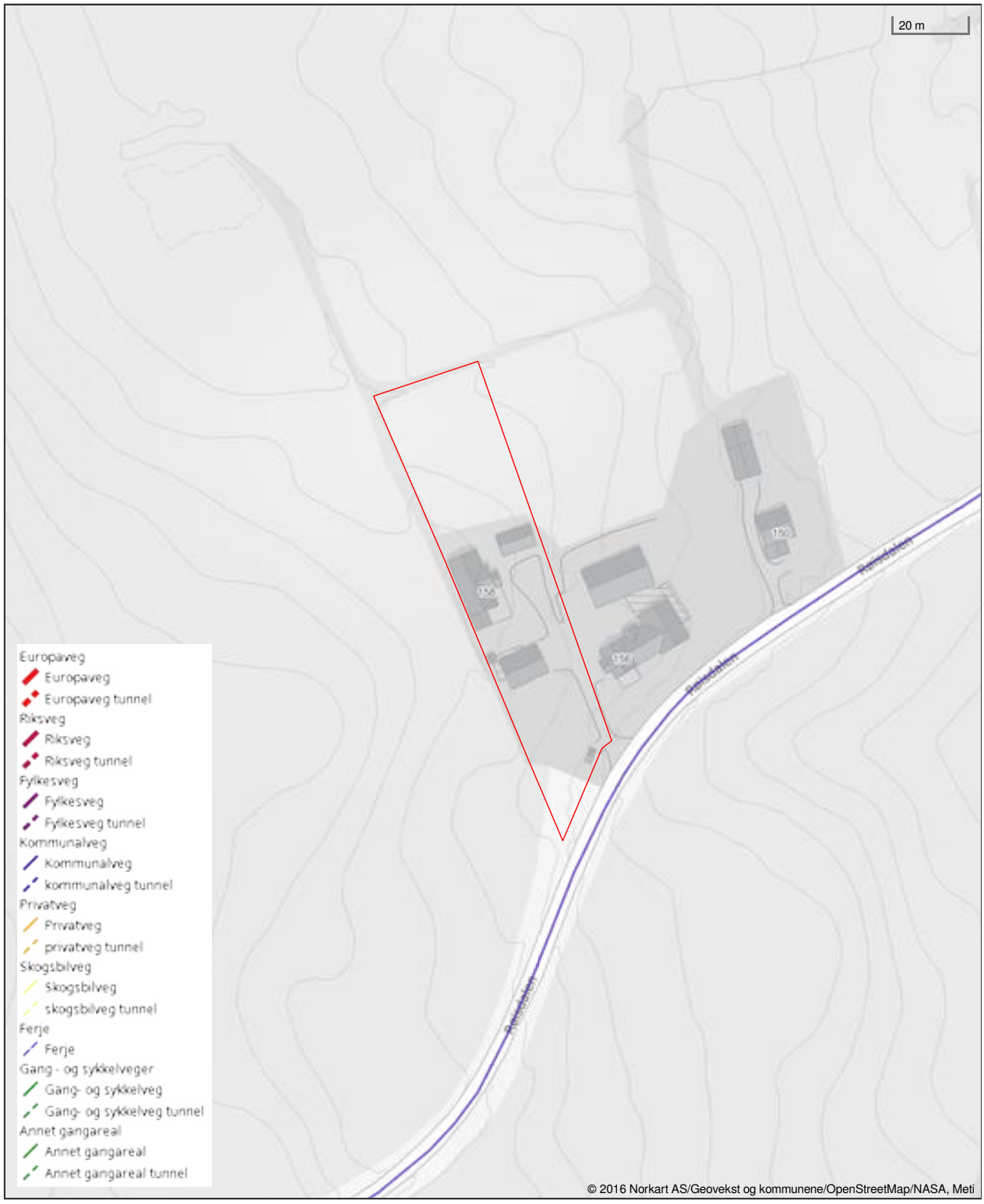
Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm
Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm
Eiendomsgr. uviss nøyaktighet
Eiendomsgr. omtvistet
Hjelpelinje veikant
Hjelpelinje punktfeste
Hjelpelinje vannkant
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: 13.08.2026

Vegstatuskart for eiendom 3442 - 252/5//



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

Utskriftsdato: 13.08.2026

Oversiktskart for eiendom 3442 - 252/5//



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.

