

Kolbulinna 763



Velkommen til

Kolbulinna 763



Salgsoppgaven produsert 15. august 2025

Kolbu

Stor velholdt enebolig på pent opparbeidet tomt. 3 soverom og 2 bad. Balkong og terrasse med utsikt over Totenlandskapet

Prisantydning	1 800 000,-
Omkostninger	46 350,-
Totalpris	1 846 350,-
BRA-i	169 kvm
Totalt BRA	178 kvm
Soverom	3
Etasje	2
Boligtype	Enebolig

Byggeår	1976
Megler	Marthine Hagen
Telefon	900 65 902
E-post	marthine.hagen@nordvikbolig.no
Megler 2	Anette Ruud Haugen
Telefon	993 19 949
E-post	a.haugen@nordvikbolig.no







Kort fortalt

Nordvik Eiendomsmegling v/ Marthine Hagen presenterer Kolbulinna 763 - En romslig enebolig beliggende i et barnevennlig og landlig område, med pent opparbeidet tomt.

Boligen inneholder blant annet 3 soverom i fin størrelse, 2 baderom og eget vaskerom, romslig stue med store vinduoverflater, åpen løsning mellom kjøkken fra 2019 og spisestue, disponibelt rom og 4 bodrom i underetasjen.

I tillegg har man adkomst til overbygget terrasse og balkong med gode solforhold og flott utsikt.

Kort vei til skole, barnehage og idrettsbane. Friluftsområder på Totenåsen som byr på fine turmuligheter, samt skiløype "rett utenfor døra".

Høydepunkter:

- Pent opparbeidet hage
- Terrasse og balkong
- Utsikt over landlige omgivelser
- Rolig og barnevennlig

Arealer og innhold

BRA-i:	169 kvm
BRA-e:	9 kvm
Totalt BRA:	178 kvm
TBA:	43 kvm

Beskrivelse

Areal-Enebolig
Underetasje:
BRA-i: 82 kvm. Vindfang, Hall m/trapp, Vaskerom, Bod 1, Bod 2, Bad, Bod 3, Bod 4, Soverom 1, Soverom 2
Total BRA: 82 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 87 kvm. Bad, Stue m/trapp, Kjøkken, Gang, Soverom 1, Soverom 2
Total BRA: 87 kvm.
TBA: 43 kvm. Terrasse- og balkongareal

Areal-Bod
1. etasje:
BRA-e: 9 kvm. Bod
Total BRA: 9 kvm.



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

Plantegning første etasje.



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

Plantegning underetasje.








BOSCH


BOSCH















































Kolbulinna 763

Skoler

Toten Montessoriskole (1-7 kl....	13 elever, 2 klasser	**2 min** 2.2 km
Kolbu skole (1-7 kl.)	200 elever, 14 klasser	**7 min** 6.6 km
Vilberg skole (1-7 kl.)	111 elever, 7 klasser	**9 min** 7.7 km
Lena ungdomsskole (8-10 kl.)	247 elever, 20 klasser	**10 min** 10 km
Lena-Valle vgs - avd. Valle	135 elever, 7 klasser	**11 min** 10.2 km
Lena-Valle vgs - avd. Lena	500 elever, 18 klasser	**11 min** 10.2 km

Sport

KK-plassen	**12 min**
Kolbuplassen	**5 min**
Toten Treningssenter Lena	**10 min**
Amfi Treningssenter Eina	**10 min**

Offentlig transport

Bråstad	Linje 404, 439, 441	**4 min** 0.3 km
Eina stasjon	Linje RE30	**10 min** 11.7 km
Oslo Gardermoen		**1 t 10 min**

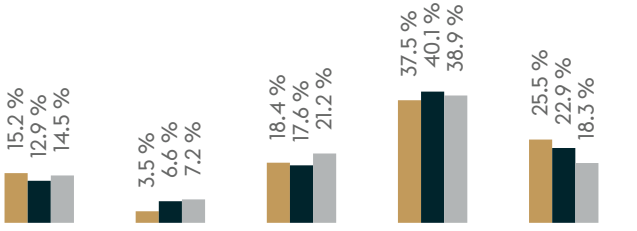
Barnehager

Nye Bonderudbakken gårdsbarneh...	60 barn	**7 min** 6.1 km
Kolbu barnehage (1-5 år)	56 barn	**8 min** 7.5 km
Vilberg barnehage (0-5 år)	28 barn	**9 min** 7.7 km

Dagligvare

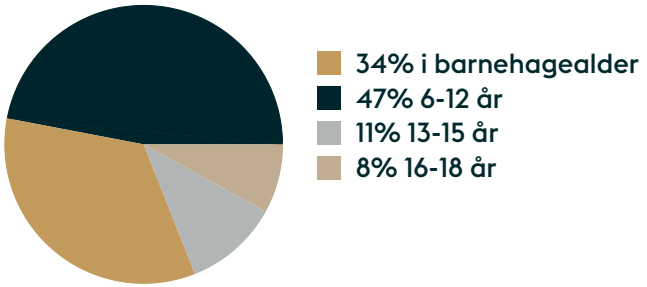
Coop Prix Kolbu	**6 min**
Kiwi Lena	**9 min**

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Kvikstad	284	130
Kommune: Østre Toten	14 827	7 484
Norge	5 425 412	2 654 586

Aldersfordeling barn (0-18 år)



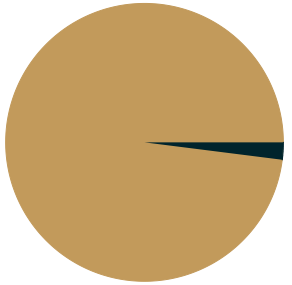
Ladepunkt for el-bil

Coop Prix Kolbu	6 min
Kiwi Lena	9 min

Sivilstand

		Norge
Gift	40%	33%
Ikke gift	46%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%

Boligmasse



98% enebolig
2% annet



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

Informasjon

Kolbulinna 763

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
71-0120/25

Boligtype og eierform
Enebolig (Eiet)

Adresse og betegnelse
Kolbulinna 763, 2847 KOLBU
Gnr 267, bnr 78 / Gnr 267, bnr 80 (ideell andel 1/4) i Østre Toten kommune

Selger
Kjetil Karlsen

Kjøpesum og omkostninger
1 800 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
45 000,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 200,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
46 350,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
65 550,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
1 846 350,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
1 865 550,- (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. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
1976

Etasjer
2

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 169 kvm
BRA-e: 9 kvm
Totalt BRA: 178 kvm
TBA: 43 kvm

Beskrivelse:
Areal-Enebolig
Underetasje:
BRA-i: 82 kvm. Vindfang, Hall m/trapp, Vaskerom, Bod 1, Bod 2, Bad, Bod 3, Bod 4, Soverom 1, Soverom 2
Total BRA: 82 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 87 kvm. Bad, Stue m/trapp, Kjøkken, Gang, Soverom 1, Soverom 2
Total BRA: 87 kvm.
TBA: 43 kvm. Terrasse- og balkongareal

Areal-Bod
1. etasje:
BRA-e: 9 kvm. Bod
Total BRA: 9 kvm.

Standard

Normal standard og planløsning, byggeår tatt i betraktning. Oppvarming består av vedfyring og strøm. Se boligens energiattest. Ventilasjon består av naturlig ventilasjon. El-anlegg med både automatsikringer og skrusikringer og i hovedsak åpent anlegg.

Kjøkken:
Kjøkkeninnredningen fra 2019 i tre. Laminert benkeplate, profilerte fronter i bjørk, flislagt over benkeplate, kjøkkenvifte med avtrekk ut og dobbel kjøkkenkum. Innredningen gir plass til komfyr, steketopp, kjøle/fryseskap.

Våtrom/Sanitær:
Bad i 1. etasje:
Baderommet fra 2015 er innredet med servant med underskap, speil, dusjhjørne og gulvmontert toalett.
Rommet er dekket av fliser på gulv med varme, våtromsplater på vegger og plater i himling. Ventil på vegg. Tilluft i dør. Våtrommet har 2 sluk.

Bad i underetasje:
Baderommet er innredet med servant, dusj og gulvmontert toalett.
Rommet er dekket av fliser på gulv med varme, våtromsplater på vegger og plater i himling. Ventil på vegg. Tilluft i dør.
Plastsluk.

Vaskerom:
Våtrommet er innredet med opplegg for vaskemaskin.
Rommet er dekket av gulvbelegg, malte plater på vegg og plater i himling.
Stråleovn. Plastsluk.

Soverom:
Boligen har totalt 3 soverom.
Soverom i underetasje mot nord-vest stiller ikke krav til varig opphold.

Ildsted:
Elementpipe hvor ildsted er montert.

Tekniske installasjoner:
Synlige vannrør i: Metall. Plast.
Synlige avløpsrør i: Plast.

Ventilasjonen består av naturlig ventilasjon. Frisk tilluft blir tilført gjennom ventiler eller gjennom aktiv lufting med vinduer.

Det er installert varmepumpe.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Oppvarming består av: Strøm. Vedfyring.

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

El-anlegg med skru- og automatsikringer. I hovedsak åpent ledningsnett.

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

Bygningsdeler som har fått TG2:
Utvendig> Taktekking: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak og tektekking. Det er enkelte knekte taksten.

Utvendig> Nedløp og beslag: Skjøtene på takrenner er ikke tilstrekkelig avstivet. Frostsprengte nedløp. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Utvendig> Veggkonstruksjon: Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Utvendig> Takkonstruksjon/ Loft: Spiker stikker gjennom undertak enkelte steder. Isolering på loft er ujevn. Spor av mus registrert, ukjent omfang. Det anbefales å isolere loftsluke og tette rundt denne slik at man unngår luftlekkasjer. Vepsebol registrert på loft.

Utvendig> Vinduer: Vinduer bærer preg av slitasje. Enkelte tettelister var harde/slitt. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Utvendig> Dører: Manglende håndverksmessig utførelse på deler av arbeid. Dører bærer preg av slitasje. Gjenstående arbeid.

Utvendig> Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran. Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Balkong/terrasse ligger over innredede boligrom, usikker konstruksjon. Konstruksjonsutforming gir økt fare for skader. Oppkanten til døren er for liten.

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

Innvendig> Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Innvendig> Pipe og ildsted: Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Innvendig> Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav. Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Innvendig> Innvendige dører: Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Våtrom> Bad 1.etg> Overflater vegger og himling: Dør er plassert i våtsonen, dette anses som en risikokonstruksjon da det kan oppstå fuktskader i veggkonstruksjonen rundt døren.

Våtrom> Bad 1.etg> Overflater gulv: Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Våtrom> Bad 1.etg> Sluk, membran og tettesjikt: Det kan generelt ikke gis garanti for flislagte flater, da membran ikke kan kontrolleres. Misfarging på fuger. Ikke synlig membran under klemring i sluk under vask.

Våtrom> Bad 1.etg> Sanitærutstyr og innredning: Fug/tetting mangler mellom servantskap og vegg. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Våtrom> Bad 1.etg> Ventilasjon: Rommet har kun naturlig avtrekk via ventil i vegg eller tak.

Våtrom> Vaskerom u.etg> Tilliggende konstruksjoner våtrom: Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.

Våtrom> Bad u.etg> Tilliggende konstruksjoner våtrom: Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Kjøkken> Overflater og innredning: Det er gjenstående arbeider med kjøkkeninnredning. Avvik på fug mellom vegg og benkeplate.

Kjøkken> Avtrekk: Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Tekniske installasjoner> Vannledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Tekniske installasjoner> Avløpsrør: Det er påvist ufagmessig utførelse av avløpsledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Tekniske installasjoner> Ventilasjon: Det er påvist begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

Tekniske installasjoner> Varmesentral: Det er påvist begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

Tekniske installasjoner> Varmtvannstank: Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år.

Tomteforhold> Fuktsikring og drenering: Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

Tomteforhold> Grunnmur og fundament: Grunnmuren har sprekkdannelser. Det er registrert løs puss på muroverflater.

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

Tomteforhold> Utvendige vann- og avløpsledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Tomteforhold> Oljetank: Boligen har vært tidligere benyttet fyringsolje til oppvarming og hadde nedgravd oljetank. Denne ble tatt ut av bruk for flere år siden.

Det er ikke kjent om tanken er fjernet. Nedgravde oljetanker utgjør er forurensningsrisiko og det er viktig å foreta jevnlig kontroller av denne. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Bygningsdeler som har fått TG3:
Utvendig> Utvendige trapper: Det er ikke montert rekkverk.

Innvendig> Overflater: Det er stedvis påvist synlige skader på overflater. Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente. Det er påvist fuktskader på overflater. Det er påvist skader på overflater.

Innvendig> Rom under terreng: Det er i hulltaking påvist fukt-/råteskader. Overflaten har fuktskjolder.

Våtrom> Vaskerom u.etg> Generell: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Våtrom> Bad u.etg> Generell: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Tekniske installasjoner> Elektrisk anlegg: Se vedlagt tilstandsrapport.

Tekniske installasjoner> Branntekniske forhold: Se vedlagt tilstandsrapport.

Tomteforhold> Forstøtningsmur: Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren. Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
Tekniske installasjoner: Andre installasjoner: Det tas spesifikt forbehold om at oppvarmingskilder ikke er funksjonstestet av takstingeniøren.

Parkering

Parkering på egen gårdsplass.

Modernisering og påkostninger

2022 Montert ny vedovn i underetasjen. Lagd- og montert ny kjøkkeninnredning. Egeninnsats.
2022 Bygget nytt uthus ved parkering
2020 Pusset opp ildsted i underetasje med ny ovn og nytt ovnskammer på bakside av ovn
2019 Nytt kjøkken i heltre flammebjørk
2016 Lagt elektrisk varmegulv i vindfang og "Hall" i underetasje samt nytt gulvbelegg (Antar parkett)
2016 Tilknytning til offentlig avløp, rørnett måtte legges om i underetasje og kobles til pumpekum som ble gravd ned i hagen
2015 Pusset opp badet i 1. etasje. Montert varmepumpe. Pigget opp deler av gulvet i underetasjen for å legge nye avløpsrør ifm. tilkobling mot offentlig avløp. Lagt nytt gulv hall m/trapp og vindfang i underetasjen. Egeninnsats.
2012 Utvidet balkong mot nordvest
2012 Utvidet bad hovedplan, nye vegger, gulv med skiferfliser og gulvvarme, ny heltre innredning
2010 Etterisolert utvendig med fem centimeter på alle yttervegger av tre. Deler av opprinnelig kledning ble gjenbrukt. Egeninnsats.
2010 Lagt ny parkett i stue, kjøkken, sov og to ganger på hovedplanet
2010 Tilleggsisolert alle yttervegger med 50mm og lagt ny vindtett duk, anslagsvis 2010. (I hovedsak gjenbruk panel, malt på nytt)

Pusset opp bad i underetasje, Varmegulv og nye fliser, ca 25 år siden, nye plater på vegg, ca 10 år siden.
Bod/garasje bygget om til soverom i underetasje, ca 40 år siden. Løpende vedlikehold.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, både faglært og ufaglært. : I avdøde eiers tid: Bad plan 1: Firma er ukjent for meg, la nytt sluk og membran i forbindelse med dusj. Fliser på gulv og plater på vegg ble lagt ved hjelp av egeninnsats. Bad plan 0: Nye fliser på gulv og våtromsplater på vegg lagt ved hjelp av egeninnsats.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
- Ja, faglært. Bad plan 1: Ble utført i avdøde eiers tid, firma er ukjent. Tidspunkt er også ukjent, antar ca 2010. Nytt sluk og membran utført av faglært.

