Tilstandsrapport

Enebolig

Midtvegen 6, 2847 KOLBU

ØSTRE TOTEN kommune

gnr. 227, bnr. 33

Markedsverdi

4 300 000

Sum areal alle bygg: BRA: 218 m² BRA-i: 156 m²



Befaringsdato: 19.06.2026 **Rapportdato:** 24.06.2026 **Oppdragsnr.:** 22479-1100 **Eiendomsverdi ref nr:** PH1544

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

ENERGIMERKE

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

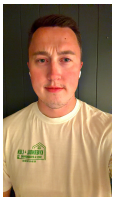
Kværndal og Lien Takst & Byggrådgivning AS

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

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

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

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



Rapportansvarlig

Marius Lien

post@kl-tb.com
952 99 683

KVÆRNDAL OG LIEN TAKST &
BYGGRÅDGIVNING AS
Tyrivegen 6
2840 REINSVOLL

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

KVÆRNDAL OG LIEN TAKST &
BYGGRÅDGIVNING AS
Tyrivegen 6
2840 REINSVOLL

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

KVÆRNDAL OG LIEN TAKST &
BYGGRÅDGIVNING AS
Tyrivegen 6
2840 REINSVOLL

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig oppført i 1996 med normal standard ut fra byggeår og konstruksjonsmåte. Boligen fremstår som jevnlig vedlikeholdt og er oppgradert i flere omganger, herunder etablering av nytt bad i hovedetasjen i 2015, nytt takoppløft med tilhørende bad i loftsetasjen i 2021, samt oppgradering av overflater og utomhusanlegg. Eiendommen fremstår generelt som velholdt med en gjennomgående god teknisk standard.

Det er registrert enkelte forhold ved takkonstruksjonen som bør følges opp. Taket har betongtakstein fra byggeåret med undertak av oljeimpregnerte trefiberplater. Det er registrert begrenset ventilering av takkonstruksjonen, mangelfull tetting rundt enkelte gjennomføringer samt fuktskjolder ved gjennomføringer på loftet.

Ytterveggene er oppført som bindingsverkskonstruksjon med liggende bordkledning. Det er registrert begrenset luftespalte mellom kledning og grunnmur enkelte steder. Vinduene består av en kombinasjon av vinduer fra byggeåret og nyere utskiftede vinduer. Det er registrert tegn til innvendig kondensering på enkelte vindusglass.

Våtrommene fremstår generelt med normal funksjon ut fra alder og oppgraderingsår. Badet i hovedetasjen er oppgradert i 2015. Vaskerommet er i stor grad oppgradert i 2021, men har enkelte forhold knyttet til ventilasjon, utførelse av vegg- og gulvoverflater samt usikkerhet rundt tettesjiktsløsningen. Badet i loftsetasjen fremstår med gjennomgående god standard og er opplyst utført i forbindelse med etablering av nytt takoppløft i 2021.

Kjøkkenet har profilert innredning med malt heltre benkeplate og integrerte hvitevarer. Det er registrert for liten avstand mellom gassbluss og avtrekkshette.

Tekniske installasjoner består blant annet av rør-i-rør-system, naturlig ventilasjon og varmtvannsbereder fra 2020. Det er registrert mangelfull ventilasjonsløsning sammenlignet med dagens standard, samt mangelfull elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder i forhold til gjeldende forskriftskrav.

Det er videre registrert enkelte forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet. Dette gjelder blant annet manglende håndløper i trapp, manglende rekkverk på utvendig trapp, rekkverk på terrasse som ikke tilfredsstiller dagens krav til høyde og åpninger, manglende sikring av forstøtningsmur samt at det ikke foreligger radonmålinger eller dokumentasjon på radonforebyggende tiltak.

Samlet sett fremstår boligen som en godt vedlikeholdt enebolig med flere gjennomførte oppgraderinger og en generelt god teknisk standard. De registrerte avvikene vurderes i hovedsak som vedlikeholds- og oppfølgingspunkter, med enkelte forhold som bør utbedres for å redusere risiko for fremtidige skader og for å oppnå et sikkerhetsnivå i tråd med dagens krav.

Enebolig - Byggeår: 1996

UTVENDIG Gå til side

Boligen er oppført med bindingsverkskonstruksjon i tre på støpt ringmur og betongplate på mark. Ytterveggene er kledd med liggende bordkledning. Taket har mønet saltakkonstruksjon med prefabrikkerte takstoler, undertak av sutaksplater og tekking av betongtakstein. Vinduer består av malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra ulike perioder. Hovedytterdør er fra 2020, mens øvrige ytterdører og balkongdør er av varierende alder. Eiendommen har flere opparbeidede uteplasser, terrassearealer, pergola og grillhus.

INNVENDIG Gå til side

Innvendige gulvoverflater er hovedsakelig utført med malte og lakkerte furugulv, fliser og parkett. Veggoverflater består i hovedsak av malte plater, tapet og brystningspanel, mens himlingene er utført med malte flater, himlingsplater og panel. Etasjeskillerne er utført i trebjelkelag, mens gulv mot grunn er utført som betongkonstruksjon på mark. Boligen har malt tretrapp mellom etasjene, lettklinkerpipe med vedovn og innvendige fyllingsdører med malte overflater.

VÅTROM Gå til side

Boligen har bad i hovedetasjen, vaskerom i hovedetasjen og bad i loftsetasjen. Badet i hovedetasjen ble oppgradert i 2015 og er utført med fliser på gulv og i våtsoner. Vaskerommet er i stor grad oppgradert i 2021 med våtromsbelegg på gulv, våtromsplater og oppgraderte overflater. Badet i loftsetasjen ble etablert i forbindelse med nytt takoppløft i 2021 og er utført med fliser på gulv og vegger. Våtrommene er utstyrt med moderne sanitærutstyr og elektrisk gulvvarme.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter og malt heltre benkeplate. Innredningen er utstyrt med integrerte hvitevarer bestående av blant annet oppvaskmaskin, stekeovn, kjøl-/fryseskap og gassbluss. Kjøkkenet har ventilator med avtrekk ført til det fri.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger består hovedsakelig av rør-i-rør-system fra ulike perioder. Avløpsledninger er utført i plast. Boligen har naturlig ventilasjon med tilluft via ventiler i vinduer og avtrekk fra kjøkken og våtrom. Varmtvannsbereder på ca. 200 liter fra 2020 sørger for boligens varmtvannsforsyning. Det elektriske anlegget består av både skjulte og synlige installasjoner med automatsikringer.

Oppvarming skjer ved elektriske varmekabler, ildsted, varmepumpe og øvrig elektrisk oppvarming.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Tomten er opparbeidet med plenarealer, beplantning, gårdsplass og flere uteoppholdsarealer. Adkomst og oppstillingsplasser er opparbeidet med belegningsstein og gruslagte arealer. Langs deler

Beskrivelse av eiendommen

av gårdsplassen er det etablert forstøtningsmurer av betongstein. Eiendommen fremstår som pent opparbeidet med gjennomført utomhusanlegg, pergola, grillhus og gode oppholdsarealer.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	218 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	162 m²
Totalpris	4 300 000

Arealer

Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger

Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 5 250 000

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

Enebolig

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

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger for boligen. Ved gjennomgang av tilgjengelig tegningsmateriale er det registrert enkelte avvik mellom dagens rominndeling og de godkjente tegningene i loftsetasjen.

Det er videre ikke fremlagt tegninger eller annen dokumentasjon for etablert takoppløft med tilhørende bad i loftsetasjen. Som følge av manglende dokumentasjon har undertegnede ikke grunnlag for å bekrefte at tiltaket er omsøkt, godkjent eller utført i samsvar med offentlige krav.

Kjøper overtar risikoen knyttet til eventuelle manglende offentlige godkjenninger, og anbefales å undersøke forholdet nærmere med kommunen dersom dette anses av betydning.

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

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

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

Grillhus

• Det foreligger ikke tegninger

Slike typer bygninger kan normalt oppføres uten søknadsplikt, hvis alle forhold for søknads fritak er oppfylt. Dette er ikke kontrollert av undertegnede.

Garasje

• Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger for garasjen i kommunens arkiver. Som følge av manglende tegningsmateriale har undertegnede ikke grunnlag for å vurdere om garasjen er oppført i samsvar med eventuelle byggetillatelser eller om bygningen er omsøkt og godkjent etter gjeldende regelverk på oppføringstidspunktet.

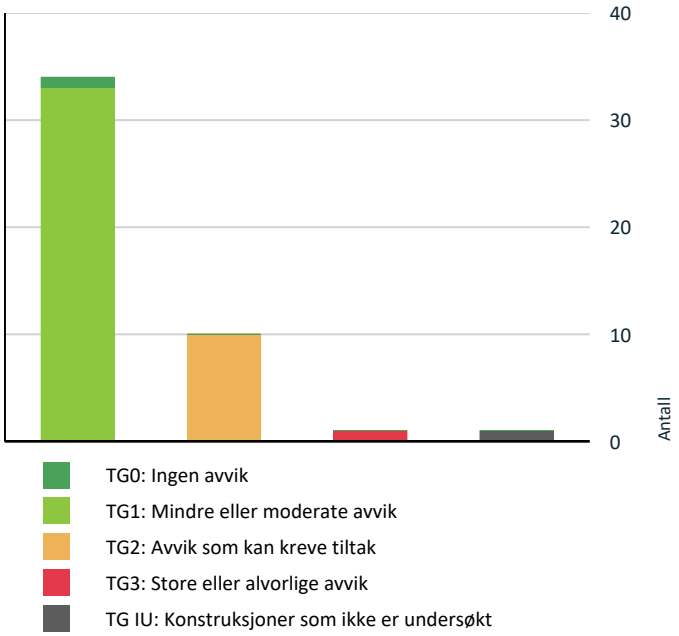
Eier opplyser i etterkant av befaringen om at det den 24.06.2026 ble sendt inn søknad om ferdigattest for bygningen.