Østre Toten kommune

Adresse: Postboks 24, 2851 Lena

Telefon: 61 14 15 00

E-post: postmottak@ostre-toten.kommune.no

Utskriftsdato: 24.08.2026

Midlertidig brukstillatelse og ferdigattest

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kommunenr.	3442	**Gårdsnr.**	252	**Bruksnr.**	5	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse:	Røisdalen 158, 2847 KOLBU								

Informasjon om ferdigattest og midlertidig brukstillatelse

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

Det blir vedlagt kopi av:

☐ Ferdigattest

☐ Midlertidig brukstillatelse

☐ Pålegg

☐ Søknad

Kommentar

Det må søkes om ferdigattest for riving av uthus og oppføring av garasje, godkjent i 2012. og for tilbygg til bolig, godkjent i 2014.

Ferdigattest utstedes ikke for tiltak det er søkt om før 1. januar 1998, jf. pbl §21-10 femte. ledd.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 13.08.2026

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.**	252	**Bruksnr.**	5	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Røisdalen 158, 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**
Eiendomsskatt	4 275,00 kr
Feiing	579,00 kr
Renovasjon	4 706,24 kr
Slam	4 334,35 kr
Vann	6 965,20 kr
Sum	**20 859,79 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
Forbruk vann	25%	44.5 m^3	30.64	1/1	0 %	1 363,38 kr	1 363,36 kr
Innbetalt akonto vann	25%	-48 m^3	30.64	1/1	0 %	-1 470,60 kr	-1 470,60 kr
Forbruk vann	15%	44.5 m^3	28.19	1/1	0 %	1 254,31 kr	1 254,29 kr
Innbetalt akonto vann	15%	-48 m^3	28.19	1/1	0 %	-1 352,95 kr	-1 352,95 kr
Akonto vann	15%	89 m^3	28.19	1/1	0 %	2 508,60 kr	1 254,31 kr
Fastavgift vann	15%	1 Aar	3824.90	1/1	0 %	3 824,90 kr	1 912,45 kr
Vannmålerleie	15%	1 Aar	290.95	1/1	0 %	290,95 kr	145,47 kr

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Årsgebyr for kontroll av mindre avløpsanlegg	0%	1 Stk	752.00	1/1	0 %	752,00 kr	376,00 kr
Renovasjonsgebyr	25%	1 Stk	4706.25	1/1	0 %	4 706,25 kr	2 353,13 kr
Feie- og tilsynsavgift	0%	1 Stk	739.00	1/1	0 %	739,00 kr	369,50 kr
Eiendomsskatt bolig	0%	1302000 Prom	3.27	1/1	0 %	4 258,00 kr	2 128,50 kr
					Sum	**16 873,84 kr**	**8 333,46 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.

Utskriftsdato: 13.08.2026

Østre Toten kommune

Adresse: Postboks 24, 2851 Lena

Telefon: 61 14 15 00

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	3442	**Gårdsnr.**	252	**Bruksnr.**	5	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Røisdalen 158, 2847 KOLBU								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2025
5560150200	1226	18.11.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	89

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Nei
Privat septikanlegg	Ja

Privat avløpsanlegg må tilfredsstille kravene i forurensningsforskriften. Det er eiers eget ansvar at anlegget er riktig dimensjonert, at det fungerer tilfredsstillende, og overholder dagens rensekrav.

Gyldig utslippstillatelse skal til enhver tid foreligge, og skal følge eiendommen ved salg.

Rensegrøfter for infiltrasjonsanlegg har en levetid på ca. 20 år. Er grøftene eldre, eller anlegget har andre feil/mangler, må det oppgraderes på eiers eget initiativ. Tiltaket er søknadspliktig og krever registrert foretak med tilstrekkelig kompetanse.

I forbindelse med kommunens vedtatte handlingsplan 2018-2030: "Bevaring av vann og vassdrag i Østre Toten kommmune - opprydding i utslipp fra private avløpsrenseanlegg", vil alle private avløpsanlegg som ikke oppfyller dagens rensekrav få pålegg om oppgradering.

Krav om tilknytning til kommunalt avløpsnett kan bli pålagt dersom dette er etablert/blir etablert i nærområdet. Tidspunkt for dette er ikke avklart.