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, ufaglært. : Ildsted plan 0, supplert med ubrennbar plate i himling inne i ovnskammer etter pålegg fra brannvesenet, godkjent av brannvesenet i etterkant.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, faglært. Ble utført i avdød eiers tid, ukjent firma.
Tilkobling til offentlig avløp krevde omlegging av innvendig avløp i underetasje og installajon av pumpekum ute i hagen.

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, ufaglært. Utvidet balkong mot nordvest. Var tiltaket søknadspliktig? Ja. Har arbeidet blitt godkjent? Ja.

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?
- Ja. Pumpekum i forbindelse med tilkobling til offentlig avløp.

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
- Ja, ufaglært. Bygget utvendig bod på ca 10m2 ved parkeing, byggeår ca 2022. Bygget av avdød tidligere eier.

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?
- Ja. Pålegg i 2024 om brannsikker plate i ovnskammer plan 0, rettet og godkjent.

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
- Ja. Synlig fuktskade i tak vaskerom som kan stamme fra ovenforliggende balkong. Ikke målt om dette er en nåværende eller gammel og reparert skade. Balkong ble utvidet og renovert i ca 2015 (Usikkert, da det er i tidligere eiers tid), mulig denne skaden ble fikset da. Takstrapport vil kunne påvise om det fortsatt er fukt i konstruksjonen.

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. Har vært mus i underetasje, forsøkt tettet av tidligere eier.

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?
- Ja. 1/4 av eiendom 267/80 er sameie med 3 nærmeste naboer og inneholder felles vegrett til eiernes egne eiendommer.

Bygningssakkyndig
Jan-fredrik Høgsaas

Byggemåte
Taktekkingen er av betongtakstein. Utvendige beslag og takrenner/nedløp i metall. Yttervegg i trekonstruksjon. Yttervegg i murte blokker. Grunnmur pusset/slammet over terreng. Stående utvendig trekledning. Valmtak i trekonstruksjon. Undertaksbord. Kaldt loft. Luftespalter ved raft. Adkomst til loft via luke. Trevinduer med 1 + 1 lags isolerglass. Ytterdør i tre med 2-lags isolerglass.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.

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

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie
Boligen kan leies ut ihht. lovverk.

Energi og oppvarming

Energimerking
F - gul
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m^2. 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 har følgende oppvarmingskilder:
- Elektrisitet, varmepumpe og vedfyring.

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk

Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Kommunale avgifter

Kr 15 290,-pr. 2024

Kommunale avgifter inkluderer:

Vann: 5 201,-
Avløp: 5 799,-
Renovasjon: 3 791,-
Feiing: 499,-

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

Andre utgifter

Kjøper må påregne kostnader til blant annet årlig bygningsforsikring, kabel-tv/internett, vedlikehold av veg m.m.
Det er opp til kjøper å ev. inngå avtaler med ønskede tjenesteytere.

Eiendomsskatt

Kr 4 328,- pr. 01.01.2024
Informasjon om eiendomsskatt er innhentet fra eiendomsskattelistene til Østre Toten kommune.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 518 089,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 2 072 354,- pr. 2024
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Forsikring

Gjensidige Forsikring
Polisenr: 94776894

TV/Internett/Bredbånd

Boligen har tilknyttet fiber fra Telenor (T-WE).

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 1 962 kvm (Eiertomt)
Eiet tomt på 1962 m^2 som er flat/skrånende og opparbeidet med plen og beplantning. Gruset gårdsplass.

Adkomst

Det vil bli skiltet med Nordvik visningsskilt ved fellesvisning.

Radonmåling

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Eiendom med landlig, men sentral beliggenhet på Lund i Kolbu. Lund er et lite tettsted i Østre Toten kommune. Lite samfunn med egen matbutikk som er døgnåpen, bensinstasjon, frisørsalong og Ytter'n pub.
Det er en kort kjøretur til Lena som er kommunesenteret med et større service og handletilbud.
Det er kort vei til skole, og det er flere barnehager innen kort avstand.

Umiddelbar nærhet til flotte tur og friluftsområder i alle himmelretninger. 3 minutter med bil til Kolbuplassen med fotballbaner og klubbhus.

Nærområdet består av spredt boligbebyggelse og mye landbruks- og skogeiendommer.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Ferdigattest:
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 25.11.1975
Det foreligger ferdigattest for terrasse datert 01.07.2025

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Tegninger:
Enebolig: Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk.

Underetasje:
I underetasjen er det på tegning vist en integrert garasje. Garasjen er endret til soverom og boder, og garasjeporten er erstattet med et vindu. I gavlveggen mot nord-øst er det vist to vinduer på tegning, men disse er tettet igjen. Det er satt inn en ekstra ytterdør i underetasjen, som på tegning er vist som vindu.

Soverom i underetasje mot nord-vest tilfredsstiller ikke krav til varig opphold.

1. etasje:
Terrasse mot nord-vest er større enn på tegning (Det foreligger ferdigattest for terrassen). Terrasse mot sør-vest vises ikke på tegning. På langvegg mot sør er det på tegning vist en ytterdør som er plasser i et inntrukket veggparti. Denne døra er fjernet og veggen er flyttet ut slik at hele langveggen er slett. Vindfang innenfor dør som er fjernet er åpnet opp og inngår som en utvidet del av stua. Badet er litt større enn på tegning (trukket litt lengre inn mot soverommet).

Endring fra tilleggsdel til hoveddel er søknadspliktige endringer og anbefales utført for godkjent bruk.

Bod:
Det foreligger ikke tegninger.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler sameieteierborettslagetboligaksjeselskapet. Adkomst via offentlig vei.

Vei:
Eiendommen har adkomst fra offentlig vei via privat adkomst. Veiretten er tinglyst. Kjøper må påregne kostnader til felles vedlikehold av veg.

Vann:
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann.

Avløp:
Eiendommen har offentlig avløp via privat avløpsanlegg. Anlegget må tilfredsstille kravene i forurensningsforskriften

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til boligbebyggelse, nåværende. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.
Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3442/267/78:
08.03.1974 - Dokumentnr: 1796 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3442 Gnr:267 Bnr:7

01.01.2020 - Dokumentnr: 343396 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0528 Gnr:267 Bnr:80

10.07.1990 - Dokumentnr: 6388 - Bestemmelse om veg
Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere

08.03.1974 - Dokumentnr: 1794 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3442 Gnr:267 Bnr:7

01.01.2020 - Dokumentnr: 63055 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0528 Gnr:267 Bnr:78

14.05.1974 - Dokumentnr: 3432 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:3442 Gnr:267 Bnr:7
Rettighet hefter i: Knr:3442 Gnr:267 Bnr:96
Bestemmelse om kloakkledning
Gjelder denne registerenheten med flere

3442/267/80:
08.03.1974 - Dokumentnr: 1796 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3442 Gnr:267 Bnr:7

01.01.2020 - Dokumentnr: 343396 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0528 Gnr:267 Bnr:80

10.07.1990 - Dokumentnr: 6388 - Bestemmelse om veg
Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere

08.03.1974 - Dokumentnr: 1794 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3442 Gnr:267 Bnr:7

01.01.2020 - Dokumentnr: 63055 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0528 Gnr:267 Bnr:78

14.05.1974 - Dokumentnr: 3432 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:3442 Gnr:267 Bnr:7
Rettighet hefter i: Knr:3442 Gnr:267 Bnr:96
Bestemmelse om kloakkledning
Gjelder denne registerenheten med flere

Denne eiendommen er tidligere utskilt fra eiendommen med gnr. 267 bnr. 7 i Østre Toten kommune («hovedbølet»).

På hovedbølet kan det være tinglyst erklæringer/avtaler som også gjelder for denne eiendommen. Dette kan for eksempel være rett for kommunen til å anlegge og reparere vann- og kloakkledninger, bestemmelser om bebyggelse, gjerder, vei og adkomstrettigheter. Disse erklæringene/avtalene er tinglyst som heftelser på den utskilte eiendommen og vil følge eiendommen ved salg. Heftelsene kan ikke slettes.

Vennligst ta kontakt med megler for nærmere spesifikasjon av rettighetene.

Legalpant

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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.

Dødsbo

Boligen selges som dødsbo og selger har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor eksistere feil, skader eller andre forhold ved boligen som ikke er spesifikt opplyst i salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å undersøke boligen særlig grundig.

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 overtakelsen.

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. 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.

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.

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 blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Fast provisjon: kr. 47 500,-
Gebyr utlegg faktura (pr. faktura) kr. 650,-
Grunnpakke Hus kr. 12 900,-
Markedspakke inkl. trykket salgsoppgave kr. 23 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 5 000,-
Utlegg tilstandsrapport - Takstgruppen kr. 18 585,-

Samlet skal selger betale kr. 137 325,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

Vedlegg til salgsoppgaven

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

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 17. august 2025

Ansvarlig megler

Marthine Hagen, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 90065902

Megler

Anette Ruud Haugen, Eiendomsmeglerfullmektig MNEF
Tlf. 99319949

Meglerforetaket

Nordvik Gjøvik
Øvre Torvgate 21
2821 GJØVIK
Juridisk navn: GLT Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 927 267 500

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, brebånd 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, og enkelte av meglerkontorene i Nordvik-kjeden eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

Vedlegg

Kolbulinna 763

Tilstandsrapport

Enebolig

Kolbulinna 763 , 2847 KOLBU

ØSTRE TOTEN kommune

gnr. 267, bnr. 78

Sum areal alle bygg: BRA: 178 m² BRA-i: 169 m²



Befaringsdato: 19.06.2025 **Rapportdato:** 07.07.2025 **Oppdragsnr.:** 22092-2293 **Referansenummer:** XO1494

Foretak: Takstgruppen AS **Takstingeniør:** Jan-Fredrik Høgsaas **Vår ref:**

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 9 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

Jan-Fredrik Høgsaas
Uavhengig Takstingeniør
jan-fredrik@takstgruppen.as
473 33 444

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.

Kolbulinna 763 , 2847 KOLBU
Gnr 267 - Bnr 78
3442 ØSTRE TOTEN

Takstgruppen AS
Lenagata 39
2850 LENA

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.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

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.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

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: 1976

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er av betongtakstein.
Utvendige beslag og takrenner/nedløp i metall.
Yttervegg i trekonstruksjon. Yttervegg i murte blokker. Grunnmur pusset/slammet over terreng. Stående utvendig trekledning. Valmtak i trekonstruksjon. Undertaksbord. Kaldt loft. Luftespalter ved raft. Adkomst til loft via luke.

Trevinduer med 1 + 1 lags isolerglass.
Ytterdør i tre med 2-lags isolerglass.

Terrasse mot sør-vest:
Fundamentert med blokker direkte på grunn. Konstruksjoner og overflater i treverk. Overbygd.

Terrasse mot nord-vest:
Fundamentert på betong. Fundamentert i bolig. Konstruksjoner og overflater i treverk og betong. Belysning. Delvis overbygd.

INNVENDIG Gå til side

Gulv er i hovedsak preget av:
Laminat. Teppe. Betong.

Vegger er i hovedsak preget av:
Malte plater. Panelplater. Panel.

Himlinger er i hovedsak preget av:
Himlingsplater.

Etasjeskiller i trekonstruksjoner. Støpt gulv på grunn.
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Elementpipe. Antall ildsteder i boligen: 2

Gulv støpt på grunn. Deler av gulv er oppforet. Grunnmur i lettklinkerblokker. Innvendige utforede vegger av tre på deler av grunnmur.

Trapp i trekonstruksjon.
Tredører. Glassfelt i enkelte dører.

VÅTROM Gå til side

Bad i 1. etasje:
Fliser på gulv. Våtromsplater på vegg. Himlingsplater. Servant med underskap. Speil. Dusjhjørne. Gulvmontert toalett. Ventil på vegg. Tilluft i dør. Varme i gulv. Plastsluk. Våtrommet har 2 sluk.

Bad i underetasje:
Fliser på gulv. Våtromsplater på vegg. Himlingsplater. Servant. Dusj. Gulvmontert toalett. Ventil på vegg. Tilluft i dør. Varme i gulv. Plastsluk.

Vaskerom:
Gulvbelegg. Malte plater på vegg. Himlingsplater. Opplegg for vaskemaskin. Ventil på vegg. Stråleovn. Plastsluk.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning i tre. Profilerte fronter i bjørk. Benkeplate er laminert. Flislagt over benkeplate. Kjøkkenvifte med avtrekk ut. Dobbel kjøkkenkum.

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

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Synlige vannrør i:
Metall. Plast.

Synlige avløpsrør i:
Plast.

Ventilasjonen består av naturlig ventilasjon. Frisk tilluft blir tilført gjennom ventiler eller gjennom aktiv lufting med vinduer.

Det er installert varmepumpe.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Oppvarming består av:
Strøm. Vedfyring.

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

El-anlegg med skru- og automatsikringer. I hovedsak åpent ledningsnett.

Røykvarsler. Brannslukningsapparat.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er ikke kjennskap til utbedringer av fuktsikring siden byggeår.
Grunnmursplast som utvendig fuktsikring, synlig enkelte steder.
Takvann ført ned i grunnen.
Støpt gulv på grunn. Murt grunnmur.
Murt støttemur. Støttemur i gråstein

Eiet tomt på 1962 m² som er flat/skrånende og opparbeidet med plen og beplantning. Gruset gårdsplass.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann, via privat vannledning.

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp, via privat avløpsledning og pumpekum.

Kolbulinna 763 , 2847 KOLBU
Gnr 267 - Bnr 78
3442 ØSTRE TOTEN

Takstgruppen AS
Lenagata 39
2850 LENA

Beskrivelse av eiendommen

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

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

Det er følgende avvik på tegninger (se også byggetegninger):
Underetasje:
I underetasjen er det på tegning vist en integrert garasje. Garasjen er endret til soverom og boder, og garasjeporten er erstattet med et vindu. I gavlveggen mot nord-øst er det vist to vinduer på tegning, men disse er tettet igjen. Det er satt inn en ekstra ytterdør i underetasjen, som på tegning er vist som vindu.

1. etasje:
Terrasse mot nord-vest er større enn på tegning (Det foreligger ferdigattest for terrassen). Terrasse mot sør-vest vises ikke på tegning. På langvegg mot sør er det på tegning vist en ytterdør som er plasser i et inntrukket veggparti. Denne døra er fjernet og veggen er flyttet ut slik at hele langveggen er slett.
Vindfang innenfor dør som er fjernet er åpnet opp og inngår som en utvidet del av stua. Badet er litt større enn på tegning (trukket litt lengre inn mot soverommet).

Du må søke kommunen om bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel eller omvendt. Det er observert rom i boligen som ikke er bruksendret. Det er også funnet avvik på fasader som medfører behov for fasadeendring. Jeg anbefaler å undersøke dette med kommunen. se https://dibk.no/bygge-selv/bruksendring-i-boliger---sporsmal-og-svar/.

Følgende soverom tilfredsstiller ikke krav til varig opphold:
Soverom i underetasje mot nord-vest.

Disse kontrollpunktene tilsier ikke nødvendigvis at rommene vil bli godkjent for varig opphold. Det anbefales ytterligere undersøkelser.

Ved behov for bistand med søknadsprosess mot kommunen kan undertegnede takstingeniør kontaktes.