Kjøper overtar risikoen knyttet til eventuelle manglende offentlige godkjenninger og anbefales å undersøke forholdet nærmere med kommunen dersom dette anses av betydning.

KVÆRNDAL OG LIEN TAKST &
BYGGRÅDGIVNING AS
Tyrivegen 6
2840 REINSVOLL

Sammendrag av boligens tilstand

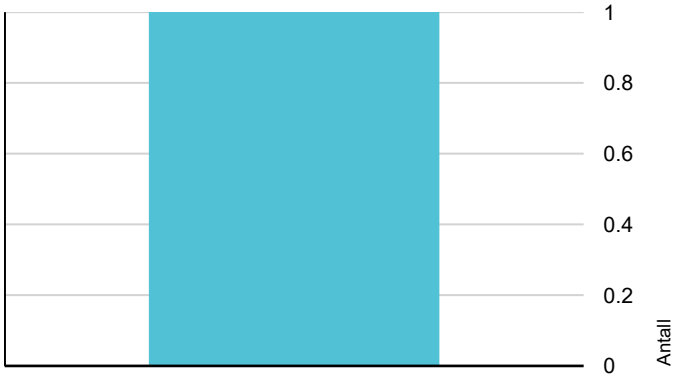
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Kjøkken > Hovedetasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > Hovedetasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank	Gå til side
Våtrom > Hovedetasje > Vaskerom > Overflater, vegger og himling	Gå til side
Våtrom > Hovedetasje > Vaskerom > Overflater gulv	Gå til side
Våtrom > Hovedetasje > Vaskerom > Type vanntett sjikt/membran og usikker fremtidig funksjon	Gå til side
Våtrom > Hovedetasje > Vaskerom > Ventilasjon	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

KVÆRNDAL OG LIEN TAKST &
BYGGRÅDGIVNING AS
Tyrivegen 6
2840 REINSVOLL

Sammendrag av boligens tilstand

- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter Gå til side
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav
- Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

KVÆRNDAL OG LIEN TAKST &
BYGGRÅDGIVNING AS
Tyrivegen 6
2840 REINSVOLL

Boligens energimerking



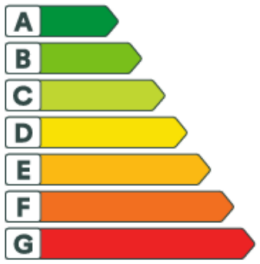
Beskrivelse

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

Energimerke



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



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

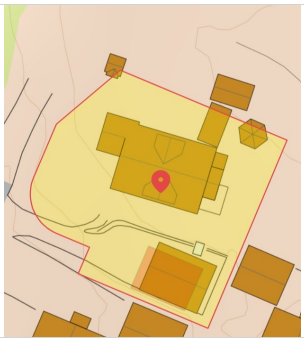
Om grunnlaget for energimerket
Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for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

Energirapporter vedlagt

- Energirapport

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1996

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Anvendelse
Boligformål

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

Vedlikehold
Bygget fremstår jevnlig og godt vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering	
	Opplysningene under er basert på opplysninger fra eier;
2012	Satt inn nytt rør i pipe.
2013	Etablert ny gårdsplass med mur, belegningsstein og beplantning.
2015	Satt opp pergola og grillhus.
2015	Etablert nytt bad i hovedetasjen.
2020	Satt inn ny ytterdør.
2020	Renovert overflater i store deler av boligen.
2021	Rehabilitert fasaden på eksisterende takoppløft.
2021	Bygd på nytt takoppløft på boligen.
2021	Nytt bad i loftsetasjen i nytt takoppløft.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket har taktekking av betongtakstein på undertak av sutaksplater. Inspeksjonen er foretatt fra bakkenivå og ved bruk av drone, hvilket gir grunnlag for vurdering av takflatene uten direkte adkomst til taket.

Årstall: 1996

Vurdering av avvik:

• Undertak (oljeimpregnert trefiberplater) er eldre enn 13 år.

Konsekvens/tiltak

Taket er tekket med betongtakstein over undertak av oljeimpregnerte trefiberplater. Undertaket består av oljeimpregnerte trefiberplater som er eldre enn 13 år, og skader eller utettheter i tekkingen vil derfor kunne gi økt risiko for følgeskader dersom forholdet ikke utbedres.



Taktekking over takoppløft.



Taktekking over takoppløft er delvis utskiftet.



Taktekkingen har påbegynnende mosedannelse.

TG 1 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Takrenner, nedløp og beslag er utført i metall. Vindskier og toppbord er i treverk.
Det mangler snøfangere over oppholds- og gangsoner.

Årstall: 1996



Pipebeslag



Luftelyre



Luftelyre

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Mønet saltakkonstruksjon oppført med prefabrikkerte takstoler. Undertaket består av sutaksplater. Takkonstruksjonen er utført som en kombinasjon av kaldt loft og skrå himling, hvor deler av konstruksjonen er tilgjengelig via loftsrom, mens øvrige deler er lukket av innvendige himlingsflater.

Årstall: 1996

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder ved gjennomføring i takkonstruksjonen.
- Det er begrenset ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er registrert manglende tetting rundt gjennomføringer i takkonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

Ved inspeksjon av loftsrommet ble det registrert fuktskjolder i tilknytning til gjennomføringer i takkonstruksjonen. Det ble samtidig observert mangelfull tetting rundt enkelte gjennomføringer. Takkonstruksjonen fremstår med begrensede ventilasjonsmuligheter sammenlignet med dagens anbefalte løsninger.



Fuktskjolder rundt takgjennomføringer.



Takgjennomføringer er ikke tilstrekkelig tettet mot undertak.

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger er oppført som bindingsverkskonstruksjon fra byggeåret med utvendig liggende bordkledning. Veggkonstruksjonene er inspisert ved visuell besiktigelse fra bakkenivå. Det er ikke foretatt demontering eller andre inngrep i konstruksjonen som en del av tilstandsvurderingen.

Årstall: 1996

Vurdering av avvik:

- Det er registrert begrenset luftespalte mellom kledningens nedre kant og grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Mangelfull lufting i nedre del av veggkonstruksjonen kan redusere uttørkingsmulighetene for kledningen og medføre økt risiko for fuktbelastning, oppfukting av trekonstruksjoner og redusert levetid på kledningen. Det er ikke registrert skader på befaringstidspunktet, men forholdet bør holdes under oppsyn.

Tilstandsrapport

Ved visuell inspeksjon ble det registrert begrenset luftespalte mellom kledning og grunnmuren. Forholdet begrenser luftgjennomstrømningen bak kledningen og reduserer konstruksjonens evne til å tørke ut eventuell fukt som tilføres gjennom nedbør, kondens eller kapillært oppsug. Dette er en løsning som avviker fra dagens anbefalte utførelse.



Lite lufting i nedrekant av kledning mot grunnmuren.



TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Boligen har malte trevinduer med 2-lags isolerglass. Vinduene er fra henholdsvis 1996, 2020 og 2021, basert på tilgjengelig merking og visuelle observasjoner ved befaringen.

Årstall: 1996

Vurdering av avvik:

• Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.

Konsekvens/tiltak

• Kondensdannelse på innsiden av vindusglass kan medføre fuktbelastning på karmer, rammer og tilstøtende overflater dersom forholdet vedvarer over tid. Det anbefales å sikre tilfredsstillende ventilasjon og oppvarming av rommene.

På særlig utsatte vinduer kan det være aktuelt å forbedre luftsirkulasjonen ved å holde ventiler åpne, unngå tildekking fra gardiner eller møbler, samt kontrollere at vinduene er korrekt justert og tette.

Eventuelle fuktskader som følge av kondens bør utbedres ved behov, for å unngå utvikling av råte og behov for utskifting av vinduer.

Ved befaringen ble det observert tegn til innvendig kondensering på enkelte vindusglass. Slike forhold oppstår typisk når varm og fuktig inneluft kommer i kontakt med kalde overflater. Omfanget vil kunne variere med årstid, utetemperatur, ventilasjon, oppvarming og boligens bruksmønster. Det ble ikke registrert skader på tilstøtende bygningsdeler som følge av den observerte kondenseringen på befaringstidspunktet.



Tegn til innvendig kondensering på enkelte vinduskarmer.



TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Boligen har malt hovedytterdør fra 2020, boddør fra byggeåret samt balkongdør med isolerglass fra 1995. Dørene er vurdert ved visuell inspeksjon og funksjonstest av tilgjengelige dører på befaringstidspunktet.

Årstall: 1996

TG 1 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Boligen har en overbygd uteplass med adkomst fra stuen via balkongdør. Uteplassen er utført med støpt gulv og malt rekkverk.