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.

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.

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn	TØMTUMHAGEN	Beregnet areal	3041.4
Etablert dato	12.03.1886	Historisk oppgitt areal	3043
Oppdatert dato	23.09.2025	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0.03	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

☑ Tinglyst	☐ Del i samla fast eiendom	☐ Grunnforurensning	☐ Avtale/Vedtak om gr.erverv	
☑ Bestående	☐ Under sammenslåing	☐ Kulturminne		
☐ Seksjonert	☐ Klage er anmerket	☐ Ikke fullført oppmålingsforr.	Frist fullføring:	
☐ Har fester	☐ Jordskifte er krevd	☐ Mangel ved matrikkelføringskrav	Frist retting:	

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	252/5
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Kartforretning	06.11.1985 28.09.2018	M 2955 Jnr.133/85		252/5
Skylddeling Skylddeling	06.12.1907			252/5, 252/13
Skylddeling Skylddeling	12.03.1886			252/1 (-3043), 252/5 (3043)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6722062.22	595309.18	0	Ja	3041.4	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
ØDEGÅRD ANDERS F010288*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	RØISDALEN 158 2847 KOLBU	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Røisdalen 158

Adressetilleggsnavn:

Poststed	2847 KOLBU	Kirkesogn	03080601 Kolbu
Grunnkrets	505 Grønli	Tettsted	
Valgkrets	4 Kolbu		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	156967386		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	
2	156967386	1	Tilbygg	Igangsettingstillatelse (IG)	30.05.2014

3	156967394		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Bygning godkjent for riving/brenning (GR)	11.07.2012
4	300307594		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Meldingssak registrer tiltak (MT)	11.07.2012

1: Bygning 156967386: Enebolig (111), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	( )	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk		21.01.2008	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Røisdalen 158	H0101	252/5	0	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	1	0	0	0	0	0	0

2: Bygningsendring 156967386-1: Tilbygg, Igangsettingstillatelse 30.05.2014

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	67
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	67
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	37
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	30.05.2014	02.06.2014	
Igangsettingstillatelse	30.05.2014	02.06.2014	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang

Bolig	Røisdalen 158	H0101	252/5	67	3	1	1	

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	30	0	30	0	0	0
H01	0	37	0	37	0	0	0

3: Bygning 156967394: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Bygning godkjent for riving/brenning 11.07.2012

Bygningsdata

Næringsgruppe	( )	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk		21.01.2008	
Bygning godkjent for riving/brenning	11.07.2012	11.07.2012	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	252/5	-	-	-	-	-

4: Bygning 300307594: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Meldingssak registrer tiltak 11.07.2012

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	56
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	56
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	63
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Meldingssak registrer tiltak	11.07.2012	11.07.2012	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang

Unummerert		-	252/5	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	56	56	0	0	0

Utskriftsdato: 13.08.2026

Østre Toten kommune

Adresse: Postboks 24, 2851 Lena

Telefon: 61 14 15 00

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3442	**Gårdsnr.**	252	**Bruksnr.**	5	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Røisdalen 158, 2847 KOLBU								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Kommuneplaner under arbeid