Bod

• Det foreligger ikke tegninger

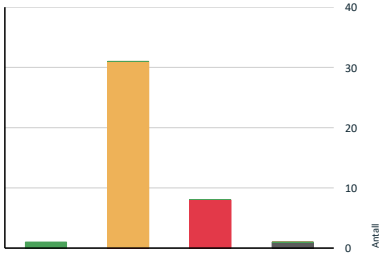
Selgers opplysning:
Boden er meldt inn som et ikke-søknadspliktig tiltak.
Kommunen har bekreftet at bygget er meldt inn i ferdigattest for terrassen, datert 01.07.2025.

Kolbulinna 763 , 2847 KOLBU
Gnr 267 - Bnr 78
3442 ØSTRE TOTEN

Takstgruppen AS
Lenagata 39
2850 LENA

Sammendrag av boligens tilstand

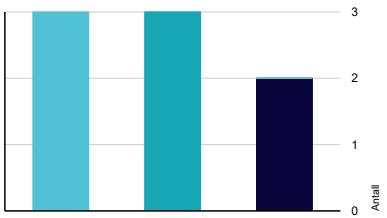
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- 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



- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold	Gå til side
Tomteforhold > Forstøtningsmurer	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Generell	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad > Generell	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 > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side

Kolbulinna 763 , 2847 KOLBU
Gnr 267 - Bnr 78
3442 ØSTRE TOTEN

Takstgruppen AS
Lenagata 39
2850 LENA

Sammendrag av boligens tilstand

Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmesentral	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
Tomteforhold > Oljetank	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

Boligens energimerking



Beskrivelse

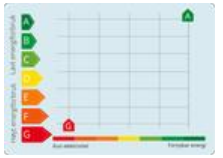
Det er bare lagt inn opplysninger som er helt nødvendige for å lage et energimerke, som type bygning, byggeår, bruksareal og oppvarmingsmåte. Dette gjør at boligen kan ha en bedre karakter enn om det blir utført en detaljert energimerking. Dersom det er gjort byggetekniske endringer (nye vinduer, ny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

Energimerke



Energimerket gir en god pekepinn på om oppvarmingsutgiftene for boligen er høye eller lave. Det består av to deler: en energikarakter og en oppvarmingskarakter. Til sammen forteller de om energistandarden i boligen din.

Energikarakteren A–G:



Energikarakteren sier noe om energistandarden til bygningen og dermed noe om forventet forbruk av energi. Skalaen går fra A som er best til G som er dårligst.

•**A** og **B** er bygninger som normalt tilfredsstiller strengere krav enn det som er angitt i byggeforskriftene og/eller har effektivt varmesystem.

•**C** er bygninger som i hovedsak tilfredsstiller de nyeste byggeforskriftene, og bygninger etter noe eldre forskriftskrav med effektivt varmesystem.

•**D**, **E**, **F** og **G** er bygninger som er bygget under eldre forskriftskrav enn dagens. Eldre hus som ikke er utbedret, vil normalt få en karakter nederst på skalaen.

Oppvarmingskarakter:

Oppvarmingskarakteren blir angitt ut fra hvor stor andel av energien som kommer fra ikke fornybare energikilder, slik som olje eller gass, eller fra elektrisitet. Karakteren er en fargeskala fra rød til grønn, hvor grønn er best. En grønn karakter betyr at du bruker bioenergi eller annen ny fornybar energi. Bruk av ved, varmepumpe, sol og fjernvarme gir god oppvarmingskarakter.

En rød karakter betyr at boligen din er avhengig av elektrisitet, olje eller gass. Et bygg som bare har panelovner får derfor en dårlig oppvarmingskarakter.

Energirapporter vedlagt

- Energirapport

Kolbulinna 763 , 2847 KOLBU
Gnr 267 - Bnr 78
3442 ØSTRE TOTEN

Takstgruppen AS
Lenagata 39
2850 LENA

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1976

Kommentar
Selgers opplysning.

Anvendelse
Enebolig

Standard
Normal standard og planløsning, byggeår tatt i betraktning.
Oppvarming består av vedfyring og strøm. Se boligens energiattest.
Ventilasjon består av naturlig ventilasjon.
El-anlegg med både automatsikringer og skrusikringer og i hovedsak åpent 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.
Bygningens alder tilsier at det ved en ombygging/oppussing vil kunne avdekkes feil/mangler utover det beskrevne i rapporten. Det er foretatt noe oppussing, men boligen fremstår i vesentlig grad som fra byggeår. Bygningens alder tilsier at det ved en ombygging/oppussing vil kunne avdekkes feil/mangler utover det beskrevne i rapporten. Det er behov for vedlikehold, oppgraderinger og utbedringer. Ved oppussing eller andre tiltak i denne boligen bør man ta en sjekk om bygget kan inneholde helse- og miljøfarlige stoffer. Ettersom boligen er bygget før 1995 er det større risiko for slike stoffer enn på et nyere bygg. Jeg anbefaler å se på byggforskblad 700.802 Miljøkartlegging og miljøsanering ved riving og ombygging for ytterligere informasjon.

Tilbygg / modernisering

2010	Arbeidet er utført som egeninnsats	Etterisolert utvendig med fem centimeter på alle yttervegger av tre. Deler av opprinnelig kledning ble gjenbrukt.
2022	Arbeidet er utført som egeninnsats	Montert ny vedovn i underetasjen. Lagd- og montert ny kjøkkeninnredning.
2015	Arbeidet er utført som egeninnsats	Pusset opp badet i 1. etasje. Montert varmepumpe. Pigget opp deler av gulvet i underetasjen for å legge nye avløpsrør ifm. tilkobling mot offentlig avløp. Lagt nytt gulv hall m/trapp og vindfang i underetasjen.

(Opplysninger over er gitt av selger. Selger opplyser at årstallene ikke er eksakte)

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein.

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Det er enkelte knekte taksten.

Taktekking er delvis mosegrodd, anbefales fjernet fordi det forkorter levetiden til tekkingen. 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. På alle tak må stein langs kantene og mot alle typer gjennomføringer festes, det er observert manglende innfesting. Se byggforskblad 544.101. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Knekte takstein må skiftes.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Utbedringer kan gjøres lokalt for å forlenge brukstiden til tekkingen. Det tas spesifikt forbehold om at risikoen for lekkasjer er høy på eldre tekkinger. Konsekvensen av påviste avvik kan for eksempel være redusert brukstid, ytterligere behov for vedlikehold og fuktskader.



Takstein (valmklokke) mangler.



Løse spiker på mønepanner.

TG 2 Nedløp og beslag

Utvendige beslag og takrenner/nedløp i metall.
Punktet må sees i sammenheng med taktekking og fuktsikring.

Vurdering av avvik:
- Det er avvik:

Skjøtene på takrenner er ikke tilstrekkelig avstivet. Frostsprengte nedløp. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak
- Tiltak:

Behov for vedlikehold og utbedringer. Konsekvensen av påviste avvik kan for eksempel være redusert brukstid og ytterligere behov for vedlikehold.



Toppen av lufterøret på takhatt mangler. Rustskader registrert.



Beslag rundt pipe bærer preg av slitasje.

TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegg i trekonstruksjon. Yttervegg i murte blokker. Grunnmur pusset/slammet over terreng. Stående utvendig trekledning.

Vurdering av avvik:
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Eksakt tilstand kan ikke sjekkes uten bygningsmessige inngrep. Lufting av kledningen er ikke iht. dagens anbefalte løsning, men heller ikke dårligere enn normal løsning ved husets byggeår. Det er observert åpninger i utvendig komplettering som øker risikoen for at mus kan komme inn. Endeved på utvendig kledning er ikke malt, dette forkorter kledningens levetid. Svertesopp registrert. Avskalling/flassing på grunnmur. Beplantning inntil kledning anbefales fjernet. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak
- Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.

Jeg anbefaler ytterligere undersøkelser. For å hindre mus i å komme inn må man montere en musesperre. Siden mus kan komme seg gjennom kontinuerlige spalter ned til 5 mm bredde. Det er viktig at musesperren ikke fører til redusert drenering og utlufting. Se byggforsk sin beskrivelse for ytterligere info. Mus kan gjøre stor skade i boligen.

Kolbulinna 763 , 2847 KOLBU
Gnr 267 - Bnr 78
3442 ØSTRE TOTEN

Takstgruppen AS
Lenagata 39
2850 LENA

Tilstandsrapport

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Valmtak i trekonstruksjon. Undertaksbord. Kaldt loft. Luftespalter ved raft. Adkomst til loft via luke.

Vurdering av avvik:
- Det er avvik:

Spiker stikker gjennom undertak enkelte steder. Isolering på loft er ujevn. Spor av mus registrert, ukjent omfang. Det anbefales å isolere loftsluke og tette rundt denne slik at man unngår luftlekkasjer. Vepsebol registrert på loft. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak
- Tiltak:

Taket bør inspiseres hver vår og høst for å kontrollere tilstanden og vurdere tiltak. For å lette arbeidet med tilsyn bør man etablere en trygg og lettvint atkomst til takkonstruksjon. Ved årlig tilsyn kan man oppdage skader eller andre forhold som gjør det nødvendig med mer omfattende undersøkelser. Manglende vedlikehold kan skape problemer og følgeskader som oppdemning av vann og lekkasjer fra åpninger ved beslag. Feil vedlikehold kan medføre kortere levetid eller omfattende skader, for eksempel lekkasjer på taket. Jeg anbefaler ytterligere undersøkelser. Behov for vedlikehold og utbedringer. På denne linken kan du se eksempel på hvordan man kan fjerne vepsebol. https://www.huseierne.no/hus-bolig/tema/skadedyr/bli-kvitt-vepsebolet-raskt/.

TG 2 Vinduer

Trevinduer med 1+1 lags glass.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Vinduer bærer preg av slitasje. Enkelte tettelister var harde/slitt. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Trevirkets dimensjoner endrer seg ved skiftende fuktforhold. Overflatebehandlingen betyr derfor svært mye for levetiden til vinduer og dører av tre. Vedlikeholdsintervallene avhenger av overflatebehandlingen og hvor værutsatt vinduene eller dørene står. Innvendige fuktforhold spiller også en viss rolle for vedlikeholdshyppigheten. Overflatebehandlingen på vinduene bør kontrolleres årlig. Det gjelder også vinduer som leveres ferdig overflatebehandlet fra fabrikk. Eventuelle feil eller mangler bør utbedres omgående. Kontroller vinduenes funksjon, hengsler, vridere og juster om nødvendig. Godt vedlikehold forlenger brukstiden. Behov for vedlikehold og utbedring. Konsekvensen av påviste avvik kan for eksempel være redusert brukstid, ytterligere behov for vedlikehold og fuktskader.

TG 2 Dører

Ytterdør i tre med 2-lags isolerglass.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Manglende håndverksmessig utførelse på deler av arbeid. Dører bærer preg av slitasje. Gjenstående arbeid. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak
- Dører må justeres.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.

Behov for vedlikehold og utbedring.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse mot sør-vest:
Fundamentert med blokker direkte på grunn. Konstruksjoner og overflater i treverk. Overbygd.

Terrasse mot nord-vest:
Fundamentert på betong. Fundamentert i bolig. Konstruksjoner og overflater i treverk og betong. Belysning. Delvis overbygd.

Tilstandsrapport

Selgers opplysning:
Tekkkingen på terrassen mot nord-vest er utbedret etter at lekkasjen til underliggende rom oppsto, men omfang og kvaliteten på utført arbeid er ikke kjent.

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Balkong/terrasse ligger over innredede boligrom, usikker konstruksjon. Konstruksjonsutforming gir økt fare for skader.
- Oppkanten til døren er for liten.

Eldre utkraget bjelkelag for balkong er utsatt for fuktskader, bjelkelaget er innkledd og lot seg ikke inspisere. Fuktmerker i himling på underliggende rom til terrassen. Tegn til lekkasje. 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
- Tekkingen må skiftes/utbedres.
- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Jeg anbefaler ytterligere undersøkelser. Behov for vedlikehold og utbedring. Konsekvensen av lavt rekkverk kan være fallulykker, tiltak for å bedre sikkerheten anbefales. Behov for ferdigstilling.

TG 3 Utvendige trapper

Tretrapp.

Vurdering av avvik:
- Det er ikke montert rekkverk.

Forenklet konstruksjon som krever ekstra ettersyn og vedlikehold. Konstruksjon fundamentert direkte på terreng vil normalt bevege seg som følge av setninger i grunnen og tele. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Konsekvensen av manglende rekkverk kan være fallulykker, tiltak for å bedre sikkerheten anbefales. Kostnadsestimat er vurdert ut fra lokal utbedring.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

INNVENDIG

TG 3 Overflater

Gulv er i hovedsak preget av:
Laminat. Teppe. Betong.

Vegger er i hovedsak preget av:
Malte plater. Panelplater. Panel.

Himlinger er i hovedsak preget av:
Himlingsplater.

Vurdering av avvik:
- Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.
- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.
- Det er påvist fuktskader på overflater.
- Det er påvist skader på overflater.

Knirk i gulv enkelte steder. Gjenstående arbeid. Fargeforskjeller på gulv. Spor av mus registrert, ukjent omfang. Tilstandsgrad gis pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak
- Overflater må utbedres eller skiftes.
- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

Behov for vedlikehold og utbedringer. Gjenstående arbeid må ferdigstilles. Jeg anbefaler ytterligere undersøkelser. Konsekvensen av påviste avvik kan være fuktskader. Det tas spesifikt forbehold om at kostnadsestimatet i denne rapporten kun er et estimat på hva en ytterligere kontroll kan koste. Det må påregnes høyere kostnader til evt. utbedringer.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Kolbulinna 763 , 2847 KOLBU
Gnr 267 - Bnr 78
3442 ØSTRE TOTEN

Takstgruppen AS
Lenagata 39
2850 LENA

Tilstandsrapport

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller i trekonstruksjoner. Støpt gulv på grunn.

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

Tilstandsgrad gis pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak
- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Behov for vedlikehold, oppgraderinger og utbedringer. Setninger og bevegelser i grunnen kan gi oppsprekking både i grunnmurer og videre oppover i bygningen, skjevheter i golv, problemer med dører og vinduer, brudd på ledninger osv. Dette må hensyntas ved tiltak på bygningen.

TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

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

Eiendommen ligger innenfor et området som er markert med usikker og høy aktsomhet i kartet. Statens strålevern anbefaler radonmåling i bolig. Mer info angående radon kan hentes hos kommunen og Statens strålevern, https://dsa.no/radon. Radon målinger blir anbefalt de fleste steder for å danne seg et bilde av situasjonen angående risiko knyttet til eventuelt radon eksponering. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak
- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Konsekvensen av forhøyede radonverdier kan for eksempel være helseskader. Radonnivået i et bygg kan endres over tid. Målinger må derfor gjøres jevnlig. Hvor ofte, er en vurderingssak i hvert enkelt tilfelle:

- Etter større ombygginger og bruksendringer skal det alltid måles.

- Er det gjort tiltak mot radon i bygningen, bør man måle cirka hvert femte år, oftere dersom radonproblemene har vært alvorlige. Tilsvarende er også fornuftig for nybygg, samt for bygninger som ligger i et kjent radonutsatt område.

- I bygninger hvor tidligere målinger viser stabilt lave radonnivåer under tiltaksgrensen på 100 Bq/m3, er det tilstrekkelig å måle cirka hvert tiende år, dersom det ikke har skjedd endringer i grunnforhold, bygningen eller ventilasjon i perioden.

- Anbefalingen gjelder alle typer bygninger.