Det er etablert platting i tilknytning til grillhus og pergola. Konstruksjonen er utført med impregnerte bjelker og delvis impregnerte terrassebord. Deler av uteareal er utført med støpt dekke og flislagt overflate.

Ved inngangspartiet er det oppført terrasse med konstruksjon av impregnert trevirke. Overflaten består av overflatebehandlede terrassebord, og terrassen er utstyrt med malt rekkverk.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav

Konsekvens/tiltak
• Forholdet medfører økt risiko for fallulykker, spesielt for barn. Rekkverket tilfredsstiller ikke dagens krav til høyde og åpninger.

Ved kontrollmåling av rekkverket ble det registrert åpninger og rekkverkshøyde som ikke tilfredsstiller kravene i dagens byggtekniske forskrifter. Forholdet er vanlig for konstruksjoner oppført etter eldre regelverk, men innebærer et lavere sikkerhetsnivå enn det som kreves ved nybygg i dag. Det ble ikke registrert tegn til svikt eller redusert stabilitet i rekkverkskonstruksjonen på befaringstidspunktet.



Uteplass utenfor stue.



Platting med pergola.



Terrasse utenfor inngangsparti.

Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendig trapp er utført i betongkonstruksjon.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.

Konsekvens/tiltak
• Manglende rekkverk reduserer personsikkerheten ved bruk av trappen og medfører økt risiko for fallulykker. Montering av rekkverk anbefales for å bedre sikkerheten, spesielt dersom trappen har flere trinn eller betydelig fallhøyde.

Ved befaringen ble det registrert at den utvendige trappen mangler rekkverk. Dagens byggtekniske forskrifter stiller krav til rekkverk der fallhøyde og trappens utforming tilsier behov for sikring. Manglende rekkverk er et forhold som ofte forekommer på eldre konstruksjoner, men som gir et lavere sikkerhetsnivå enn dagens krav.



Utvendig betongtrapp mangler rekkverk.

INNVENDIG

Overflater - gulv

Beskrivelse

Innvendige gulvoverflater er utført med malte og lakkerte furugulv, fliser samt parkett. Overflatene er etablert i ulike perioder og fremstår derfor med varierende alder, materialvalg og slitasjegrad.

Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Innvendige veggoverflater er hovedsakelig utført med malte plater, tapet og brystningspanel.
Innvendige himlingsoverflater er hovedsakelig utført med malte, glatte flater, himlingsplater og panel.
Overflatene er etablert i ulike perioder og fremstår derfor med varierende alder, materialvalg, utførelse og slitasjegrad.

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskillerne er utført i trebjelkelag. Gulv mot grunn er utført som betongkonstruksjon på grunnen. Det er foretatt kontrollmålinger av gulvoverflatene. I hovedetasjen er det målt lokale høydeavvik på inntil 5–10 mm over 2 meter. Tilsvarende avvik er registrert i loftsetasjen. Målingene indikerer ingen unormale skjevheter eller deformasjoner i konstruksjonene på befaringstidspunktet.

Årstall: 1996

Tilstandsrapport

Radon

Beskrivelse

Boligen er oppført med gulv mot grunn av betongkonstruksjoner. Det foreligger ingen opplysninger om utførte radonmålinger eller etablerte radonreduserende tiltak. Eiendommen ligger i et område som i offentlige aktsomhetskart er klassifisert med moderat til lav radonforekomst.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Radonnivået i boligen er ukjent. Det anbefales å gjennomføre radonmåling for å avklare om radonkonsentrasjonen ligger innenfor anbefalte grenseverdier.

Eiendommen ligger i et område som i offentlige aktsomhetskart er klassifisert med moderat til lav radonforekomst. Det foreligger ingen dokumentasjon som viser at radonmålinger er utført eller at radonreduserende tiltak er etablert. Radonkonsentrasjonen i inneluft kan kun fastslås ved måling over tid.

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Boligen har skorstein oppført i lettklinkerblokker. Eier opplyser at det ble etablert nytt innerrør i skorsteinen i 2012. Vedovnen ble samtidig skiftet ut, og ny vedovn ble montert i 2012. Skorsteinen har sot- og feieluke plassert i hovedetasjen. Vurderingen er basert på visuell inspeksjon av tilgjengelige deler av skorstein og ildsted på befaringstidspunktet.



Ildsted i hovedetasjen.

Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har en malt tretrapp mellom etasjene.

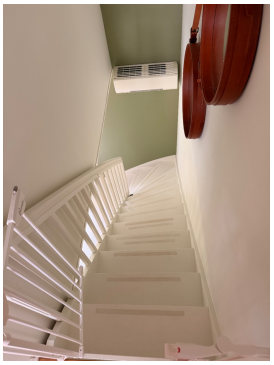
Vurdering av avvik:

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

• Manglende håndløper reduserer sikkerheten ved bruk av trappen og kan øke risikoen for fallulykker. Montering av håndløper anbefales for å bedre sikkerheten og tilgjengeligheten ved bruk av trappen.

Ved befaringen ble det registrert at trappen ikke har håndløper montert på vegg. Dagens byggtekniske forskrifter stiller krav til håndløper i trapper for å ivareta sikker ferdsel. Forholdet er vanlig å registrere i eldre boliger oppført etter tidligere regelverk, men innebærer et lavere sikkerhetsnivå enn dagens krav.



Trapp mellom etasjene.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Boligen har innvendige fyllingsdører med malte overflater. Dørene er av varierende alder og utførelse, og fremstår med normal bruksslitasje ut fra alder og bruk. Dørene er vurdert ved visuell inspeksjon og enkel funksjonskontroll på befaringstidspunktet.

TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

VÅTROM

HOVEDETASJE > BAD

TG 1 Generell

Beskrivelse

Badet i hovedetasjen ble oppgradert i 2015, basert på opplysninger fra eier. Gulvoverflatene er utført med fliser. Veggoverflatene består av fliser i våtsoner, samt fliser og malte plater utenfor våtsonene. Himlingen har malte overflater. Rommet er vurdert ved visuell inspeksjon på befaringstidspunktet.

Årstall: 2015



Oversiktsbilde bad.

Tilstandsrapport

HOVEDETASJE > BAD

TG 1 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Våtrommet er utført av Tømrer Kjell Arne Olsby.
Utførende bekrefter bruk av smøremembran på gulv og vegger med tilhørende utstyr.

HOVEDETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Badet er utført med fliser på vegg samt malte plater. Innvendig tak er malt.

Årstall: 2015

HOVEDETASJE > BAD

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulvet er utført med flislagte overflater og nedstøpte varmekabler. Det er målt fall på ca. 20 mm over en lengde på 200 cm fra terskel mot dusjsone, tilsvarende om lag 1:100. I dusjsonen er det målt fall på ca. 15 mm over 70 cm, tilsvarende om lag 1:47.
Høydeforskjell mellom topp slukrist og ferdig gulv ved terskel/døråpning er målt til ca.35 mm. Målingen er utført ved terskel og er vurdert sammen med registrert fall mot sluk.
Fallforholdene vurderes som tilfredsstillende på befaringstidspunktet.

Årstall: 2015

HOVEDETASJE > BAD

TG 1 Type vanntett sjikt/membran og usikker fremtidig funksjon

Beskrivelse

Badet er opplyst å være utført med smøre membran på gulv og vegger.

Årstall: 2015

HOVEDETASJE > BAD

TG 1 Sluk, tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger

Beskrivelse

Plastsluk med synlig slukmansjett under klemring.

Årstall: 2015



Sluk i dusjen.

HOVEDETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredning med to nedfelte servanter, gulvmontert toalett og dusjvegger.

Årstall: 2015

HOVEDETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Rommet har elektrisk avtrekksvifte.

Årstall: 2015

HOVEDETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er foretatt hulltaking fra tilstøtende rom i hjørne bak servantinnredning. Det ble ikke påvist unormale forhold eller forhøyede fuktverdier på kontrollstedet. Undersøkelsen er stikkprøvebasert og representerer kun kontrollert område, og utelukker ikke at skader kan forekomme i øvrige deler av konstruksjonen.



Hulltaking uten registrerte unormale forhold.

HOVEDETASJE > VASKEROM

TG 1 Generell

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Vaskerommet er vesentlig oppgradert i 2021. I forbindelse med oppgraderingen er det lagt nytt gulvbelegg, montert delvis nye veggplater samt nye himlingsplater. Enkelte bygningsdeler kan være av eldre dato enn oppgraderingstidspunktet.

Årstall: 2021



Oversiktsbilde av vaskerom.

HOVEDETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Vaskerommet er utført med våtromsplater og malt strie på veggene. Himlingen består av himlingsplater.

Årstall: 2021

Vurdering av avvik:

• Det er registrert at våtromsplatene er montert uten synlig bunnskinne eller annen dokumentert tetting i overgangen mellom vegg og gulv.

Konsekvens/tiltak

• Manglende bunnskinne eller dokumentert tetting kan medføre økt risiko for fuktinntrengning i veggkonstruksjonen ved søl, lekkasjer eller vannpåvirkning på gulvet. Forholdet bør holdes under oppsikt, og nærmere undersøkelser eller utbedringer kan være aktuelt ved ombygging eller oppgradering av rommet.