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

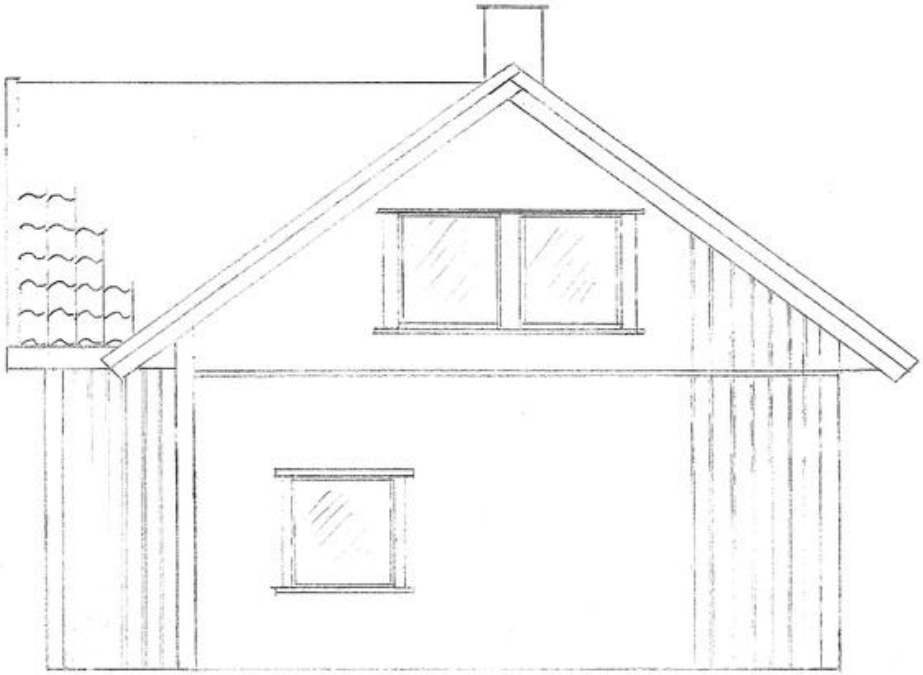
Id	2015KP01	
Navn		
Plantype		
Status		
Ikrafttredelse		
Delarealer	**Delareal**	3 041 m^2
	Arealbruk	LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag,Nåværende
	Områdenavn	LNFR

Kommuneplaner under arbeid

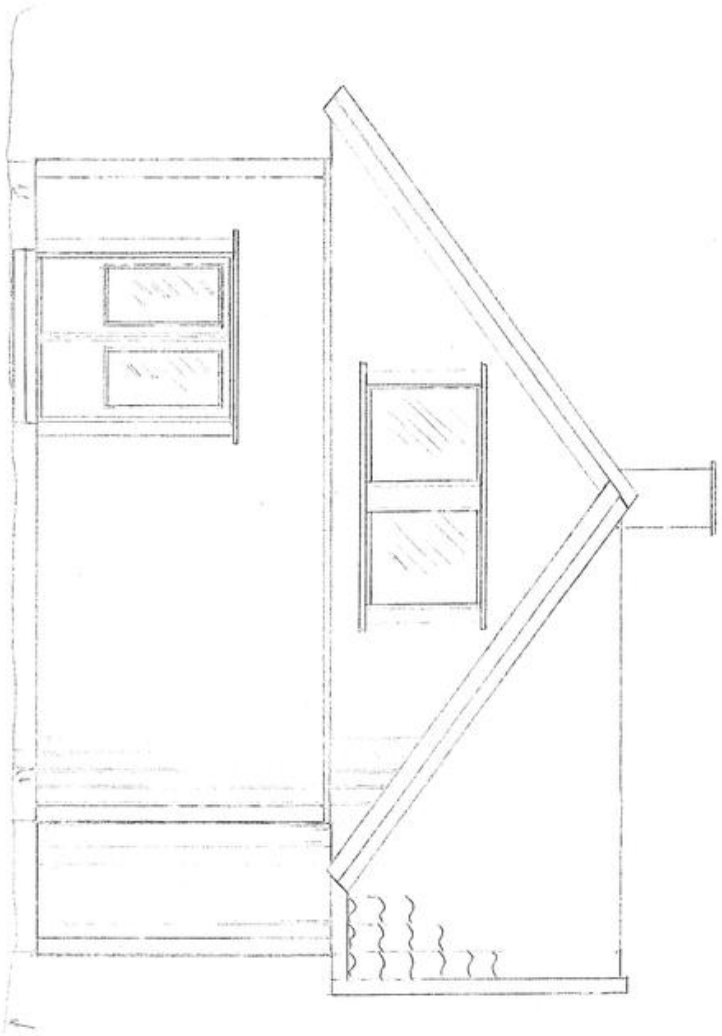
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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

Plantype	Kommuneplanens arealdel



Navn: Anders Ødegård	Mål: 1:50
Adr: Røysdalen 158	G.nr 252 Br.nr 5
Fasade Nord	Tegn.nr: 4 av 8