Se mer info på https://dsa.no/radon/slik-maler-du-radon



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 og ildsted

Elementpipe. Antall ildsteder i boligen: 2

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

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. Pipe anbefales helbeslått over tak. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

Det anbefales kontroll av pipe og ildsteder. Det gjøres oppmerksom på at det er det lokale brann- og feiervesen som fører tilsyn med piper og ildsteder i hver enkelt kommune. Ovner og oppvarmingskilder er ikke funksjonstestet av takstingeniøren. Det er mange krav til ildsted og skorsteiner og jeg er ikke fagkyndig på området. Jeg anbefaler derfor kontroll av fagkyndig.



Parafinovn. Tatt ut av bruk.

TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulv støpt på grunn. Deler av gulv er oppforet. Grunnmur i lettklinkerblokker. Innvendige utforede vegger av tre på deler av grunnmur.

Det gjøres oppmerksom på at det kun er tatt et hull for inspeksjon. Derfor tas det spesifikt forbehold om at det kan være en skjult skade i andre deler av rommet.

Vurdering av avvik:
• Det er i hulltaking påvist fukt-/råteskader.
• Overflaten har fuktskjolder.

Utforede vegger under terreng er å betrakte som en risikokonstruksjon, det vil si en konstruksjon som erfaring viser at har høy skadefrekvens. Fuktmåling ble foretatt, jeg målte skadelig fukt. Mindre riss og sprekker i gulv, er ikke unormalt byggeåret tatt i betraktning. Hulltaking er utført for å tilfredsstille forskrift. Dette punktet må ses i sammenheng med "drenering, 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. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak
• Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt årsak og omfanget på eventuelle skader.
• Fuktskjolder er ofte et tegn på underliggende fuktproblemer, som kan føre til vekst av mugg og sopp. Dette kan skje både på synlige overflater og skjult inne i konstruksjonen.

Konstruksjon har ikke vært åpnet etter fuktinntrengning, dette anbefales. Årsaken eller årsakene til avviket er ikke avdekket da det går utover undersøkelsesnivået i denne rapporten og konsekvensen av dette er at det må gjøres ytterligere undersøkelser. Konsekvensen av påviste avvik kan for eksempel være redusert brukstid og fuktskader. Det tas spesifikt forbehold om at kostnadsestimatet i denne rapporten kun er et estimat på hva en ytterligere kontroll kan koste. Det må påregnes høyere kostnader til evt. utbedringer.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Kolbulinna 763 , 2847 KOLBU
Gnr 267 - Bnr 78
3442 ØSTRE TOTEN

Takstgruppen AS
Lenagata 39
2850 LENA

Tilstandsrapport



Fuktmåling ble foretatt, jeg målte skadelig fukt.

TG 2 Innvendige trapper

Trapp i trekonstruksjon.

Vurdering av avvik:
• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Knirk i trapp registrert. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak
• Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
• Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
• Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.

Konsekvensen av større åpninger enn anbefalt kan være fallulykker, tiltak for å bedre sikkerheten anbefales. Behov for vedlikehold, oppgraderinger og utbedringer.

TG 2 Innvendige dører

Tredører. Glassfelt i enkelte dører.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Dørene bærer preg av brukslitasje, men ivaretar funksjonskrav. Enkelte dører trenger justering. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas tiltak på enkelte dører.
• Enkelte dører må justeres.

Behov for vedlikehold, oppgraderinger og utbedringer. Om det ikke gjøres tiltak kan brukstiden reduseres.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Fliser på gulv. Våtromsplater på vegg. Himlingsplater. Servant med underskap. Speil. Dusjhjørne. Gulvmontert toalett. Ventil på vegg. Tilluft i dør. Varme i gulv. Plastsluk. Våtrommet har 2 sluk.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse står under punktet generell.
Punktet må ses i sammenheng med "Sluk, membran og tettesjikt".

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fuger.

Tilstandsrapport

Dør er plassert i våtsonen, dette anses som en risikokonstruksjon da det kan oppstå fuktskader i veggkonstruksjonen rundt døren.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretaes lokal utbedring

Synlig treverk som dørblader, vindusrammer, dør- og vinduskarmer, utføringer og listverk bør overflatebehandles med alkyd- eller akrylbasert maling eller lakk for våtrom. Listverk i vannpåkjente soner bør behandles på alle sider, også endeveden, før montering. Se også Byggdetaljer 543.888.

De ubehandlede dør- og vinduskarmene inne i veggkonstruksjonen må beskyttes mot fukt. I flisledningen transporteres vann via fugene og limsjiktet. En dusjvegg stopper ikke denne fukttransporten. Veggmembranen bør derfor hensynta dette.

Alle åpninger og sammenføyninger fylles med fugemasse eller tilsvarende. Vindusbrettet bør ha et fall på minst 1 : 40 for å sikre at vannet renner vekk. Eksempler på løsninger er vist i byggforskblader. Prinsippene er de samme for mur- og betongvegger. Konsekvensen av påviste avvik kan for eksempel være redusert brukstid og fuktskader. Behov for vedlikehold og utbedring.



Fug har løsnet enkelte steder mellom våtromsplate og bunnlist.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse står under punktet generell.
Punktet må ses i sammenheng med "Sluk, membran og tettesjikt".

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
• Krav til fall er ikke oppfylt og gulvet er tilnærmet flatt (har ikke motfall).

Sprang i enkelte flisfuger. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

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

Kjøper må ta stilling til om de vil bruke våtrommet annerledes enn det dagens regelverk legger opp til, for eksempel om de vil bruke dusjkabinett, rengjøre sluket ofte og følge nøye med på om det er tegn på fuktskader osv. Konsekvensen av påviste avvik kan for eksempel være redusert brukstid og fuktskader. For å lukke avviket må det gjøres tiltak.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse står under punktet generell.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det kan generelt ikke gis garanti for flislagte flater, da membran ikke kan kontrolleres. Misfarging på fuger. Ikke synlig membran under klemring i sluk under vask. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er viktig å ta hensyn til bruksmønsteret som har vært i boligen, blir bruksmønsteret endret blir også forutsetningene for konstruksjonene endret. Konsekvensen av påviste avvik kan for eksempel være redusert brukstid, ytterligere behov for vedlikehold og fuktskader.

Kolbulinna 763 , 2847 KOLBU
Gnr 267 - Bnr 78
3442 ØSTRE TOTEN

Takstgruppen AS
Lenagata 39
2850 LENA

Tilstandsrapport



Kontroll av sluk.



Kontroll av sluk.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse står under punktet generell.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Fug/tetting mangler mellom servantskap og vegg. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Fug mellom servantskap og vegg anbefales for å hindre inntrengning av vann bak skap. Dette kan gi økt slitasje/fuktskader på innredning.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

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

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.
• Rommet har kun naturlig avtrekk via ventil i vegg eller tak.

Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak
• Dersom avviket ikke utbedres vil det være fare for dårlig luftskifting og resultere i høy luftfuktighet og utvikling av skader.

Mekanisk avtrekk bør etableres på våtrom. For å lukke avviket må det gjøres tiltak.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Det gjøres oppmerksom på at det kun er tatt et hull for inspeksjon. Derfor tas det spesifikt forbehold om at det kan være en skjult skade i andre deler av rommet.

Tilstandsrapport



Ved fuktmåling ble det registrert tørre verdier.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Gulvbelegg. Malte plater på vegg. Himlingsplater. Opplegg for vaskemaskin. Ventil på vegg. Stråleovn. Plastsluk.

Vurdering av avvik:

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

Hulltaking er ikke foretatt da rommet må påregnes oppgradert og det er funnet avvik i våtsone. Deler av våtsone har ikke membran. Med bakgrunn i at våtrommet er ca. 50 år, eldre våtrom erfaringsmessig er utsatt for lekkasjer og påviste avvik må våtrommet påregnes oppgradert. Det er blant annet avvik på membran, ventilasjon og fall. Våtrommet er gitt en samlet vurdering på grunn av en tilstand som gjør at våtrommet ikke tåler dagens normale bruk. Forhold rundt overflater, gulv, sluk, membran/tettesjikt, sanitærutstyr og ventilasjon er allikevel vurdert slik det skal i forskriften, men under samme punkt. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

For at våtrommet skal tilfredsstille dagens krav noe som er grunnlaget for å tåle dagens bruk, må hele våtrommet oppgraderes. Kostnadsestimatet er vurdert ut fra full oppussing av hele våtrommet. Konsekvensen av påviste avvik kan for eksempel være redusert brukstid, ytterligere behov for vedlikehold og fuktskader.

Kostnadsestimat: Over 300 000



Kontroll av sluk.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt fordi avvik med sannsynlighet for fuktskade allerede er påvist på annen måte. Det er i stedet gjort fuktkontroll med egnet verktøy.

Vurdering av avvik:

• Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.

Viser til vurdering på "generell" over for ytterligere vurderinger.

Konsekvens/tiltak

• Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for ytterligere skadeutvikling.

Kjøper må ta stilling til om de vil bruke våtrommet annerledes enn det dagens regelverk legger opp til, for eksempel om de vil bruke dusjkabinett, rengjøre sluket ofte og følge nøye med på om det er tegn på fuktskader osv. Jeg anbefaler full oppgradering av våtrommet siden det ikke tilfredsstiller dagens krav noe som er grunnlaget for å tåle dagens bruk.

Kolbulinna 763 , 2847 KOLBU
Gnr 267 - Bnr 78
3442 ØSTRE TOTEN

Takstgruppen AS
Lenagata 39
2850 LENA

Tilstandsrapport

UNDERETASJE > BAD

TG 3 Generell

Fliser på gulv. Våtromsplater på vegg. Himlingsplater. Servant. Dusj. Gulvmontert toalett. Ventil på vegg. Tilluft i dør. Varme i gulv. Plastsluk.

Vurdering av avvik:

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

Hulltaking er ikke foretatt da rommet må påregnes oppgradert og det er funnet avvik i våtsone. Det gjøres oppmerksom på at våtrommet er vurdert ut fra kravene som gjaldt da det ble bygget og dagens krav. Det gjøres oppmerksom på at det kun er nye overflater på badet, eldre membran og rør er gjenbrukt. Våtrommet er gitt en samlet vurdering på grunn av en tilstand som gjør at våtrommet ikke tåler dagens normale bruk. Forhold rundt overflater, gulv, sluk, membran/tettesjikt, sanitærutstyr og ventilasjon er allikevel vurdert slik det skal i forskriften, men under samme punkt. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Kjøper må ta stilling til om de vil bruke våtrommet annerledes enn det dagens regelverk legger opp til, for eksempel om de vil bruke dusjkabinett, rengjøre sluket ofte og følge nøye med på om det er tegn på fuktskader osv. Jeg anbefaler full oppgradering av våtrommet siden det ikke tilfredsstiller dagens krav noe som er grunnlaget for å tåle dagens bruk. For at våtrommet skal tilfredsstille dagens krav noe som er grunnlaget for å tåle dagens bruk, må hele våtrommet oppgraderes. Konsekvensen av påviste avvik kan for eksempel være redusert brukstid, ytterligere behov for vedlikehold og fuktskader. Kostnadsestimatet er vurdert ut fra full oppussing av hele våtrommet.

Kostnadsestimat: Over 300 000



Kontroll av sluk.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt fordi avvik med sannsynlighet for fuktskade allerede er påvist på annen måte. Det er i stedet gjort fuktkontroll med egnet verktøy.

Vurdering av avvik:

• Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Viser til vurdering på "generell" over for ytterligere vurderinger.

Konsekvens/tiltak

• Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for ytterligere skadeutvikling.

Kjøper må ta stilling til om de vil bruke våtrommet annerledes enn det dagens regelverk legger opp til, for eksempel om de vil bruke dusjkabinett, rengjøre sluket ofte og følge nøye med på om det er tegn på fuktskader osv. Jeg anbefaler full oppgradering av våtrommet siden det ikke tilfredsstiller dagens krav noe som er grunnlaget for å tåle dagens bruk.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning i tre. Profilerte fronter i bjørk. Benkeplate er laminert. Flislagt over benkeplate. Kjøkkenvifte med avtrekk ut. Dobbel kjøkkenkum.

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

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det er gjenstående arbeider med kjøkkeninnredning. Avvik på fug mellom vegg og benkeplate. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Behov for ferdigstilling. Behov for vedlikehold.


Fug har sprukket opp enkelte steder.


Hyller mangler i hjørneskapet.


Deksel/front mangler under komfyr.

1. ETASJE > KJØKKEN

Avtrekk

Beskrivelse står under punktet "Overflater og innredning".
Ved test av avtrekksvifte som beskrevet i NS3600, fungerte viften som tiltenkt.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Behov for utbedring.


Rør på avtrekksvifte er ikke festet.

Kolbulinna 763 , 2847 KOLBU
Gnr 267 - Bnr 78
3442 ØSTRE TOTEN

Takstgruppen AS
Lenagata 39
2850 LENA

Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Synlige vannrør i:
Metall. Plast.

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

Røropplegg i yttervegg, dette er ikke en anbefalt løsning. 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. Teknisk utstyr 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
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Jeg anbefaler kontroll av røropplegg utført av fagperson. Anbefaler å montere lekkasjestopper på utsatte steder.

Avløpsrør

Synlige avløpsrør i:
Plast.

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

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
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Jeg anbefaler kontroll av røropplegg utført av fagperson.

Ventilasjon

Ventilasjonen består av naturlig ventilasjon. Frisk tilluft blir tilført gjennom ventiler eller gjennom aktiv lufting med vinduer. Brukt luft trekkes ut uten bruk av vifter.
Punktet må ses i sammenheng med våtrom og kjøkken. Ventilasjonsvifte fra kjøkken og våtrom.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

Ventilasjonen i en bolig skal sikre tilfredsstillende luftkvalitet for brukerne med hensyn til helse og komfort og begrense luftfuktigheten innendørs, og dermed hindre kondens og fuktskader (muggsopp og råtedannelse) på innvendige overflater og bygningskonstruksjonene. Veggventil er anbefalt på soverom. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Behov for vedlikehold, oppgraderinger og utbedringer. Konsekvensen av dette kan for eksempel være redusert ventilasjon og inneklima.

Varmesentral

Det er installert varmepumpe.

Vurdering av avvik:
• Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Det tas spesifikt forbehold på grunn av nevnte avvik og det må derfor gjøres ytterligere undersøkelser.

TG RI Andre installasjoner

Oppvarming består av:
Strøm. Vedfyring.

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

Det tas spesifikt forbehold om at oppvarmingskilder ikke er funksjonstestet av takstingeniøren.

Selgers opplysning:
Varme i gulv på:
Vindfang. Hall m/trapp. Bad.

TG 3 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.

Tilstandsgraden 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.

El-anlegg med skru- og automatsikringer. I hovedsak åpent ledningsnett.

Jeg er ikke EL fagperson.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1976
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Nei
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   For arbeid med bad i 2012.

Kolbulinna 763 , 2847 KOLBU
Gnr 267 - Bnr 78
3442 ØSTRE TOTEN

Takstgruppen AS
Lenagata 39
2850 LENA

Tilstandsrapport

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Ukjent
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Utvidet kontroll anbefales.

Generell kommentar

Jeg anbefaler utvidet el-kontroll utført etter NEK 405-2-3 av registrert elektroinstallasjonsvirksomhet som kan gi et eksakt kostnadsestimat. Det tas spesifikt forbehold om at kostnadsestimatet i denne rapporten kun er et estimat på hva en ytterligere kontroll kan koste. Det må påregnes høyere kostnader til evt. utbedringer. Kapasitet på kurser bør vurderes av kjøpere, da man vil ha individuelle behov og dette påvirkes av bruksmønsteret i boligen. På arbeider utført på det elektriske anlegg etter 1999 skal det foreligge en samsvarserklæring. Det mangler erklæring på deler av anlegg. Manglende håndverksmessig utførelse på deler av arbeid. Deler av bygningsdelen er over 25 år, delvis skjult, har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil og har brukt opp mye av sin forventede brukstid. Konsekvensen av avvikene kan være økt fare for brann og personskader.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Løs ledning.