Ved befaringen ble det ikke registrert synlig bunnskinne ved avslutningen av våtromsplatene mot gulvet. Det var heller ikke fremlagt dokumentasjon som viser hvordan overgangen mellom gulvets tettesjikt og veggkonstruksjonen er utført. Løsningen avviker fra vanlige monteringsanvisninger for moderne våtromsplater, hvor overgangen normalt sikres med bunnskinne eller annen dokumentert tettesjiktsløsning.



Deler av vaskerommet fremstår med opprinnelige veggoverflater.



Våtromsplater er montert uten bruk av bunnskinne.

HOVEDETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Vinylbelegg på gulv, nedstøpte varmekabler.
Høydeforskjell mellom topp slukrist og ferdig gulv ved terskel/døråpning er målt til ca. 15-20 mm. Målingen er utført ved terskel og er vurdert sammen med registrert fall mot sluk.

Årstall: 2021

Vurdering av avvik:

• Det er målt fall på ca. 10 mm over 120 cm mot sluk, tilsvarende om lag 1:120. Målt fall er lavere enn dagens anbefalte fallforhold for gulv som skal kunne lede vann til sluk.

Konsekvens/tiltak

• Redusert fall kan medføre at vann blir stående på gulvoverflaten og gi økt fuktbelastning på overflater og konstruksjoner. Forholdet vurderes å ha begrenset betydning ved normal bruk, men bør tas hensyn til ved fremtidig oppgradering av rommet.

Gulvet er utført med vinylbelegg og nedstøpte varmekabler. Det ble målt fall mot sluk på ca. 1:120. Det ble ikke registrert motfall eller vannansamlinger på befaringstidspunktet.

HOVEDETASJE > VASKEROM

TG 2 Type vanntett sjikt/membran og usikker fremtidig funksjon

Beskrivelse

Rommet er utført med baderomsplater, og malt strie på vegger. Våtromsbelegg på gulv.

Årstall: 2021

Vurdering av avvik:

• Det foreligger begrenset dokumentasjon på rommets tettesjiktsløsning og utførelse.

Konsekvens/tiltak

• Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet knyttet til våtrommets oppbygging og den fremtidige funksjonen til tettesjiktene. Overflater og utsatte overganger bør holdes under jevnlig oppsyn, og forholdet bør vies oppmerksomhet ved fremtidig rehabilitering av rommet.

Tilstandsrapport

Vaskerommet er utført med våtromsbelegg på gulv. Veggoverflatene består av baderomsplater og malt strie. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som beskriver oppbyggingen av rommet eller hvordan overganger mellom gulv, vegger og gjennomføringer er utført. Rommets fuktsikring er derfor vurdert på grunnlag av synlige overflater og tilgjengelige opplysninger ved befaringen. Den manglende dokumentasjonen medfører usikkerhet knyttet til tettesjiktenes utførelse og fremtidige funksjon.

HOVEDETASJE > VASKEROM

TG 1 Sluk, tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger

Beskrivelse

Rommet er utstyrt med plastsluk.

Årstall: 2021



Sluket er plassert under benkeskap og har begrenset tilgjengelighet for visuell kontroll, rengjøring og løpende tilsyn. Plasseringen kan gjøre det vanskeligere å oppdage lekkasje, rengjøre sluk og kontrollere sluk -/tettesjiktsovergangen. Det anbefales å sikre tilstrekkelig adkomst til sluket for inspeksjon og vedlikehold.

HOVEDETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Vaskerommet er innredet med skapinnredning og benkeplate med nedfelt utslagsvask. I tilknytning til rommet er det etablert et kjølehjørne for oppbevaring. Innredningen fremstår med normal bruksslitasje ut fra alder og bruk.

Årstall: 2021

HOVEDETASJE > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Vaskerommet har naturlig avtrekk fra ventil i tak.

Årstall: 1996

Vurdering av avvik:

• Vaskerommet har ikke tilfredsstillende ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

• Mangelfull ventilasjon reduserer rommets evne til å transportere bort fuktig luft og kan over tid medføre økt risiko for kondens, fuktbelastning og fuktrelaterte skader på overflater og konstruksjoner. Det anbefales å etablere en ventilasjonsløsning som sikrer tilstrekkelig luftutskifting.

Vaskerommet er ventilert ved naturlig avtrekk gjennom ventil i himlingen. Dagens ventilasjonsløsning vurderes ikke å gi tilstrekkelig luftutskifting sett opp mot rommets funksjon som våtrom. Rom med fuktbelastning bør ha effektiv ventilasjon for å sikre uttørking av fukt og begrense risikoen for fuktskader.

HOVEDETASJE > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er ikke foretatt fuktmålinger i tilstøtende konstruksjoner. Vaskerommet er omsluttet av yttervegger samt bad. I tillegg er det nylig etablert eksklusiv brystningspanel på vegg i tilstøtende gang. På grunn av konstruksjonenes oppbygging, overflater og fare for skade på nye overflater har det ikke vært mulig å foreta kontroll av underliggende konstruksjoner uten destruktive inngrep. Vurderingen er derfor basert på visuelle observasjoner av tilgjengelige overflater på befaringstidspunktet.

Det er ikke utført hulltaking eller alternative fuktmålinger i tilstøtende konstruksjoner, noe som medfører usikkerhet knyttet til eventuelle skjulte skader.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

LOFTSETASJE > BAD

TG 1 Generell

Beskrivelse

Badet i loftsetasjen er opplyst etablert i 2021. Rommet er utført med flislagte gulv- og veggoverflater, samt malt himling. Badet er utstyrt med servantinnredning, dusjhjørne, badekar og vegghengt toalett med spylefunksjon.

Årstall: 2021



Oversiktsbilde bad i loftsetasjen.

LOFTSETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 1 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det er fremlagt bildedokumentasjon som viser utførelsen av membran og tettesjikt på våtrommet.

LOFTSETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Fliser på vegger, malt innvendig tak.

Årstall: 2021

LOFTSETASJE > BAD

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulvet er utført med fliser og elektriske varmekabler. Det er målt fall fra dør mot sluk på ca. 20 mm over en lengde på 2,0 meter, tilsvarende om lag 1:100. I dusjsonen er det målt fall på ca. 12 mm over 80 cm, tilsvarende om lag 1:67.
Høydeforskjell mellom topp slukrist og ferdig gulv ved terskel/døråpning er målt til ca. 40 mm. Målingen er utført ved sluk under badekar og dørsterskel og er vurdert sammen med registrert fall mot sluk. Fallforholdene vurderes som tilfredsstillende på befaringstidspunktet. Det ble ikke registrert motfall eller forhold som hindrer avrenning mot sluk.

Årstall: 2021

LOFTSETASJE > BAD

TG 1 Type vanntett sjikt/membran og usikker fremtidig funksjon

Beskrivelse

Badet er opplyst utført med Tarkodry tettesjiktsystem på gulv og smøremembran på vegger. Membranløsningen ble etablert i forbindelse med oppgraderingen i 2021. Tettesjiktene er skjulte konstruksjoner og kan ikke inspiseres direkte uten destruktive inngrep. Vurderingen er derfor basert på fremlagt dokumentasjon, tilgjengelige opplysninger og synlige overflater på befaringstidspunktet.

Årstall: 2021

LOFTSETASJE > BAD

TG 1 Sluk, tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger

Beskrivelse

Badet er utstyrt med slukrenne plassert langs vegg i dusjsonen. I tillegg er det etablert plastsluk under badekaret. Slukene er visuelt kontrollert i den grad de var tilgjengelige på befaringstidspunktet.
Tettesjiktsløsningen er tilpasset slukrennen og øvrige slukinstallasjoner.

Årstall: 2021

LOFTSETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet er utstyrt med servantinnredning med nedfelt servant, vegghengt toalett med spylefunksjon, badekar og dusjløsning med glassvegg.

Årstall: 2021

LOFTSETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekk fra badet skjer via elektrisk styrt avtrekksvifte.

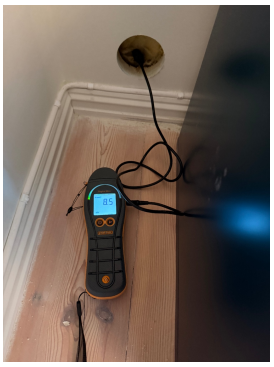
Årstall: 2021

LOFTSETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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



Fuktmåling uten registrerte unormale forhold.

KJØKKEN

HOVEDETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet er innredet med kjøkkeninnredning med profilerte fronter og malt benkeplate i heltre. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte eller frittstående hvitevarer bestående av oppvaskmaskin, stekeovn, gasskoketopp samt kjøle-/fryseskap. Hvitevarene er opplyst å være fra 2012. Kjøkkeninnredning og utstyr er vurdert ved visuell inspeksjon på befaringstidspunktet.

Årstall: 1996

Tilstandsrapport



Oversiktsbilde kjøkkeninnredning.

HOVEDETASJE > KJØKKEN

TG 3 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet er utstyrt med kjøkkenventilator med avtrekk ført til det fri.

Årstall: 2013

Vurdering av avvik:

• Avstand mellom gassbluss og avtrekkshette er mindre enn 65 cm.

Konsekvens/tiltak

• For liten avstand mellom gasskoketopp og avtrekkshette medfører økt varmebelastning på avtrekkshetten og innebærer en forhøyet risiko for overoppheting og brann. Forholdet bør utbedres ved å etablere tilfredsstillende sikkerhetsavstand eller ved å endre koketoppen til en elektrisk løsning dersom dette er ønskelig.