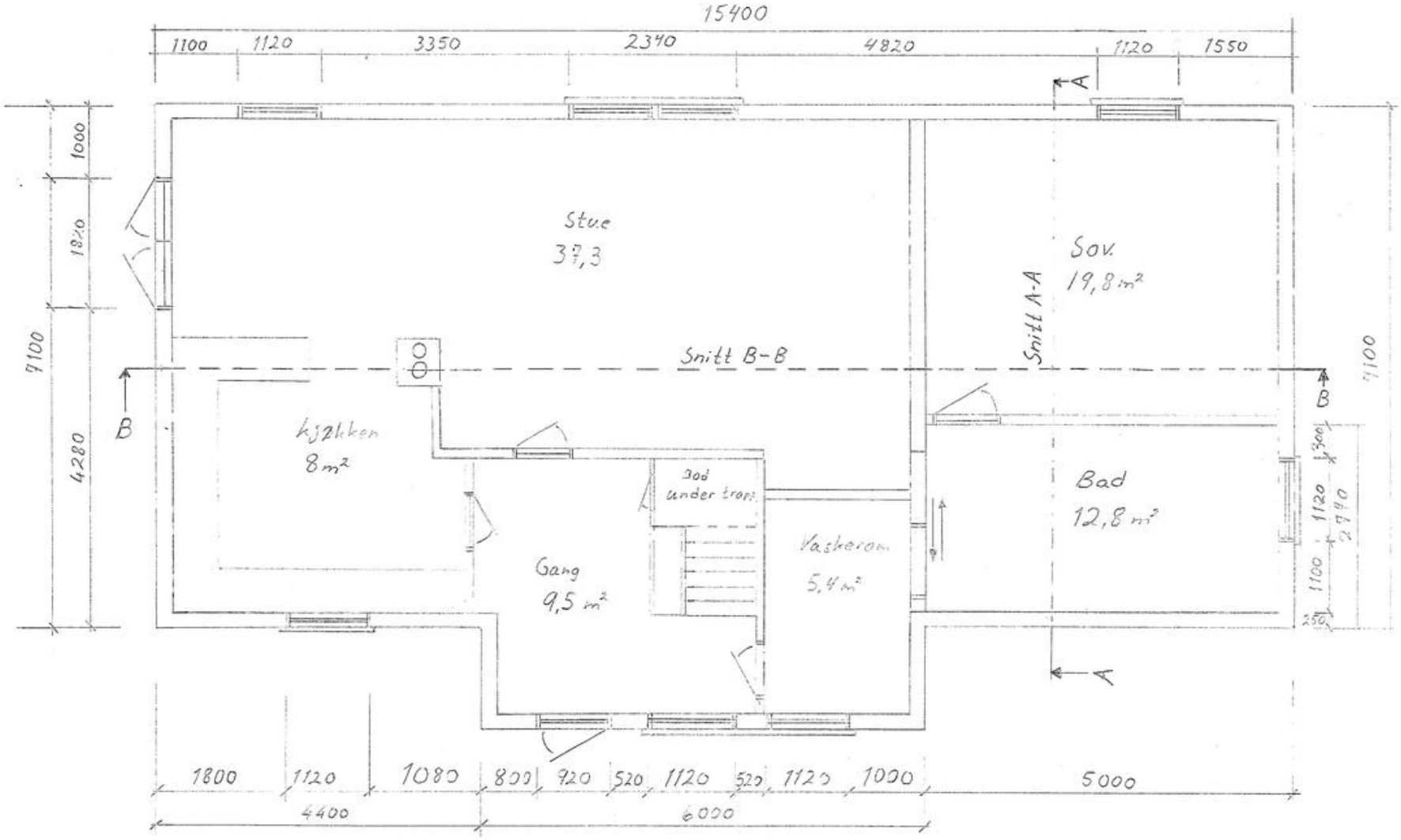


Navn:	Mål:
Anders Ødegård	1:50
Adr: Røysdalen 158	G.nr: 252 B.nr: 5
Fasade Syd	Tegn.nr 3 av 8