Kontroll av skap.

TG 3 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Røykvarsler. Brannslukningsapparat.

Tilstandsrapport

Det tas spesifikt forbehold om at utstyr ikke er funksjonstestet.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Ja Slukkeapparat er eldre enn ti år.
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Kostnadsestimat: Under 10 000

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

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

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Det er ikke kjennskap til utbedringer av fuktsikring siden byggeår. Grunnmursplast som utvendig fuktsikring, synlig enkelte steder. Takvann ført ned i grunnen.

Vurdering av avvik:
• Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

Fuktsikring under terreng er nedgravd og ikke tilgjengelig for inspeksjon, tilstandsgrad er satt ut fra opplysninger om alder og synlige forhold. Flere vegger er kledd inn i kjeller/underetasje, dette begrenser inspeksjonen av innvendige forhold. Forhøyede fuktverdier mot grunnen er registrert, se "rom under terreng". Grunnmursplast mangler avslutningslist over terreng, dette må monteres slik at vann ikke renner ned på innside av grunnmursplast. Regnvann og smeltevann må ikke renne inn mot bygningen, vann fra taknedløp må ledes bort. Fuktsikring er normalt ikke dimensjonert for å ta unna takvann. 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
• Fuktsikring av muren må etableres inkl. klemlist.

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

Jeg anbefaler ytterligere undersøkelser. Gammel fuktsikring er å betrakte som en risikokonstruksjon, det vil si en konstruksjon som erfaring viser at har høy skadefrekvens. Konsekvensen av påviste avvik kan være fuktskader. Konsekvensen av påviste avvik kan for eksempel være redusert brukstid, ytterligere behov for vedlikehold og fuktskader.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Støpt gulv på grunn. Murt grunnmur.

Vurdering av avvik:
• Grunnmuren har sprekkdannelser.
• Det er registrert løs puss på muroverflater.

Fundamentering er nedgravd og ikke tilgjengelig for inspeksjon. Malingsflass, avskalling og saltutslag på vegg, dette indikerer fuktvandring i vegger. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas lokal utbedring.

Anbefaler å følge med videre utvikling. Behov for vedlikehold, oppgraderinger og utbedringer. Konsekvensen av påviste avvik kan for eksempel være redusert brukstid, ytterligere behov for vedlikehold og fuktskader.

Kolbulinna 763 , 2847 KOLBU
Gnr 267 - Bnr 78
3442 ØSTRE TOTEN

Takstgruppen AS
Lenagata 39
2850 LENA

Tilstandsrapport

TG 3 Forstøtningsmurer

Murt støttemur. Støttemur i gråstein

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.
• Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Nivåforskjeller som kan utgjøre fare, skal sikres med gjerde e.l. Dette gjelder i eller i nærheten av uteoppholdsareal og der nivåforskjellen er på mer enn 0,5 m og der det er hardt underlag. Det er registrert forhold som gjør at det burde vært etablert sikring på støttemuren. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak
• Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.
• Påviste skader må utbedres.

Kostnadsestimat må ses i sammenheng med oppføring av rekkverk. Behov for vedlikehold, oppgraderinger og utbedringer. For å lukke avviket må det gjøres tiltak.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 2 Terrengforhold

Eiet tomt på 1962 m² som er flat/skrånende og opparbeidet med plen og beplantning. Gruset gårdsplass.

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

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). Terrenget rundt bygningen skal ha tilstrekkelig fall fra byggverket dersom ikke andre tiltak er utført for å lede bort overvann. Fallet ut fra bygningen bør være minst 1 : 50 over en avstand på minst 3 m fra veggen. Hvis det ikke er mulig å etablere fall ut fra bygningen, kan man etablere fall langs veggen til lavereliggende terreng dersom forholdene ligger til rette for det. Fallet bør være minst 1 : 50. Se byggforskblad 514.221. Det er ikke opplyst om andre tiltak for å lede bort overvann og tilstandsgrad gis ut fra synlig forhold. Deler av eiendommen ligger i flomutsatt område, men selve boligen ligger utenfor registrert sone. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak
• Ytterligere undersøkelser anbefales.

Terrengforholdet fører til at overflatevann kan ledes til boligen, dette kan føre til fuktskade i boligen. Det bør etableres fall eller ledegrøft vekk fra boligen. Konsekvensen av påviste avvik kan for eksempel være redusert brukstid, reduserte muligheter for utvikling av eiendommen og fuktskader.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann, via privat vannledning.

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp, via privat avløpsledning og pumpekum.

Det tas spesifikt forbehold om at bygningsdelen er skjult. Tilstandsgrad er satt ut fra opplysning om alder og materiale.

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

Utvendige vann og avløpsrør begynner å bli gamle og vil ha en helt naturlig slitasjegrad. For eksempel nevnes at trerøtter kan vokse seg inn i rørene, partikkelstoffer bygger seg opp i rør og reduserer/stenger gjennomstrømmingen, terrengdeformasjoner som forårsaker utettheter og fortettinger. Alt dette er naturlige slitasjeskader som etter en del år gjør det påregnelig med skader. Uansett vil plutselige og uforutsette forhold som for eksempel fortetting og brudd være risikomomenter i anlegget. Her har alder mye å si. Det tas spesifikt forbehold om at 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 er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 2 Oljetank

Selgers opplysning:
Det er ikke kjent om det fortsatt er nedgravd oljetank på eiendommen, eller om denne er fjernet.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Tilstandsrapport

Boligen har vært tidligere benyttet fyringsolje til oppvarming og hadde nedgravd oljetank. Denne ble tatt ut av bruk for flere år siden. Det er ikke kjent om tanken er fjernet. Nedgravde oljetanker utgjør er forurensningsrisiko og det er viktig å foreta jevnlig kontroller av denne. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Jeg anbefaler kontroll utført av fagperson. Dersom det fortsatt ligger oljetank på eiendommen, anbefales denne sanert. For å lukke avviket må det gjøres tiltak.

Kolbulinna 763 , 2847 KOLBU
Gnr 267 - Bnr 78
3442 ØSTRE TOTEN

Takstgruppen AS
Lenagata 39
2850 LENA

Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse
Bod

Byggeår
2022

Kommentar
Selgers opplysning.

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 og ferdigstilling av gjenværende arbeid.

Beskrivelse
Fundamentert direkte på grunn med blokker. Tregulv. Yttervegg i trekonstruksjon. Mønet skråtak i trekonstruksjon. Undertak av duk. Stående utvendig trekledning. Taktekking med metallplater. Takrenner og utvendige beslag i metall og plast. Vindski i tre. Ytterdør i tre.

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

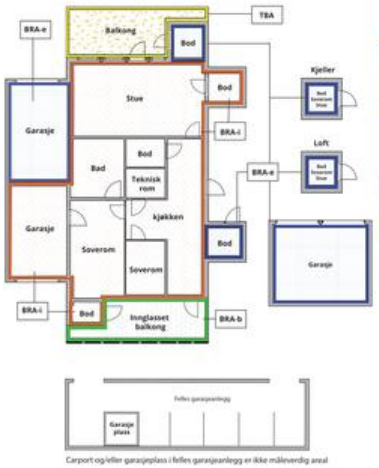
Hva er måleverdig areal?

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 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.

Kolbulinna 763 , 2847 KOLBU
Gnr 267 - Bnr 78
3442 ØSTRE TOTEN

Takstgruppen AS
Lenagata 39
2850 LENA

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1. Etasje	87			87	43
Underetasje	82			82	
SUM	**169**				**43**
SUM BRA	**169**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Bad, Stue m/trapp, Kjøkken, Gang, Soverom 1, Soverom 2		
Underetasje	Vindfang, Hall m/trapp, Vaskerom, Bod 1, Bod 2, Bad, Bod 3, Bod 4, Soverom 1, Soverom 2		

Kommentar

Oppmålt med lasermåler.
Målt takhøyde 1. etasje: Varierende, målt 2,36 m.
Målt takhøyde underetasje: Varierende, målt 2,36 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.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Det er følgende avvik på tegninger (se også byggetegninger):
Underetasje:
I underetasjen er det på tegning vist en integrert garasje. Garasjen er endret til soverom og boder, og garasjeporten er erstattet med et vindu. I gavlveggen mot nord-øst er det vist to vinduer på tegning, men disse er tettet igjen. Det er satt inn en ekstra ytterdør i underetasjen, som på tegning er vist som vindu.

1. etasje:
Terrasse mot nord-vest er større enn på tegning (Det foreligger ferdigattest for terrassen). Terrasse mot sør-vest vises ikke på tegning. På langvegg mot sør er det på tegning vist en ytterdør som er plasser i et inntrukket veggparti. Denne døra er fjernet og veggen er flyttet ut slik at hele langveggen er slett.
Vindfang innenfor dør som er fjernet er åpnet opp og inngår som en utvidet del av stua. Badet er litt større enn på tegning (trukket litt lengre inn mot soverommet).

Du må søke kommunen om bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel eller omvendt. Det er observert rom i boligen som ikke er bruksendret. Det er også funnet avvik på fasader som medfører behov for fasadeendring. Jeg anbefaler å undersøke dette med kommunen. se https://dibk.no/bygge-selv/bruksendring-i-boliger---sporsmal-og-svar/.

Følgende soverom tilfredsstiller ikke krav til varig opphold:
Soverom i underetasje mot nord-vest.

Disse kontrollpunktene tilsier ikke nødvendigvis at rommene vil bli godkjent for varig opphold. Det anbefales ytterligere undersøkelser.

Ved behov for bistand med søknadsprosess mot kommunen kan undertegnede takstingeniør kontaktes.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

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

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Bod

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Etasje		9		9	
SUM		**9**			
SUM BRA	**9**				

Romfordeling

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

Kommentar

Oppmålt med lasermåler.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Selgers opplysning:
Boden er meldt inn som et ikke-søknadspliktig tiltak. Kommunen har bekreftet at bygget er meldt inn i ferdigattest for terrassen, datert 01.07.2025.

Kolbulinna 763 , 2847 KOLBU
Gnr 267 - Bnr 78
3442 ØSTRE TOTEN

Takstgruppen AS
Lenagata 39
2850 LENA

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	125	44
Bod	0	9

Kommentar	
Enebolig	Det gjøres oppmerksom på at det er forskjeller i regelverket på ny og gammel arealstandard, derfor må man se oppstillingene hver for seg. Følgende rom er medtatt i s-rom: boder i underetasjen.
Bod	Det gjøres oppmerksom på at det er forskjeller i regelverket på ny og gammel arealstandard, derfor må man se oppstillingene hver for seg.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.6.2025	Jan-Fredrik Høgsaas	Takstingeniør
	Jan-Fredrik Høgsaas	Takstingeniør
	Kjetil Karlsen	Kunde
	Jan-Fredrik Høgsaas	Takstingeniør
	Jan-Fredrik Høgsaas	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3442 ØSTRE TOTEN	267	78		0	1962.2 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Kolbulinna 763

Hjemmelshaver

Karlsen Kjetil

Kommentar

Deler av tomtegrense er markert med dårlig nøyaktighet i kommunekart, oppmåling anbefales. Det tas spesifikt forbehold om at tomtestørrelse kan endre seg etter en oppmåling.
Frittsåtende bod vises ikke på kommunens kartgrunnlag. Det tas spesifikt forbehold om feil og mangler i kartet.

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat veg. Utgifter til vedlikehold og snøbrøyting må påregnes.
Avtale om vegrett er fremvist.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann, via privat vannledning.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp, via privat avløpsledning.

Regulering

Eiendommen ligger i et område avsatt til bolig i kommuneplanen. 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)

Fremmedartslista

Begrepet «fremmede arter» omfatter alle arter som har blitt spredd utenfor sitt naturlige utbredelsesområde ved hjelp av menneskelig aktivitet. Fremmedartslista utarbeides av Artsdatabanken og inneholder økologiske risikovurderinger av de ulike fremmede artene. Flere av artene på fremmedartslista er innførte hageplanter som har spredd seg ut i naturen og kalles «hagerømlinger». Selgers har ikke opplyst om at det finnes slike arter på tomten. Ved søk i Naturbase kart (https://geocortex02.miljodirektoratet.no/vertigisstudio/web/?app=a3a09afee5c24c459c53a9a9ff0915f1) er det ikke funnet noen kjente registreringer av fremmede arter. Jeg anbefaler at dette undersøkes ytterligere når det er sesong. Funn av fremmede arter kan medføre behov for tiltak for enkelte arter.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2025	Skifteoppgjør

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	10.06.2025		Ikke gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	18.06.2025		Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	18.06.2025		Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring, EL-arbeid	07.02.2012	For installasjon på bad.	Gjennomgått	1	Nei

Kolbulinna 763 , 2847 KOLBU
Gnr 267 - Bnr 78
3442 ØSTRE TOTEN

Takstgruppen AS
Lenagata 39
2850 LENA

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	07.07.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Kolbulinna 763 , 2847 KOLBU
Gnr 267 - Bnr 78
3442 ØSTRE TOTEN

Takstgruppen AS
Lenagata 39
2850 LENA

Forutsetninger

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

•I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

Det tas spesifikt forbehold om at selger ikke har bebodd eiendommen. Selger har derfor ikke førstehåndskunnskap om eiendommen, og har i begrenset grad kunne supplere og/eller kontrollere opplysningene som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, helst med bistand av teknisk sakkyndig. Det bemerkes at opplysninger om årstall, utskiftninger, fornyelser av rom og bygningsdeler, samt forhold knyttet til vann og avløp, adkomstvei m.m. er i henhold til opplysninger gitt av rekvirent/eier/tilstedeværende, med mindre annet fremgår. 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 fremlagte dokumenter om ikke annet er nevnt i rapporten. Det er fuktutstyret protimeter MMS som er brukt ved fuktsøk og fuktmålinger i denne rapporten, ved målinger er resultat korrigert for bla. temperatur og materiale.

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

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
5. jun. 2025

Oppdragsnummer
71-0120/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Kolbulinna 763, 2847 KOLBU

Meglerfirma
Nordvik Gjøvik

Selgere
Kjetil Karlsen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
20. mai 2025

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Ja. Reidar Karlsen

Har du kjennskap til eiendommen?
Nei

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 94776894
Forsikret i: Gjensidige Forsikring

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: I avdøde eiers tid: Bad plan 1: Firma er ukjent for meg, la nytt sluk og membran i forbindelse med dusj. Fliser på gulv og plater på vegg ble lagt ved hjelp av egeninnsats. Bad plan 0: Nye fliser på gulv og våtromsplater på vegg lagt ved hjelp av egeninnsats.

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bad plan 1: Ble utført i avdøde eiers tid, firma er ukjent. Tidspunkt er også ukjent, antar ca 2010. Nytt sluk og membran utført av faglært.

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

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

Arbeid som er utført: Ildsted plan 0, supplert med ubrennbar plate i himling inne i ovnskammer etter pålegg fra brannvesenet, godkjent av brannvesenet i etterkant.

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

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
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: Ble utført i avdød eiers tid, ukjent firma. Tilkobling til offentlig avløp krevde omlegging av innvendig avløp i underetasje og installajon av pumpekum ute i hagen.