Ved befaringen ble det registrert at avstanden mellom gasskoketoppen og underkant av avtrekkshetten er mindre enn 65 cm. For gasskoketopper stilles det normalt strengere krav til sikkerhetsavstand enn for elektriske koketopper på grunn av åpen flamme og høyere varmeutvikling. Avviket er derfor knyttet til den eksisterende gassinstallasjonen. Dersom gasskoketoppen erstattes med elektrisk koketopp eller induksjonstopp, vil forholdet normalt ikke lenger være å anse som et avvik, forutsatt at øvrige krav til installasjonen er oppfylt.

Kostnadsestimatet omfatter etablering av tilfredsstillende sikkerhetsavstand mellom gasskoketopp og avtrekkshette, alternativt ombygging/utskifting til løsning som oppfyller relevante sikkerhetskrav.

Kostnadsestimat: Under 20 000



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger består hovedsakelig av rør-i-rør-system. Installasjonene er etablert både fra byggeåret og i forbindelse med senere oppgraderinger av våtrom.

Vannledningene er vurdert ved visuell inspeksjon av tilgjengelige deler på befaringstidspunktet. Skjulte installasjoner har ikke vært tilgjengelige for kontroll uten destruktive inngrep.



Fordelerskap tilknyttet bad i loftsetasjen.

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Synlige avløpsrør er utført i plast.

Årstall: 1996

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon med tilluft via ventiler i vinduene. Avtrekk er etablert fra kjøkken, bad og vaskerom. Ventilasjonsløsningen er av eldre type og basert på naturlige trykk- og temperaturforskjeller for luftutskifting.

Årstall: 1996

Vurdering av avvik:

• Ventilasjonsløsningen vurderes ikke å gi tilfredsstillende luftutskifting i alle deler av boligen.

Konsekvens/tiltak

• Begrenset luftutskifting kan medføre økt luftfuktighet, redusert inneklima og økt risiko for kondens og fuktrelaterte skader. Det anbefales å sørge for regelmessig lufting og vurdere tiltak for å forbedre ventilasjonen ved behov.

Boligen er ventilert med naturlig ventilasjon gjennom vindusventiler og avtrekk fra kjøkken, bad og vaskerom. Sammenlignet med moderne ventilasjonsløsninger gir naturlig ventilasjon mindre kontrollert luftutskifting og er mer avhengig av værforhold og bruksmønster.

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Boligen er utstyrt med en varmtvannsbereder på ca. 200 liter fra 2020.

Årstall: 2020

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak

• Mangelfull elektrisk tilkobling kan medføre redusert elsikkerhet og økt risiko for feil eller varmgang i anlegget. Forholdet bør kontrolleres og utbedres av registrert elektroinstallatør.

Ved befaringen ble det registrert at den elektriske tilkoblingen til varmtvannsberederen ikke tilfredsstiller dagens forskriftskrav. Tilstandsrapporten omfatter ikke en detaljert kontroll av det elektriske anlegget, og vurderingen er derfor basert på visuelle observasjoner av tilgjengelige installasjoner. Nærmere vurdering og eventuell utbedring anbefales utført av kvalifisert elektrofaglig personell.

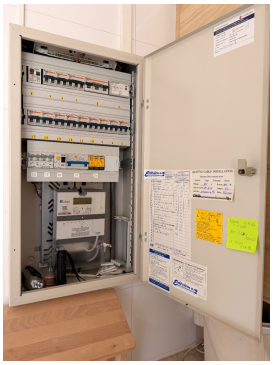
Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Det elektriske anlegget består av både skjult og synlig ledningsopplegg. Sikringsskap med automatsikringer.



Sikringsskap.

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Boligen er utstyrt med ildsted og skorstein. Det er montert røykvarslere og slokkeutstyr i boligen, basert på opplysninger gitt ved befaringen.

Branntekniske installasjoner utover dette er ikke kontrollert som en del av tilstandsrapporten.

Eier er ansvarlig for at boligen til enhver tid tilfredsstiller gjeldende krav til røykvarsling, slokkeutstyr og brannsikkerhet.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnens beskaffenhet er ukjent.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Boligen er oppført med støpte ringmurskonstruksjoner og gulv på grunnen. Dreneringsløsning og eventuell utvendig fuktsikring er skjulte konstruksjoner som ikke lar seg kontrollere uten omfattende inngrep. Vurderingen er derfor basert på visuelle observasjoner av tilgjengelige konstruksjoner og opplysninger fremlagt ved befaringen.

Årstall: 1996

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Boligen er oppført med støpte fundamenter og ringmurskonstruksjoner av betong. Gulv mot grunn er utført som betongplate på mark. Grunnmur og fundamenter er vurdert ved visuell inspeksjon av tilgjengelige konstruksjoner på befaringstidspunktet.

Årstall: 1996

Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Det er opparbeidet forstøtningsmur langs deler av gårdsplassen. Muren er utført med stablede betongsteiner og har til hensikt å holde tilbake terrengmasser samt bidra til opparbeidelse av uteærealene. Muren er vurdert ved visuell inspeksjon på befaringstidspunktet.

Vurdering av avvik:

• Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Konsekvens/tiltak

• Manglende fallsikring medfører økt risiko for fallulykker der høydeforskjellene er betydelige. Det anbefales å vurdere etablering av rekkverk eller annen egnet sikring for å bedre personsikkerheten.

Ved befaringen ble det registrert at forstøtningsmuren ikke er utstyrt med rekkverk eller annen fallsikring. Dagens byggtekniske forskrifter stiller krav til sikring der fallhøyden overstiger gitte grenser. Forholdet er vanlig på eldre anlegg oppført etter tidligere regelverk, men innebærer et lavere sikkerhetsnivå enn det som kreves ved nybygg etter dagens forskrifter.

TG 1 Terrengforhold

Beskrivelse

Tomten er i hovedsak opparbeidet med gårdsplass, plenarealer, beplantning og øvrige uteområder. Terrenget rundt boligen er svakt skrånende med fall bort fra bygningen på de deler som var tilgjengelige for inspeksjon. Adkomst og oppstillingsarealer er opparbeidet med grus og faste dekker. Terrengforholdene er vurdert ved visuell inspeksjon på befaringstidspunktet.

Tilstandsrapport

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

Beskrivelse

Utvendige vann- og avløpsledninger er utført i plast og stammer fra byggeåret.
Tilkoblet offentlig nett via private stikkledninger.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav
• Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
• Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Konsekvens/tiltak

• Forholdet medfører økt risiko for fallulykker, spesielt for barn. Rekkverket tilfredsstiller ikke dagens krav til høyde og åpninger.
• Manglende rekkverk reduserer personsikkerheten ved bruk av trappen og medfører økt risiko for fallulykker. Montering av rekkverk anbefales for å bedre sikkerheten, spesielt dersom trappen har flere trinn eller betydelig fallhøyde.
• Radonnivået i boligen er ukjent. Det anbefales å gjennomføre radonmåling for å avklare om radonkonsentrasjonen ligger innenfor anbefalte grenseverdier.
• Manglende håndløper reduserer sikkerheten ved bruk av trappen og kan øke risikoen for fallulykker. Montering av håndløper anbefales for å bedre sikkerheten og tilgjengeligheten ved bruk av trappen.
• Manglende fallsikring medfører økt risiko for fallulykker der høydeforskjellene er betydelige. Det anbefales å vurdere etablering av rekkverk eller annen egnet sikring for å bedre personsikkerheten.

Bygninger på eiendommen

Grillhus



Anvendelse
Grillhus

Byggeår
2017

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse
Frittstående grillhytte oppført med trekonstruksjoner på støpt underlag. Yttervegger er utført i laftekledd trekonstruksjon med overflatebehandlet trevirke. Taket har pyramideformet konstruksjon tekket med pappshingel. Bygningen er utstyrt med sentralt plassert pipe for grill- og ildstedsløsning. Vinduer og dør er utført i tre med isolerglass. Grillhytten er plassert på terrasse -/plattingkonstruksjon og benyttes som et uisolert oppholds- og rekreasjonsbygg tilknyttet boligens utearealer.

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

Garasje



Anvendelse
Garasje, oppbevaring.

Byggeår
2015

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

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

Vedlikehold
Bygget fremstår jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse
Frittstående dobbelgarasje oppført med støpt gulv på grunnen med ringmurs konstruksjoner i lettklinkerblokker. Gulvet er flislagt. Veggkonstruksjonene er utført i bindingsverk av tre med utvendig liggende trepanel. Garasjen har mønet saltakskonstruksjon oppført med prefabrikkerte takstoler og er tekket med takstein. Takrenner og nedløp er utført i metall.

Garasjen er utstyrt med to leddporter samt adkomstdør. Vinduer er utført med isolerglass i trerammer. Bygningen fremstår som en romslig dobbelgarasje med gode lagrings- og parkeringsmuligheter.