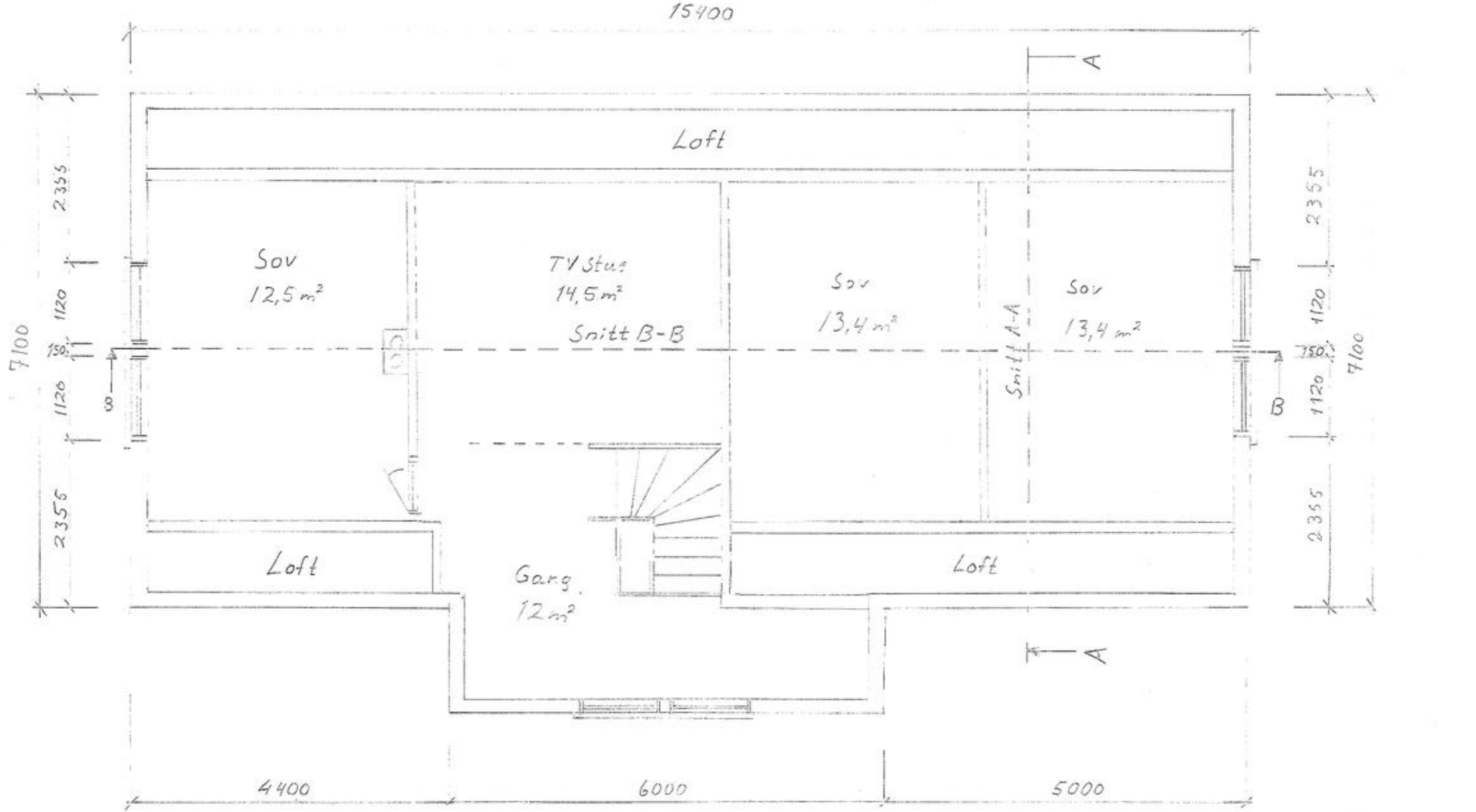
Navn: Anders Ødegård	Mål: 1:50
Adr.: Røysciaien 158	G.nr: 252 B.nr: 5
Fasade Vest	Tegn.nr 2 av 8