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, ufaglært

Var tiltaket søknadspliktig?
Ja

Har arbeidet blitt godkjent?
Ja

Arbeid som er utført: Utvidet balkong mot nordvest.

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

Beskriv: Pumpekum i forbindelse med tilkobling til offentlig avløp.

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, ufaglært

Arbeid som er utført: Bygget utvendig bod på ca 10m2 ved parkeing, byggeår ca 2022. Bygget av avdød tidligere eier.

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: Pålegg i 2024 om brannsikker plate i ovnskammer plan 0, rettet og godkjent.

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?
Ja

Beskriv: Synlig fuktskade i tak vaskerom som kan stamme fra ovenforliggende balkong. Ikke målt om dette er en nåværende eller gammel og reparert skade. Balkong ble utvidet og renovert i ca 2015 (Usikkert, da det er i tidligere eiers tid), mulig denne skaden ble fikset da. Takstrapport vil kunne påvise om det fortsatt er fukt i konstruksjonen.

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?
Nei

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

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

Beskriv: Har vært mus i underetasje, forsøkt tettet av tidligere eier.

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

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

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
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

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

Eventuell kommentar: Hyggelige og hjelpsomme godt voksne naboer

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

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Ja

Beskriv: 1/4 av eiendom 267/80 er sameie med 3 nærmeste naboer og inneholder felles vegrett til eiernes egne eiendommer.

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

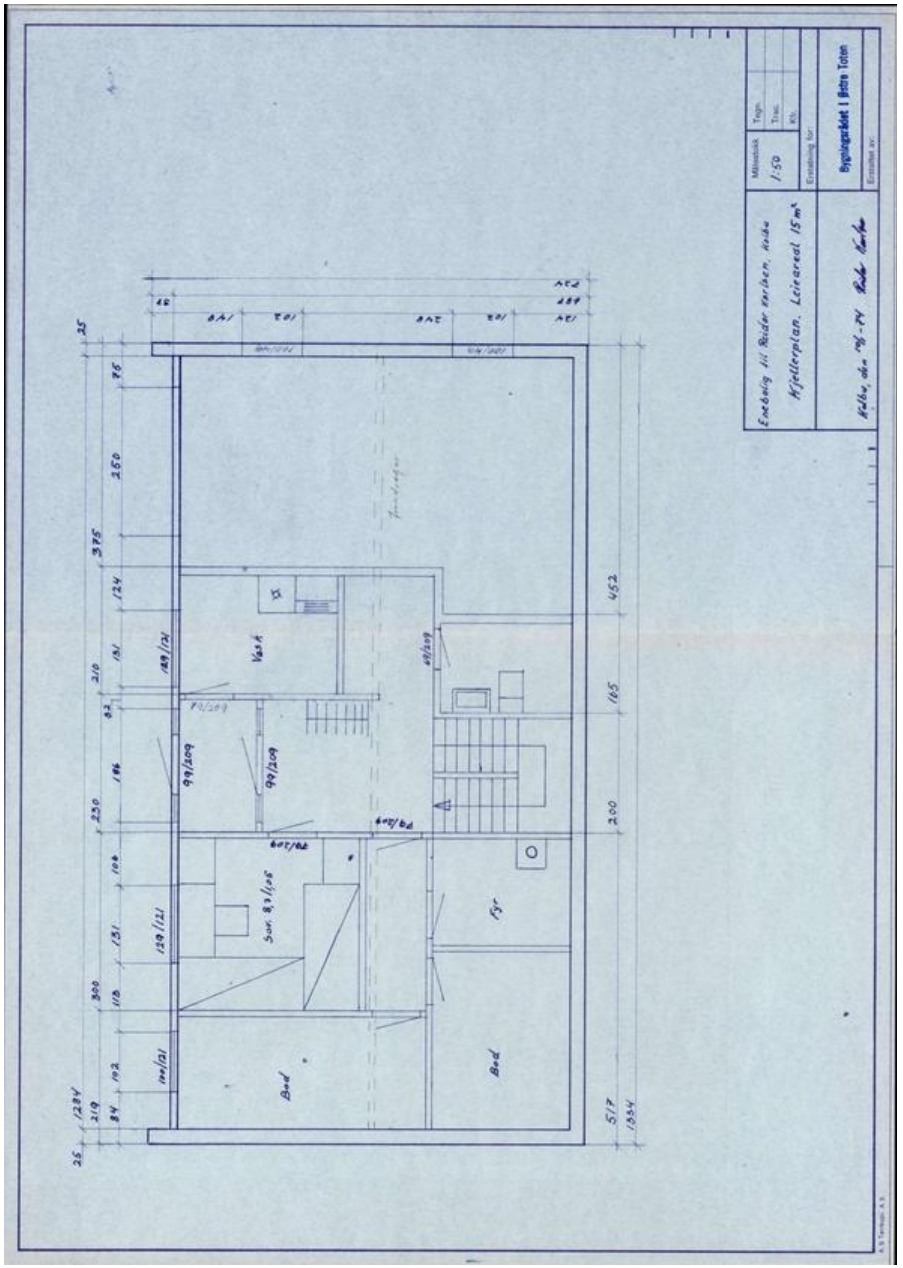
Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

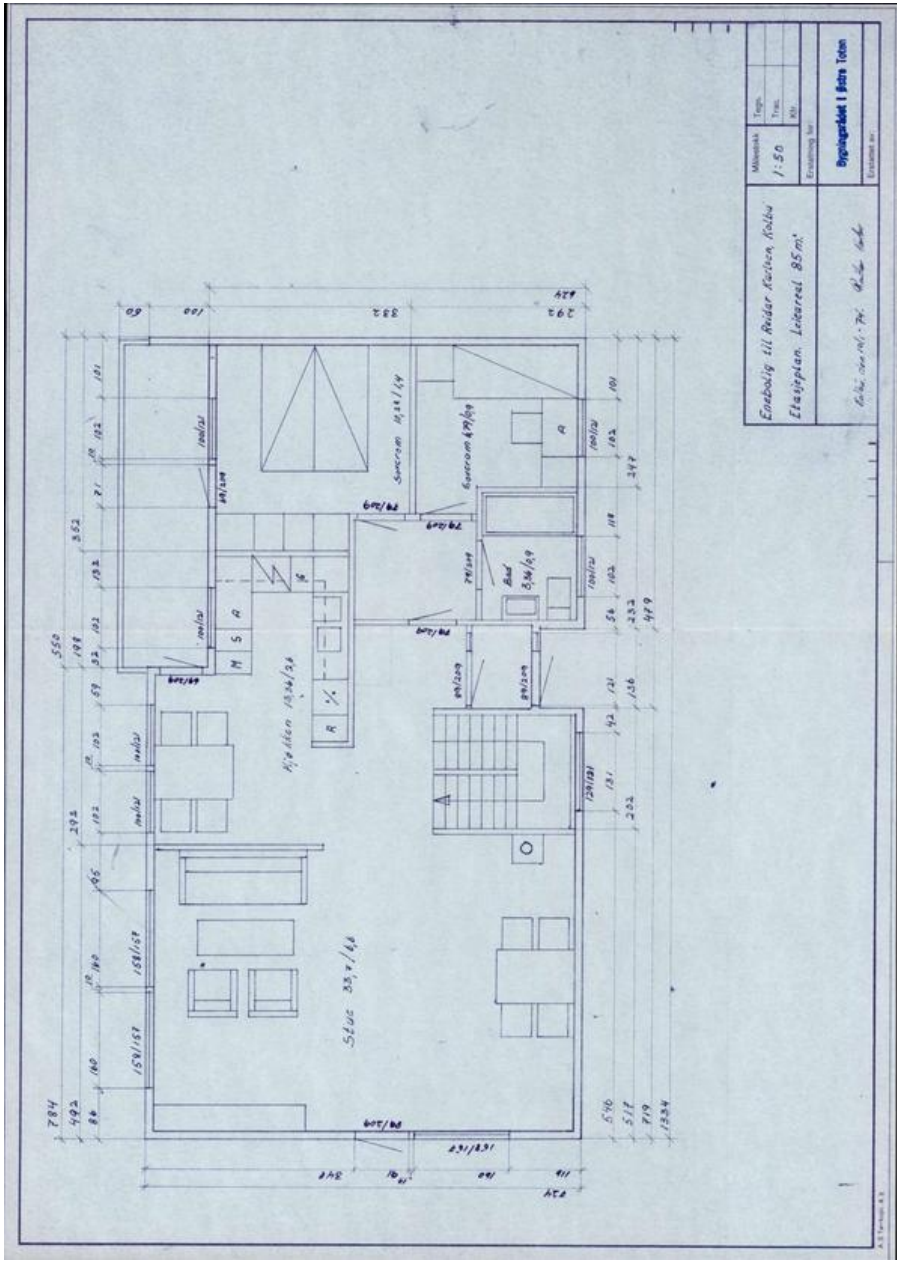
Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

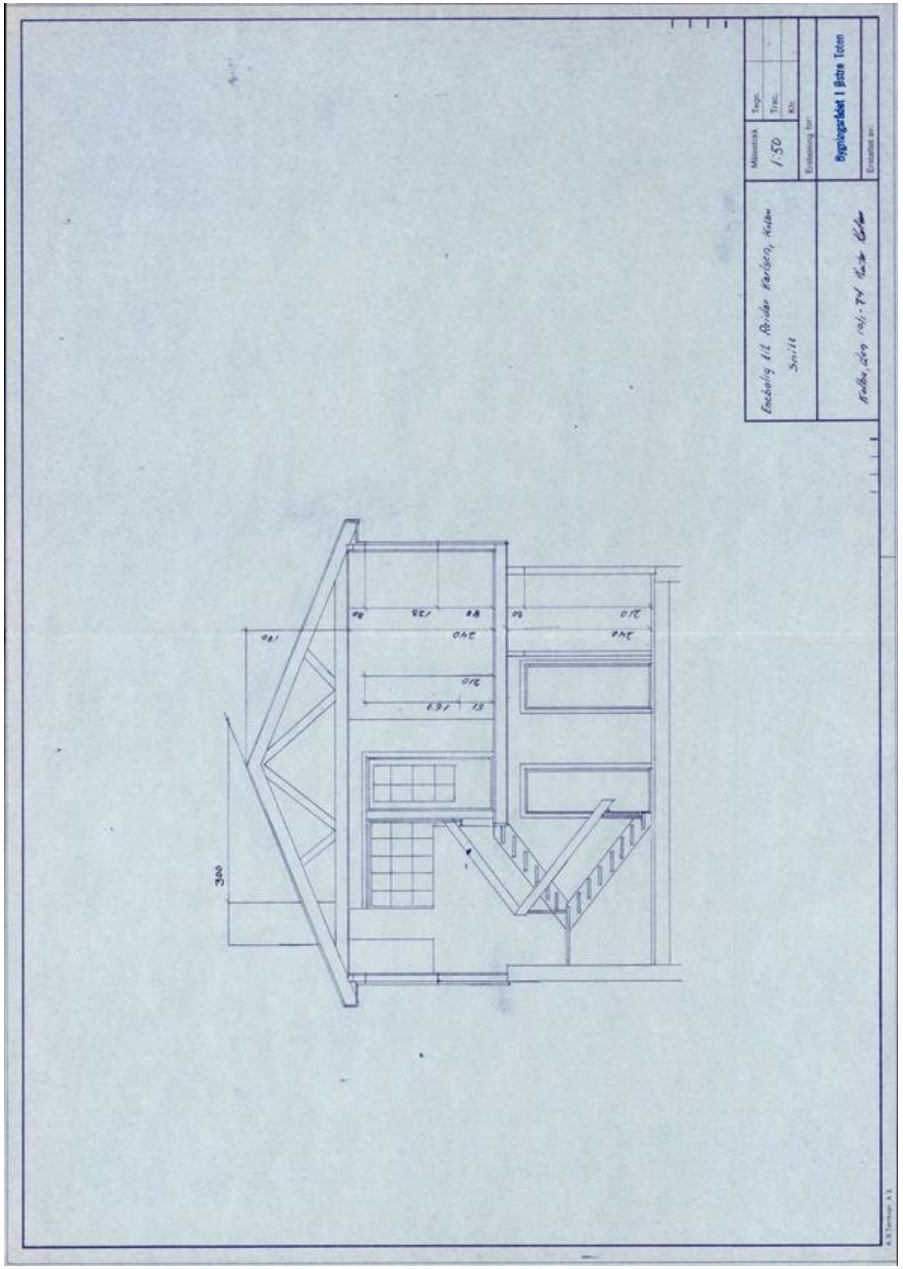
Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

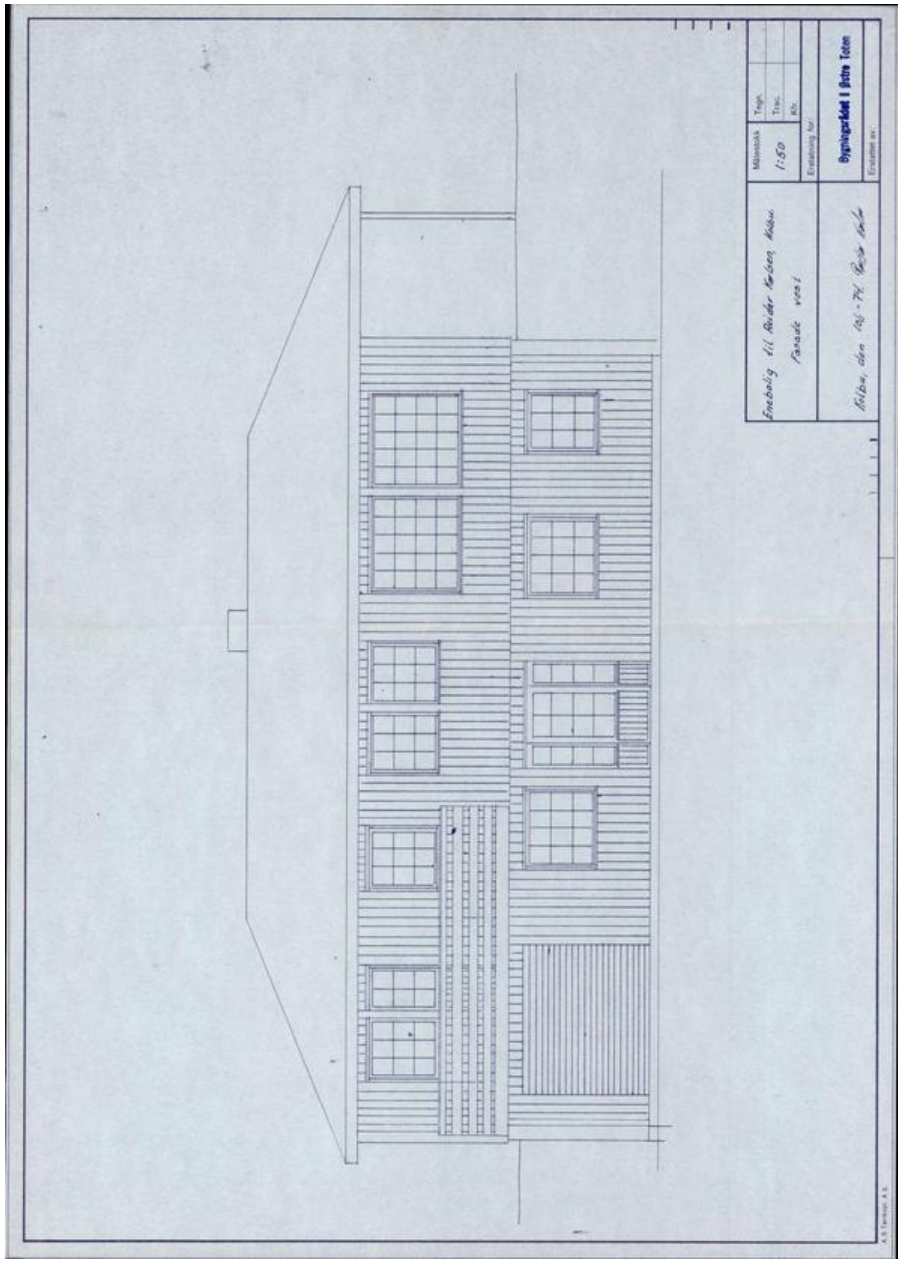
Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