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

KVÆRNDAL OG LIEN TAKST &
BYGGRÅDGIVNING AS
Tyrivegen 6
2840 REINSVOLL

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

162 m²/156 m²

Enebolig: Entré, 3 Soverom, 2 Bad, Stue, Kjøkken, Spisestue, 3 Bod, Vaskerom, 2 Loftstue

Andre bygg: Grillhus, Garasje
Bruksareal andre bygg: 56 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 4 300 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 5 250 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi	**4 300 000**
Konklusjon markedsverdi	**4 300 000**

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

Sammenlignbare salg

	EIENDOM			SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Melbyfeltet 21 ,2847 KOLBU 99 m²	2014	3 sov	08-05-2023	2 990 000	**2 950 000**		2 950 000	**29 798**
2	Nyvegen 56 ,2847 KOLBU 141 m²	1930	3 sov	02-11-2020	4 000 000	**3 900 000**		3 900 000	**27 660**
3	Bevervegen 3 ,2847 KOLBU 118 m²	1995	3 sov	12-06-2025	3 150 000	**3 250 000**		3 250 000	**27 542**
4	Bevervegen 3 ,2847 KOLBU 118 m²	1995	3 sov	08-11-2020	2 800 000	**2 750 000**		2 750 000	**23 305**
5	Melbyfeltet 5 ,2847 KOLBU 206 m²	1980	6 sov	29-09-2019	3 490 000	**3 700 000**		3 700 000	**17 961**
6	Elvevegen 8 ,2847 KOLBU 172 m²	1990	4 sov	30-08-2023	2 850 000	**2 810 000**		2 810 000	**16 337**
7	Sagsvegutua 99 ,2847 KOLBU 203 m²	1955	4 sov	01-06-2020	2 800 000	**2 620 000**		2 620 000	**12 906**

Kilde :
Eiendomsverdi

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		5 750 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	1 390 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.		**4 350 000**

Grillhus

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		100 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	
Sum teknisk verdi - Grillhus	Kr.		**100 000**

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		550 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	40 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.		**500 000**

Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**	**4 950 000**

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	300 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**	**300 000**

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**	**5 250 000**

KVÆRNDAL OG LIEN TAKST &
BYGGRÅDGIVNING AS
Tyrivegen 6
2840 REINSVOLL

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

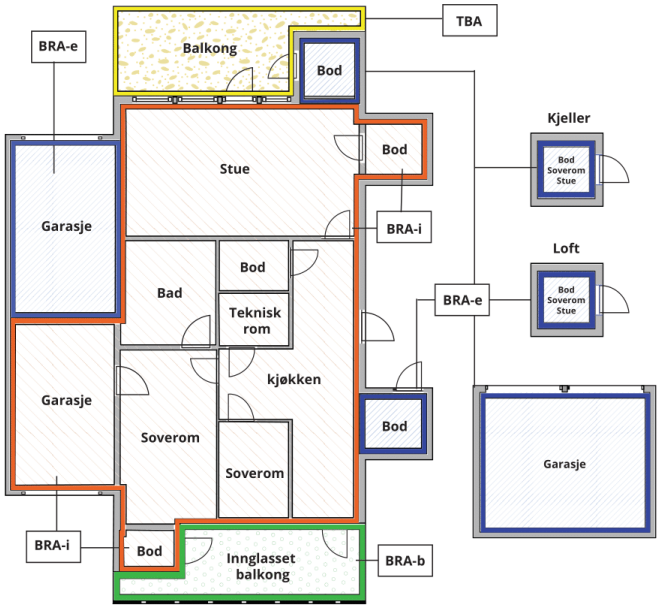
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Hovedetasje	85	6		91	63
Loftsetasje	71			71	
SUM	**156**	**6**			**63**
SUM BRA	**162**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Hovedetasje	Entré, soverom, bad, stue, kjøkken, spisestue, vaskerom	Utvendig bod, utvendig bod	
Loftsetasje	Loftstue, loftstue 2, soverom, soverom 2, bad, bod		

Kommentar

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

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger for boligen. Ved gjennomgang av tilgjengelig tegningsmateriale er det registrert enkelte avvik mellom dagens rominndeling og de godkjente tegningene i loftsetasjen.

Det er videre ikke fremlagt tegninger eller annen dokumentasjon for etablert takoppløft med tilhørende bad i loftsetasjen. Som følge av manglende dokumentasjon har undertegnede ikke grunnlag for å bekrefte at tiltaket er omsøkt, godkjent eller utført i samsvar med offentlige krav.

Kjøper overtar risikoen knyttet til eventuelle manglende offentlige godkjenninger, og anbefales å undersøke forholdet nærmere med kommunen dersom dette anses av betydning.

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

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

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

Nyere håndverkstjenester

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

Grillhus

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		10		10	
SUM		**10**			
SUM BRA	**10**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Slike typer bygninger kan normalt oppføres uten søknadsplikt, hvis alle forhold for søknads fritak er oppfylt. Dette er ikke kontrollert av undertegnede.

Nyere håndverkstjenester

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

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		46		46	
SUM		**46**			
SUM BRA	**46**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger
Kommentar:

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger for garasjen i kommunens arkiver. Som følge av manglende tegningsmateriale har undertegnede ikke grunnlag for å vurdere om garasjen er oppført i samsvar med eventuelle byggetillatelser eller om bygningen er omsøkt og godkjent etter gjeldende regelverk på oppføringstidspunktet.

Eier opplyser i etterkant av befaringen om at det den 24.06.2026 ble sendt inn søknad om ferdigattest for bygningen.

Kjøper overtar risikoen knyttet til eventuelle manglende offentlige godkjenninger og anbefales å undersøke forholdet nærmere med kommunen dersom dette anses av betydning.

Nyere håndverkstjenester

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

KVÆRNDAL OG LIEN TAKST &
BYGGRÅDGIVNING AS
Tyrivegen 6
2840 REINSVOLL

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.6.2026	Marius Lien	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3442 ØSTRE TOTEN	227	33		0	795.2 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Festet

Adresse

Midtvegen 6

Hjemmelshaver

Narum Kristian, Houlacoui Mahmoud, Houlacoui Yelena, Østre Toten Kommune

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et etablert boligområde på Kolbu i Østre Toten kommune. Området består i hovedsak av eneboligbebyggelse med tilhørende garasjer og utearealer. Beliggenheten vurderes som barnevennlig og attraktiv, med kort avstand til skole, barnehage, dagligvareforretninger og øvrige servicetilbud.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen omfattes av KOMMUNEPLANENS AREALDEL
2018-2030.

Om tomten

Tomten er opparbeidet og fremstår som velholdt med en gjennomført utforming av utearealene. Eiendommen er i hovedsak flat og består av plenarealer, beplantning, gårdsplass og flere tilrettelagte uteoppholdsarealer. Adkomst og oppstillingsplasser er opparbeidet med belegningsstein og gruslagte arealer.

Eiendommen har flere attraktive uteplasser, herunder terrasse ved boligen, pergola, grillhus og øvrige oppholdsarealer som gir gode bruksmuligheter gjennom store deler av året. Langs deler av gårdsplassen er det etablert forstøtningsmurer av betongstein.

Tinglyste/andre forhold

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

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	21.06.2026	Selgers egeneklæringsskjema	Gjennomgått		Nei
Energirapport	21.06.2026	Energimerking utført av undertegnede.	Gjennomgått		Ja
Bildedokumentasjon våtrom i loftsetasjen.	19.06.2026	Det er fremlagt bildedokumentasjon som viser utførelsen av tettesjikt for våtrom i loftsetasjen.	Gjennomgått		Nei
Utførende firma våtrom.	19.06.2026	Muntlig opplysning fra Tømrer Kjell Arne Olsby om utførelse av bad i hovedetasjen er benyttet som informasjonsgrunnlag. Det er ikke fremlagt skriftlig dokumentasjon som verifiserer opplysningene.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	21.06.2026	Brukt for verdifastsettelse, og sammenligning med sammenlignbare salg.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	24.06.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

av tilstandsgradene.

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsesnivå og befaring

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

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

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

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

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

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

Tilleggsundersøkelser

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

Areal

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

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

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær

Forutsetninger

oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

enova

Energiattest



Adresse	
Midtvegen 6, 2847 KOLBU	
Dato for energimerking **21.06.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-314401**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **7635974**
Gårdsnummer **227**	Bruksnummer **33**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1996**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **162,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **156,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
157,65 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
192,43 kWh/m²	**32 117 kWh**



Midtvegen 6, 2847 KOLBU

Detaljering

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

Midtvegen 6, 2847 KOLBU

Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 2: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 3: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 4: Montere urbryter på motorvarmer

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

Brukertiltak

Tiltak 5: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 6: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 7: Tiltak utendørs

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

Tiltak 8: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 9: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 10: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 11: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 12: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 13: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 14: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 15: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 16: Tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 17: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 18: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 19: Montering tetningslister

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

Tiltak 20: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 21: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 22: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Partners Eiendomsmegling,
Gjøvik

Gjensidige

Egenerklæring

Midtvegen 6, 2847 KOLBU

23 Jun 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Midtvegen 6	Midtvegen 6	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?

☒ Ja ☐ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

Ikke relevant for denne boligen.