Navn: Anders Ødegård
Adr: Rørstadlien 158
Fasade Øst

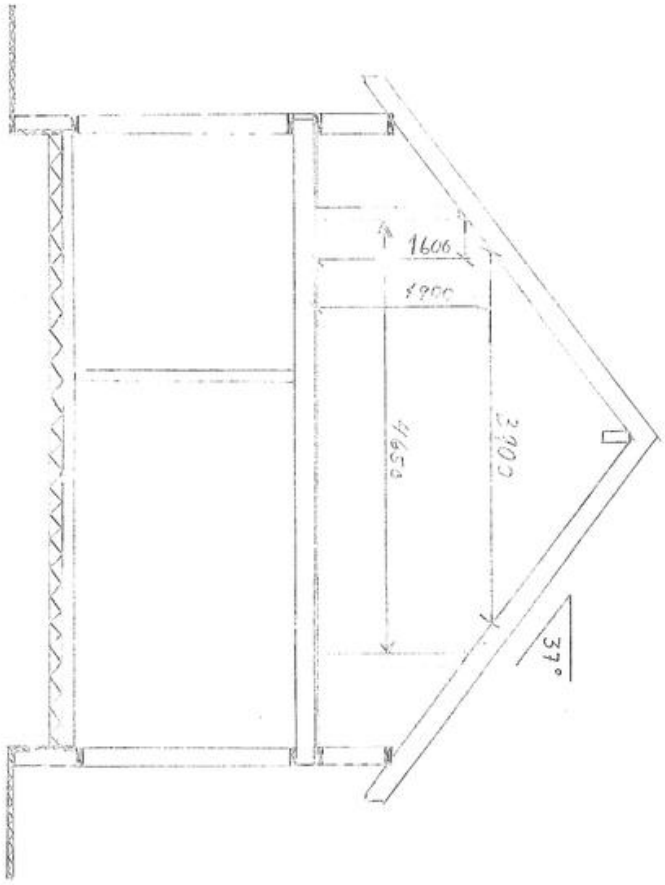
Målestokk 1:50
Gnr: 252
Bnr: 5
Tegn.nr: Tav 8



Navn: Anders Ødegård	Mål: 1:50
Røysdalen 158	Gnr.: 252 Bnr.: 5
Plan 1 etg	Tegn. nr: 6 av 8



Navn: Anders Ødegård	Mål: 1:50
Adr: Røysdalen 158	G.nr: 252 Br.nr: 5
Plan 2 etg	Tegn.nr: 5 av 8



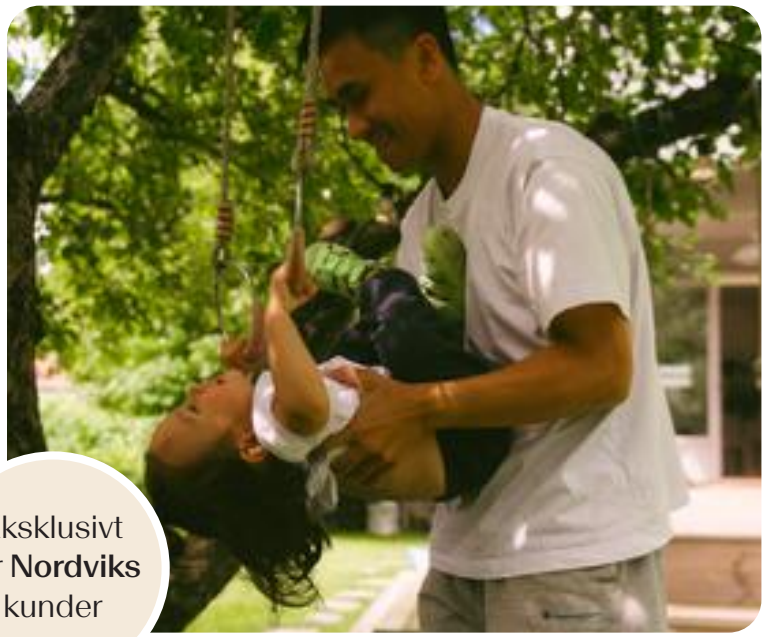
Navn: Anders Ødegård	Mål: 1:50
Adr: Røysdalen 158	Gnr. 252 Brnr. 5
Snitt A-A	Tegn nr: Tav 8

Tävling: Arvidsjaurs Bolagsäro	Skala 1:50
Adress: Röysjöleden 158	Bunt: 252
Snitt B-B	Ritning nr: 8 av 8

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: 13-0316/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Røisdalen 158 2847 KOLBU
Matrikkel: Gnr 252, bnr 5 (ideell andel 1/1) 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)

Denne boligen er presentert av:



Camilla Lindstad

Daglig leder / Eiendomsmegler MNEF / Partner
Nordvik Bygdøy Allé
c.lindstad@nordvikbolig.no
909 15 649



Adrian Sollie Strand

Medhjelper
Nordvik Bygdøy Allé
a.strand@nordvikbolig.no
405 27 682

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