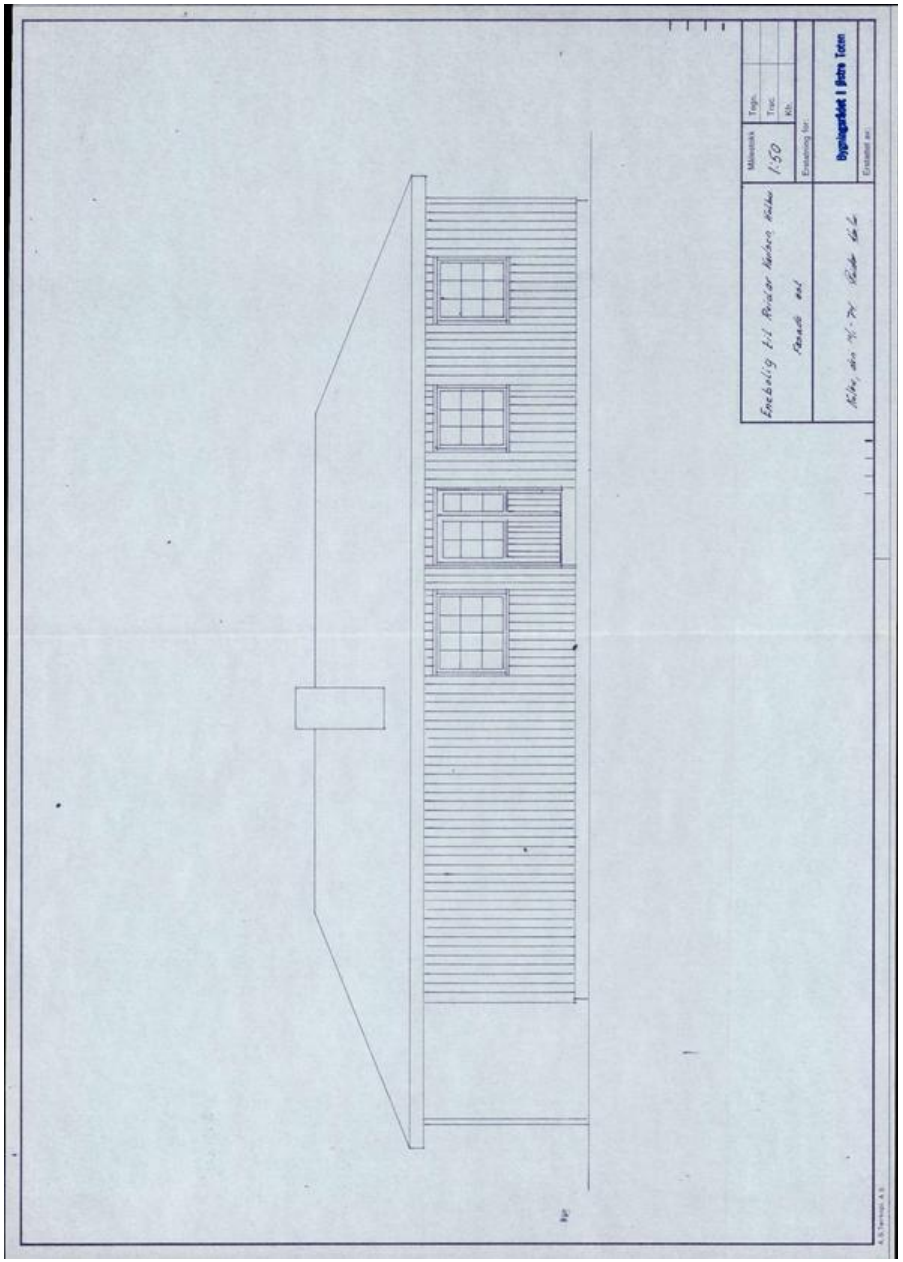
Oppdragsnummer: 71-0120/25

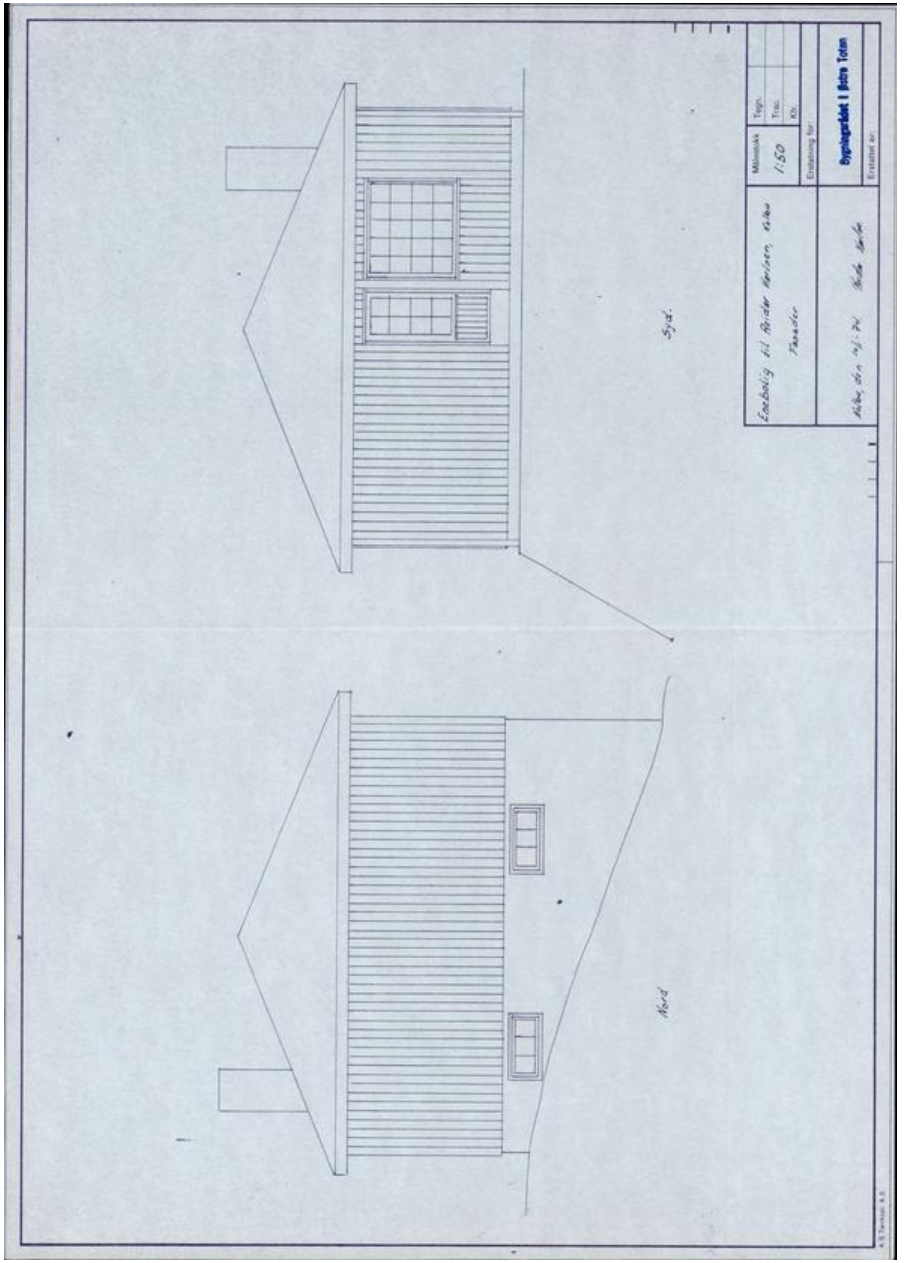

Enebolig til Reidar Karlsen, Kvåle
Hjelleplan. Leiareal 15m²
Kvåle, den 19/5-94 Reidar Karlsen
Byggingeriklet i Østre Toten
1:50
Vask
Bad
Bad
Gang
Soverom 8,3+1,05
99/209
99/209
79/209
60/182
180/121
129/121
150/121
250
375
210
300
200
165
452
517
1954

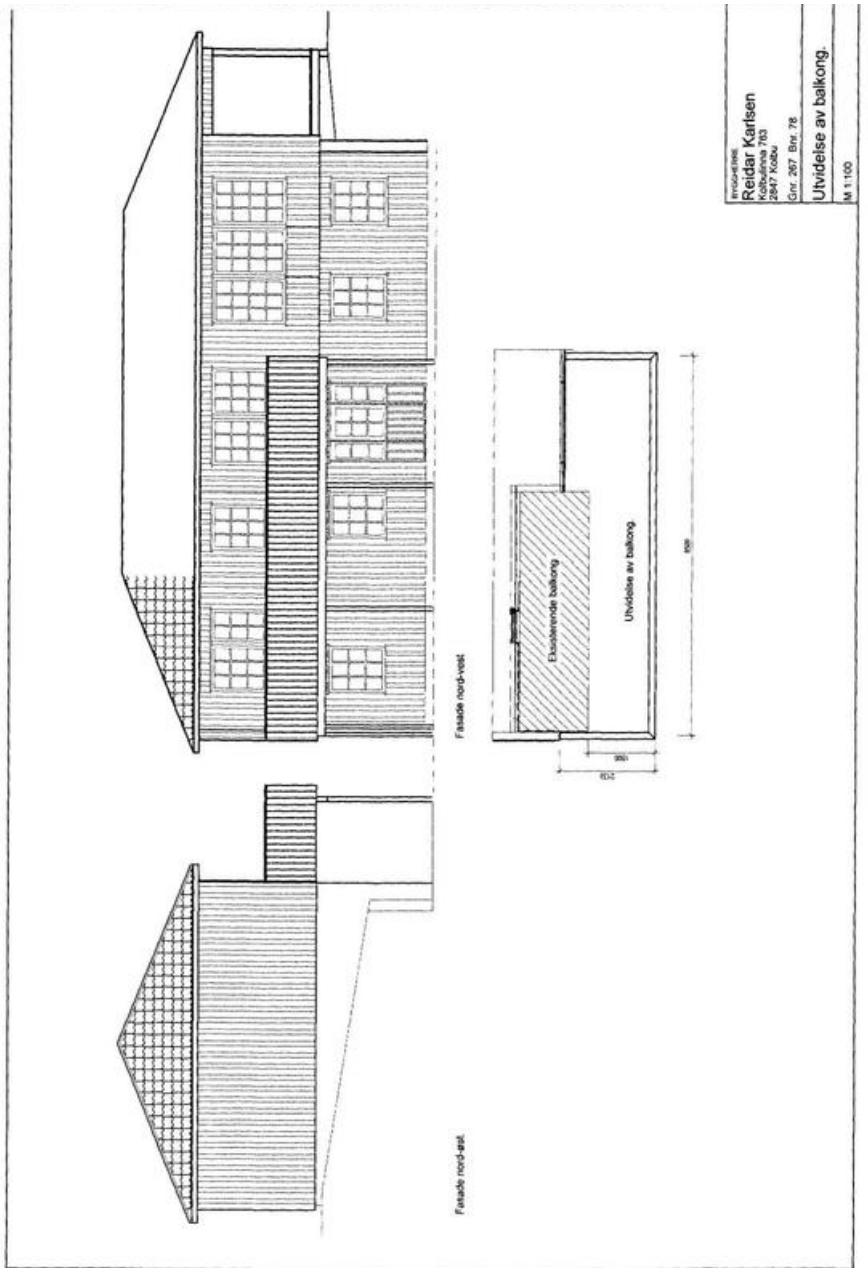

Enebolig til Reidar Karlsen, Kvåle
Etasjeplan. Leiareal 85m²
1:50
Byggingeriklet i Østre Toten
Soverom 11,4+1,54
Soverom 8,91/69
Bad 3,54/69
Hyttestue 13,34/3,6
Stue 33,7+1,6
79/209
99/209
180/121
150/121
124/121
158/157
352
550
292
492
784
576
517
719
1934


Enebolig til Reidar Karlsen, Kråbø
Snitt
Målestokk 1:50
Tegn.
Trac.
Kfr.
Endring for:
Byggingarkitekt I Østre Toten
Kråbø, den 19/1-74 Reidar Karlsen
Utarbeidet av:
380


Enebolig til Reidar Karlsen, Kråbø
Fasade vest
Målestokk 1:50
Tegn.
Trac.
Kfr.
Endring for:
Byggingarkitekt I Østre Toten
Kråbø, den 19/1-74 Reidar Karlsen
Utarbeidet av:


Målestokk
1:50
Tegn.
Trac.
Kfr.
Enebolig til Peder Nielsen Holm
Fasade mot
Byggingeniørkont. I Østre Toten
Eiendom av:


Målestokk
1:50
Tegn.
Trac.
Kfr.
Enebolig til Peder Nielsen Holm
Fasader
Byggingeniørkont. I Østre Toten
Eiendom av:
Syd.
Nord



Ferdigattest.

Bygningslovens §99, nr. 1.

Arbeidssted	Bakketun, Kolbu
Arbeidets art	Nybygg
Bygningens art	Boligbygg
Byggherre	Reidar Karlsen, Kolbu
Byggemelder	" " "
Ansvarshavende	Johs. Sommerstad, Kolbu

~~Overnevnte byggearbeider er utført i samsvar med godkjente tegninger.~~
Vi viser til Brukstillatelse datert 17/6-1975 og gjør oppmerksom på at denne ferdigattest kun gjelder soverom i underetasje.

Lena den 25/11 1975

For bygningsrådet i Østre Toten

Byggekontrollør:

Gunnar Stjernvang

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1990/6388/19
Attesteringstidspunkt 2025-06-06 09:52

OVERENSKOMST

vedrørende veg og bro til Thomlefeltet.

1. Broen over Kvikstadbekken, samt vegen fra broen og fram til riksveg 244 tilhører eierne av eiendommene

DAGBOKFØRT
10.07.90 06258
SORENSKRIVEREN I TOTEN

gnr. 267 bnr. 72 i Ø. Toten (Helge Millerud)
" 267 " 76 " -"- (Roar Berg)
" 267 " 78 " -"- (Reidar Karlsen)
" 267 " 25 " -"- (Arne Slettum)

(disse fire er videre i kontrakten kalt oppsitterne på Thomlefeltet)

og

Bråstad Trevare, gnr. 267 bnr. 72 i Østre Toten, med en femtepart på hver.

2. Fra broen frem til snuplassen på Thomlefeltet eies vegen av oppsitterne, med en fjerdepart på hver.

3. Bråstad Trevare, gnr. 267, bnr. 72 har avstått grunn til vegen. Som godtgjørelse for dette skal oppsitterne på Thomlefeltet bestride Trevarefabrikkens andel av arbeid [redacted] ved brubyggingen.

4. Oskar Karlsen, eier av eiendommen Tangvolden, gnr. 267, bnr. 38, har avstått grunn til vegen mot at eier/bruker av hans eiendom skal kunne benytte broen og vegen vederlagsfritt i forbindelse med gårdsdriften.