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Siden boligen ble kjøpt og bor i dag, sammen med min ektefelle

Informasjon om eksisterende husforsikring

Frende Skadeforsikring AS-40, 779607

Informasjon om selger

Selger

Houlacoui, Yelena

Selger

Houlacoui, Mahmoud

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1 **Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

2 **Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.1.2 **Årstall**

2022

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Alt

2.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Kjell Arne Olsby

2.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Tak, yttervegg og fasade

3 **Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4 **Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.1.2 **Årstall**

2022

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Alt arbeid

4.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Tømrer Kjell Arne Olsby

4.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Kjeller

5 **Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

6 **Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**

☐ Ja ☒ Nei

8 **Er det utført arbeid med drenering?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**

2024

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Gjennom Kjell Arne Olsby

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Kjell Arne Olsby

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Rør

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14 **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

16.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

16.1.2 **Årstall**

2020

16.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Varm pumpe

16.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Usikker

16.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Skjevheter og sprekker

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen eller endringen

Første året vi har kjøpt hus

Sopp og skadedyr

19 **Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20 **Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

21 **Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22 **Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 **Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24 **Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**

☐ Ja ☒ Nei

25 **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**

☐ Ja ☒ Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28 **Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29 **Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

30 **Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31 **Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 59975306

Egenerklæringsskjema

Name	Date	Name	Date
Yelena Houlacoui	**2026-06-23**	**Mahmoud Houlacoui**	**2026-06-23**

Identification

Yelena Houlacoui

Identification

Mahmoud Houlacoui

Signicat

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

Midtvegen 6

Nabolaget Kolbu/Borglund - vurdert av 19 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

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

Offentlig transport

Kolbu idrettsplass Linje 404, 439, 441	5 min 0.5 km
Reinsvoll stasjon Linje RE30	12 min 10.3 km
Oslo Gardermoen	1 t 13 min

Skoler

Kolbu skole (1-7 kl.) 199 elever, 15 klasser	4 min 2.6 km
Lena ungdomsskole (8-10 kl.) 235 elever, 20 klasser	7 min 6 km
Lena-Valle vgs - avd. Valle 135 elever, 7 klasser	8 min 6.1 km
Lena-Valle vgs - avd. Lena 500 elever, 18 klasser	8 min 6.1 km

Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100

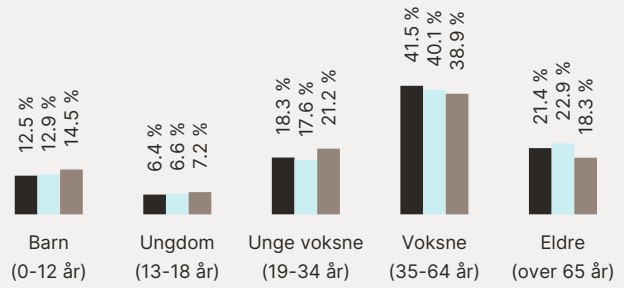
Kvalitet på skolene

Veldig bra 86/100

Naboskapet

Godt vennskap 72/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Kolbu/Borglund	1 123	538
Østre Toten kommune	14 827	7 484
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Nye Bonderudbakken gårdsbarneha... 67 barn	4 min 2.7 km
Kolbu barnehage (1-5 år) 44 barn	5 min 3.5 km
Steinerbarnehagen Lena (1-5 år) 20 barn	6 min 5.3 km

Dagligvare

Coop Prix Kolbu Post i butikk, PostNord	14 min 1.2 km
Kiwi Lena	6 min

FINN

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

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Gående

Støynivået
Lite støynivå 97/100

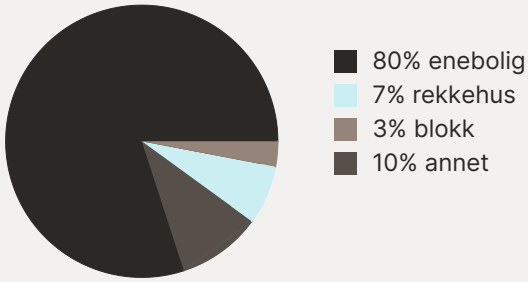
Trafikk
Lite trafikk 90/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 87/100

Sport

Kolbuplassen Ballspill, fotball, klatrevegg	8 min 0.7 km	
Kolbu skole Aktivitetshall, ballspill, fotball	4 min 2.6 km	
Toten Treningssenter Lena	7 min	
Amfi Treningssenter Eina	13 min	

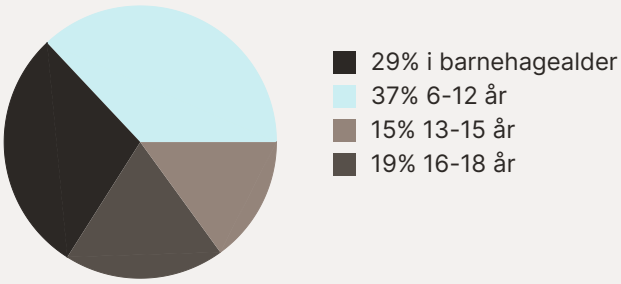
Boligmasse



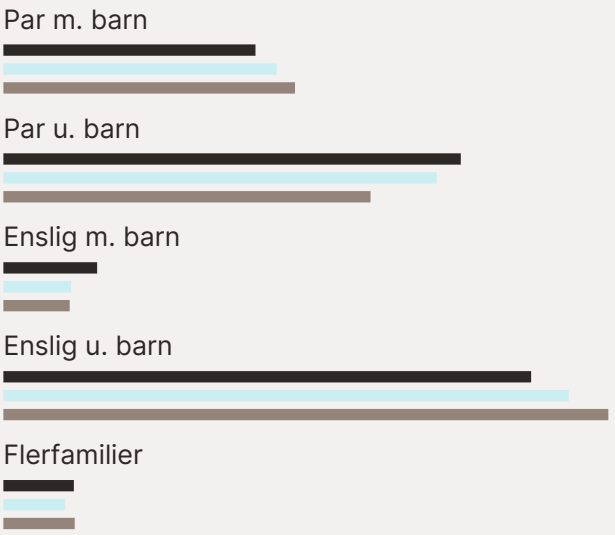
Varer/Tjenester

AMFI Raufoss	17 min
Vitusapotek Lena	7 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

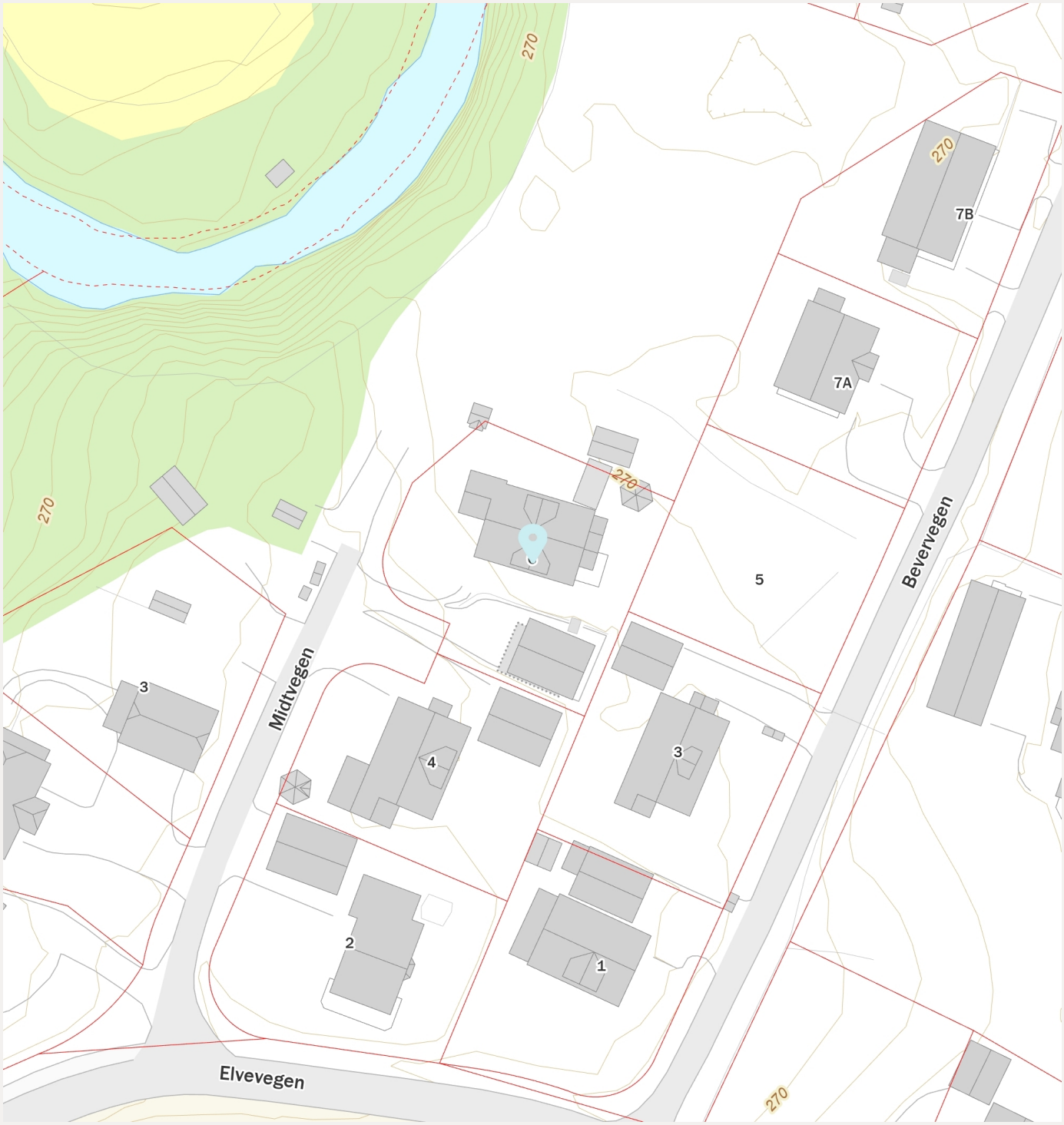


Sivilstand

		Norge
Gift	32%	33%
Ikke gift	52%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%

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





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

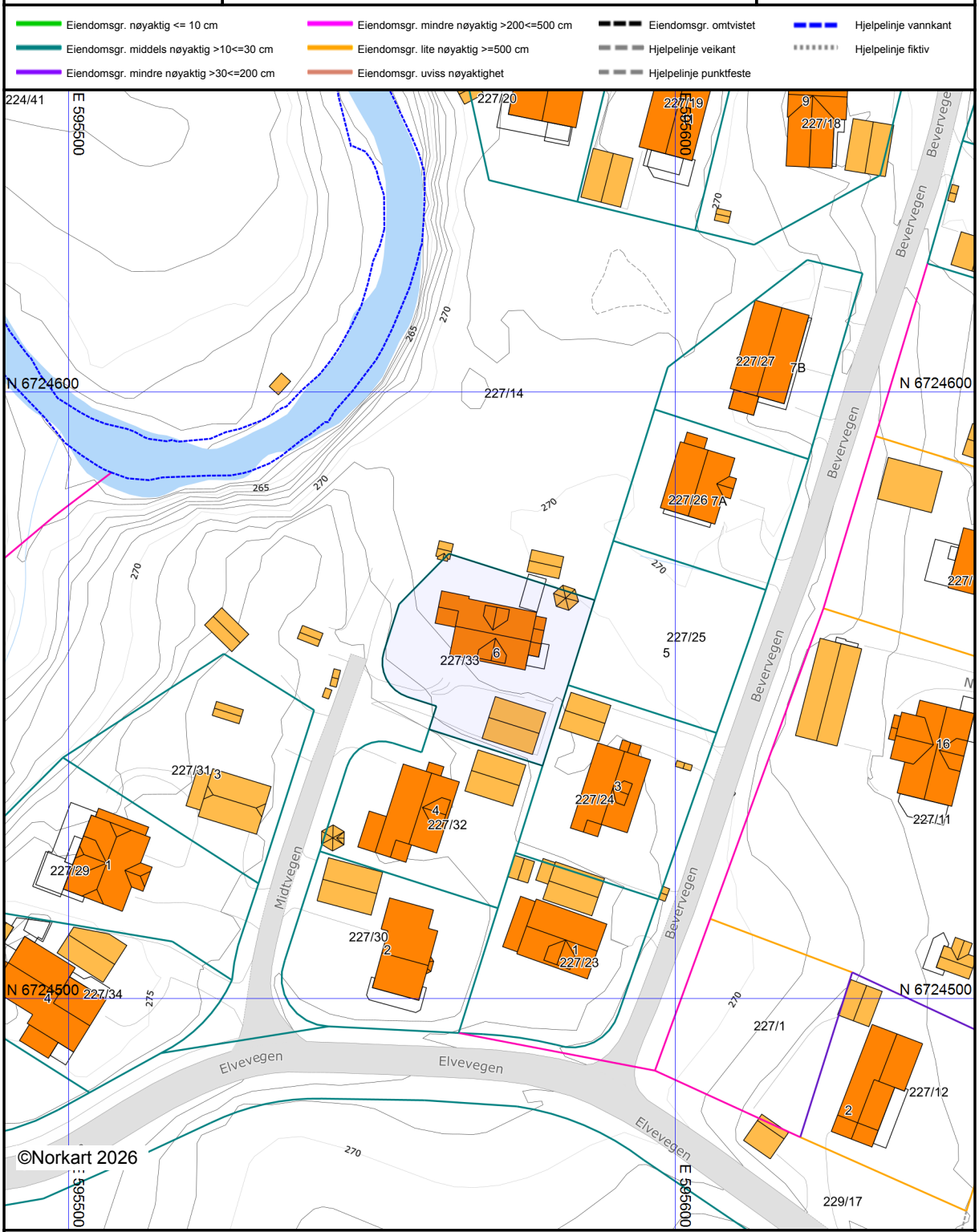
Østre Toten kommune

Grunnkart

Eiendom: 227/33
Adresse: Midtvegen 6
Dato: 15.06.2026
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.

Utskriftsdato: 15.06.2026

Østre Toten kommune

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

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	3442	**Gårdsnr.**	227	**Bruksnr.**	33	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Midtvegen 6, 2847 KOLBU								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	**Fakturert beløp i 2025**
Avløp	8 503,93 kr
Eiendomsskatt	6 393,00 kr
Feiing	579,00 kr
Feste	3 208,00 kr
Renovasjon	4 000,00 kr
Vann	6 547,23 kr
Sum	**29 231,16 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
Forbruk vann	25%	50.5 m^3	30.64	1/1	0 %	1 547,20 kr	1 547,20 kr
Innbetalt akonto vann	25%	-43.5 m^3	30.64	1/1	0 %	-1 332,74 kr	-1 332,73 kr
Forbruk avløp	25%	50.5 m^3	46.44	1/1	0 %	2 345,09 kr	2 345,09 kr
Innbetalt akonto avløp	25%	-43.5 m^3	46.44	1/1	0 %	-2 020,03 kr	-2 020,03 kr
Forbruk vann	15%	50.5 m^3	28.19	1/1	0 %	1 423,42 kr	1 423,42 kr
Innbetalt akonto vann	15%	-43.5 m^3	28.19	1/1	0 %	-1 226,12 kr	-1 226,11 kr
Forbruk avløp	15%	50.5 m^3	42.72	1/1	0 %	2 157,48 kr	2 157,48 kr

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Innbetalt akonto avløp	15%	-43.5 m^3	42.72	1/1	0 %	-1 858,42 kr	-1 858,42 kr
Akonto vann	15%	102 m^3	28.19	1/1	0 %	2 875,02 kr	1 437,50 kr
Fastavgift vann	15%	1 Aar	3824.90	1/1	0 %	3 824,90 kr	1 912,45 kr
Vannmålerleie	15%	1 Aar	290.95	1/1	0 %	290,95 kr	145,47 kr
Akonto avløp	15%	102 m^3	44.59	1/1	0 %	4 547,72 kr	2 273,87 kr
Fastavgift avløp	15%	1 Aar	5050.80	1/1	0 %	5 050,80 kr	2 525,40 kr
Renovasjonsgebyr	25%	1 Stk	4706.25	1/1	0 %	4 706,25 kr	2 353,13 kr
Fradrag 80 l dunk	25%	1 Stk	-706.25	1/1	0 %	-706,25 kr	-176,56 kr
Fradrag samarbeid renovasjonsdunk	25%	1 Stk	-706.25	1/1	0 %	-706,25 kr	-176,56 kr
Feie- og tilsynsavgift	0%	1 Stk	739.00	1/1	0 %	739,00 kr	369,50 kr
Festeavgift Narumsfeltet	0%	3208 Kr	1.00	1/1	0 %	3 208,00 kr	1 604,00 kr
Eiendomsskatt bolig	0%	1969100 Prom	3.27	1/1	0 %	6 439,00 kr	3 219,00 kr
					Sum	**31 305,02 kr**	**16 523,10 kr**

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

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

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Gjensidige

Boligkjøperpakken

Alt du trenger til ditt boligkjøp – ferdig forsikret hele det første året.

Boligkjøperpakke HUS

Gir deg alle de forsikringene du trenger for det nye huset ditt:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- standard bygningsforsikring for hus
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- råte, skadedyr, skade-insekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hus koster **kr 19 900,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke LEILIGHET

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye leiligheten din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- bekjempelse av veggedyr, kakerlakker og skjeggkre

Pris: Boligkjøperpakken Leilighet og fritidsleilighet koster **kr 9 950,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke HYTTE

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye fritids-boligen din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- standard bygningsforsikring for hytte
- innboforsikring Pluss
- uhell i fritidsboligen
- råte, skadedyr, skade-insekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hytte koster **kr 19 900,-** for hele det første året for frittstående hytte / tomannshytte / kjedet hytte. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i for-bindelse med overtakelsen.

Forsikringspakken tilbys kun av eiendomsmegleren som foretar salget av eiendommen, og kan kun kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte (maks 6 mnd. før overtakelse), mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen. Forsikringene løper/varer i ett år.

I Boligkjøperpakke Hus og Boligkjøperpakke Hytte inngår standard bygningsforsikring. Denne kan oppgraderes til Hus Pluss mot et tillegg i prisen, det gjør du ved å kontakte Gjensidige etter overtakelse av boligen. Horisonaldelt tomannsbolig og rekkehus i borettslag får kun kjøpt leilighetspakke. Dersom det er behov for egen bygningsforsikring må du kontakte Gjensidige.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i inntil fem år. Du vil motta pris på fornyelse av boligkjøperforsikringen ca. 1 måned før fornyelsen din.

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 03 100 eller e-post boligkjoperpakken@gjensidige.no. Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette ved å logge inn på gjensidige.no.

ETNEDAL SPAREBANK

Boligfinansiering? Vi fikser det!



Helene Engelien



Andreas Hasvold



Tom Anders Skaugerud



Lage Kamben

✓ Åpne dører, raske svar og gode vilkår

Ta kontakt med oss på 61 12 15 00 - eller spør megler om finansiering gjennom Etnedal Sparebank.

www.etnedalsparebank.no