5. Vedlikehold og snørydding betales med 2/9 av hver av oppsitterne på Thomlefeltet, og med 1/9 av eieren av eiendommen Bråstad Trevare.

6. Vegen opparbeides av oppsitterne på Thomlefeltet, ved dugnad.

7. Vedlikeholds- og snørydingsplikten etter punkt 5 i kontrakten gjelder i vegens fulle lengde, fra avkjørselen ved riksveg 244 til snuplassen på Thomlefeltet.

8. Eier/bruker av eiendommen Kvikstad, gnr. 267, bnr. 7, skal i spesielle tilfeller kunne benytte broen og vegen vederlagsfritt.

9. Denne kontrakten er utstedt i 5 eksemplarer, ett til hver av partene.

Roar Berg ..... Helge Millerud .....

Oskar Karlsen ..... Arne Slettum .....

Carsten Thorvik

Østre Toten kommune

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

Utskriftsdato: 05.06.2025

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	3442	**Gårdsnr.**	267	**Bruksnr.**	78	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Kolbulinna 763, 2847 KOLBU								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2024
5919760078	41	19.11.2024	Årsavlesning - Ekstern kilde	18

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
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.

Østre Toten kommune

Ferdigattest

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

JpID: 25/21319

Ansvarlig søker:	**Tiltakshaver:** Kjetil Karlsen Meierivegen 19 2820 NORDRE TOTEN

FERDIGATTEST ER GITT FOR

Adresse :	**Gårdsnr.**	**Bruksnr.**	**Festenr.**	**Seksjonsnr.**
Kolbulinna 763	267	78		

Tiltakets/byggets art: Terasse

ArkivsakID:	25/3361
Søknad om ferdigattest mottatt:	27.06.2025

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

Merknader:
Det er i samme sak meldt inn en ikke-søknadspliktig bod. Denne registreres som en meldingssak, og trenger ikke ferdigattest.

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

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

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

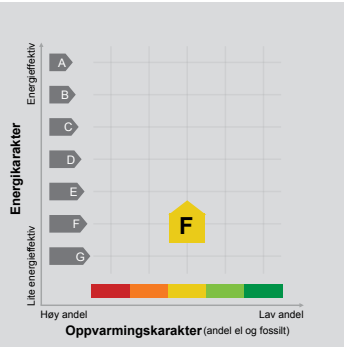
Lena, 01.07.2025

Tjenesteområde byggesak og landbruk

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

ENERGIATTEST

Adresse	Kolbulinna 763
Postnummer	2847
Sted	KOLBU
Kommunenavn	Østre Toten
Gårdsnummer	267
Bruksnummer	78
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	156966711
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-137787
Dato	20.06.2025



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

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.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.
Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass.
Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Østre Toten kommune

Adresse: Postboks 24, 2851 Lena
Telefon: 61 14 15 00
E-post: postmottak@ostre-toten.kommune.no

Utskriftsdato: 06.06.2025

Midlertidig brukstillatelse og ferdigattest

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kommunenr.	3442	**Gårdsnr.**	267	**Bruksnr.**	78	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse:	Kolbulinna 763, 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 bolig

☐ Midlertidig brukstillatelse

☐ Pålegg

☐ Søknad

Kommentar

Det må søkes om ferdigattest for utvidelse av veranda, godkjent i 2013.

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: 05.06.2025

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

Kommunale gebyrer 2025

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

Kommunenr.	3442	**Gårdsnr.**	267	**Bruksnr.**	78	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Kolbulinna 763, 2847 KOLBU								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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 2024
Avløp	5 798,73 kr
Eiendomsskatt	4 328,46 kr
Feiing	499,00 kr
Renovasjon	3 791,24 kr
Vann	5 200,71 kr
Sum	**19 618,14 kr**

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Forbruk vann	18 m^3	30.64	1/1	0 %	551,48 kr	551,48 kr
Innbetalt akonto vann	-21 m^3	30.64	1/1	0 %	-643,39 kr	-643,40 kr
Forbruk avløp	18 m^3	42.41	1/1	0 %	763,42 kr	763,42 kr
Innbetalt akonto avløp	-21 m^3	42.41	1/1	0 %	-890,66 kr	-890,65 kr
Akonto vann	18 m^3	30.64	1/1	0 %	551,48 kr	275,75 kr
Fastavgift vann	1 Aar	4157.50	1/1	0 %	4 157,50 kr	2 078,75 kr
Vannmålerleie	1 Aar	316.25	1/1	0 %	316,25 kr	158,13 kr
Akonto avløp	18 m^3	46.44	1/1	0 %	835,88 kr	417,95 kr

Utskriftsdato: 05.06.2025

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.**	267	**Bruksnr.**	78	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Kolbulinna 763, 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

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2015KP01
Navn	Kommuneplan Østre Toten
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	06.12.2023
Delarealer	**Delareal** 1 962 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende **Områdenavn** B
	Delareal 223 m^2 **KPHensynsonenavn** H320 **KPFare** Flomfare

Utskriftsdato: 05.06.2025

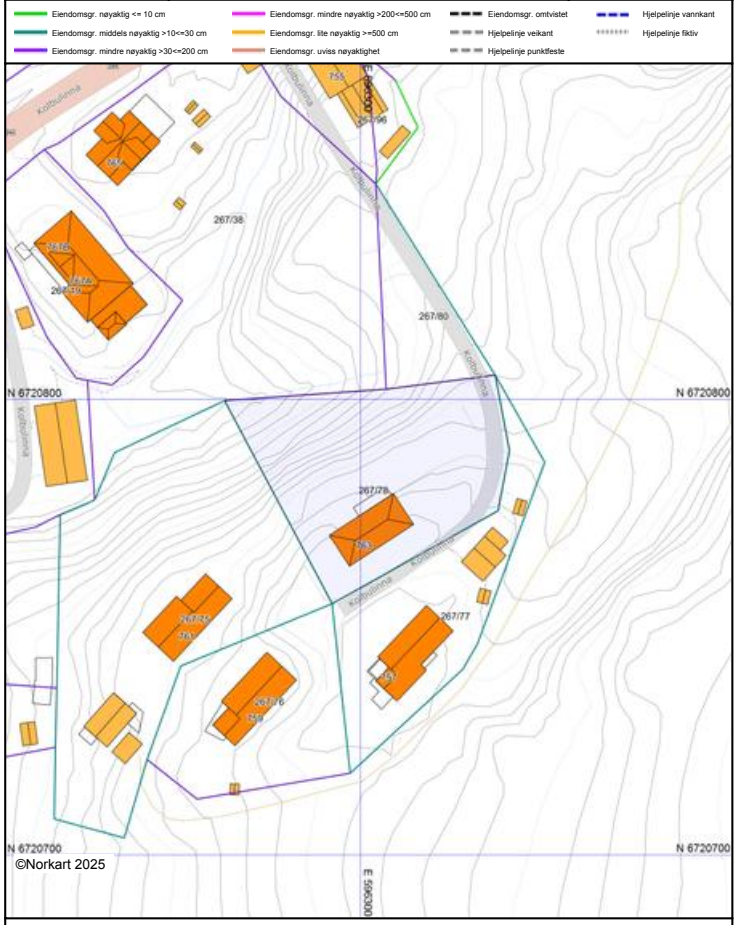
Grunnkart

Østre Toten kommune

Eiendom: 267/78
Adresse: Kolbulinna 763
Dato: 05.06.2025
Målestokk: 1:1000

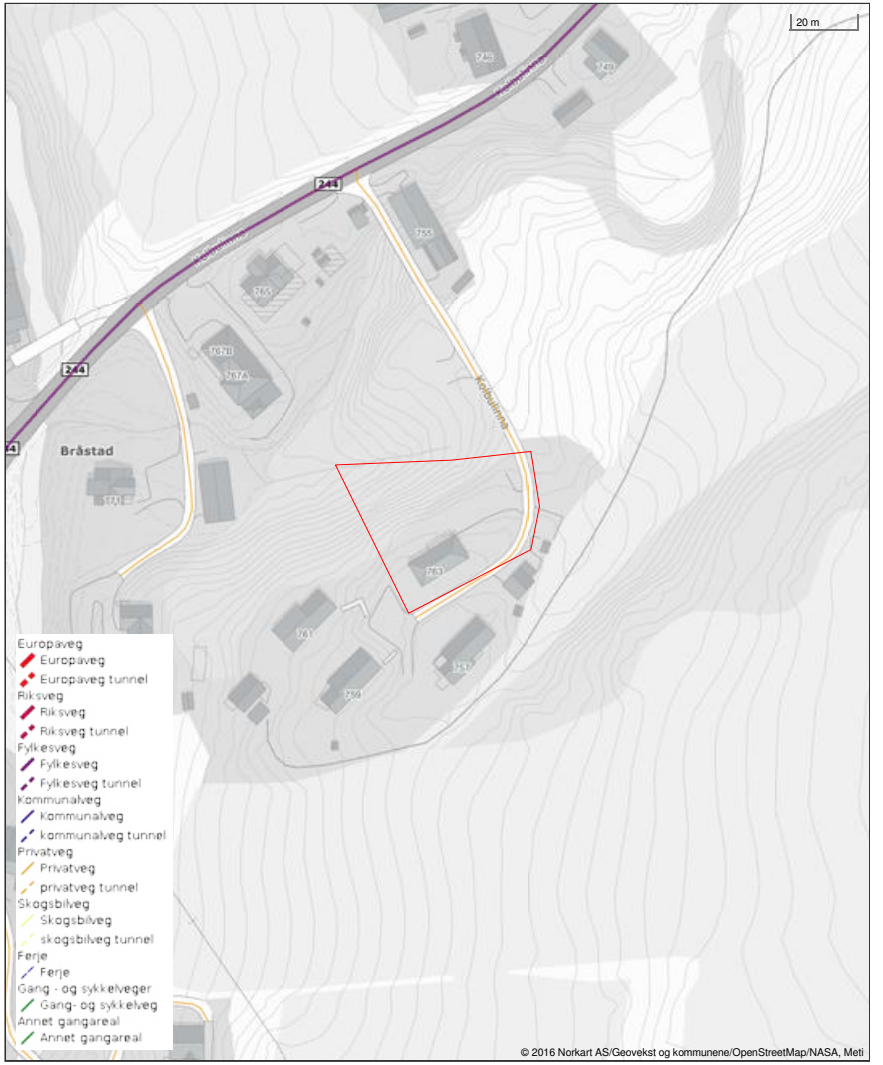
N

UTM-32



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.

Vegstatuskart for eiendom 3442 - 267/78//



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: 05.06.2025

Eiendomskart for eiendom 3442 - 267/78//



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

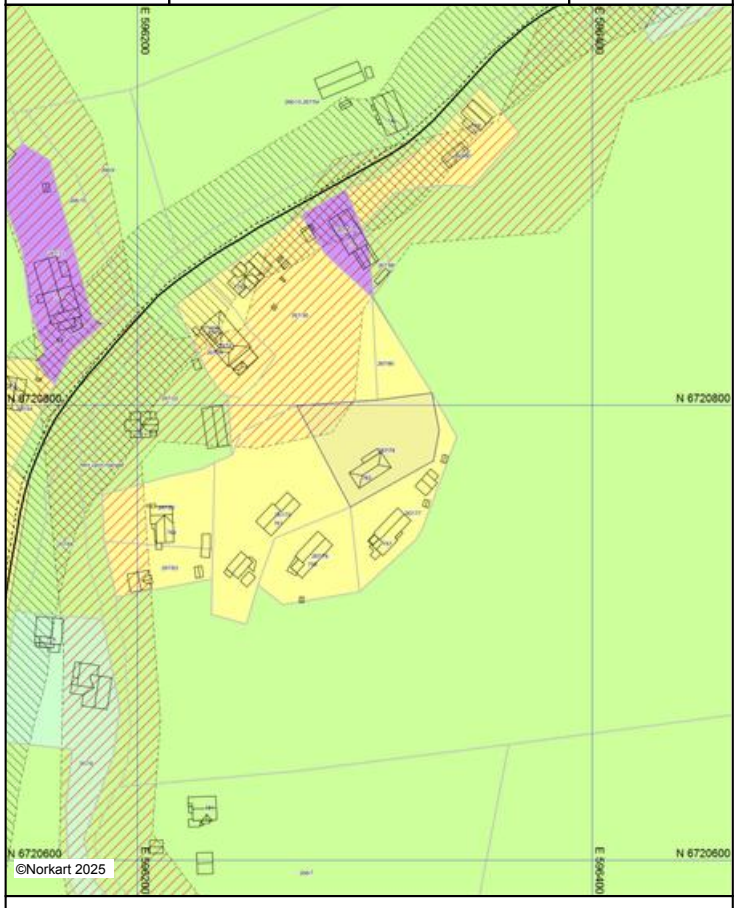
Østre Toten kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 267/78
Adresse: Kolbulinna 763
Utskriftsdato: 05.06.2025
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



©Norkart 2025

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

Utskriftsdato: 05.06.2025

Østre Toten kommune

Adresse: Postboks 24, 2851 Lena

Telefon: 61 14 15 00

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

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

Kommunenr.	3442	Gårdsnr.	267	Bruksnr.	78	Festenr.		Seksjonsnr.	

BruksenhetId	49948439	**Bygningstype**	Bolig
Bygningsnummer	156966711	**Bruksenhetsnummer**	H0101
Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	Kolbulinna 763, 2847 KOLBU

Situasjon

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

Ildsteder

Plassering	Type	Produsent	Modell
Gang	Ved		
Stue	Peisinnsats		

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	**Type**	**Dato**	**Type**
15.10.2024	Tilsyn	19.06.2024	Feiing

Avvik og anmerkninger

Type	Detaljer
Avvik	Ildsted - Plassering: Gang. Type: Ved. Produsent: -. Modell: -
Type avvik	Feil montering

Eiendomsrapport (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)
Østre Toten kommune: Grunneiendom 3442-267/78

Norkart
Utskriftsdato: 05.06.2025 10:28

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	BAKKETUN	Beregnet areal	1962.2
Etablert dato	08.03.1974	Historisk oppgitt areal	2079
Oppdatert dato	22.05.2025	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0.02	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	267/78
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Kartforretning	30.06.1992 29.01.2016	Jnr.16/28		267/7, 267/22, 267/38, 267/75, 267/76, 267/77, 267/78, 267/80, 267/82, 267/83
Skylddeling Skylddeling	08.03.1974	M 3013		267/7 (-2079), 267/78 (2079)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6720786.09	596299.74	0	Ja	1962.2	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
KARLSEN KJETIL F190874*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	MEIERIVEGEN 19 2820 2820 NORDRE TOTEN	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Kolbulinna 763 **Adressetilleggsnavn:**

Poststed	2847 KOLBU	Kirkesogn	03080601 Kolbu
Grunnkrets	507 Kvikstad	Tettsted	
Valgkrets	4 Kolbu		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	156966711		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	

1: Bygning 156966711: Enebolig (111), Tatt i bruk

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Gjøvik

Øvre Torvgate 21, 2821 GJØVIK

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

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

nordvikbolig.no/kontorer/gjovik

950 89 800

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du 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

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

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: 19 200,-

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: 24 200,-

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat til **16 300,-** og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand.

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 med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindlese 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 overforbudgivere 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.

Oppdragsnummer: 71-0120/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Kolbulinna 763 2847 KOLBU

Betegnelse: Gnr 267, bnr 78 / Gnr 267, bnr 80 (ideell andel 1/4) 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: _____

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: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

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

nordvikbolig.no