Tilstandsrapport

Enebolig

Skaugerudvegen 33, 2847 KOLBU

ØSTRE TOTEN kommune

gnr. 315, bnr. 27

Markedsverdi

950 000

Sum areal alle bygg: BRA: 188 m² BRA-i: 160 m²



Befaringsdato: 11.08.2026 **Rapportdato:** 11.08.2026 **Oppdragsnr.:** 22479-1124 **Eiendomsverdi ref nr:** IN2073

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.

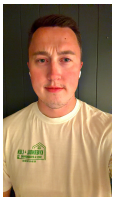
Kværndal og Lien Takst & Byggrådgivning AS

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

Boligen er en eldre enebolig fra 1926 med gjennomgående enkel og eldre standard. Bygningen bærer preg av alder, etterslep på vedlikehold og begrensede oppgraderinger over tid. Det er registrert flere bygningsdeler med vesentlige avvik, og det må påregnes omfattende vedlikeholds- og rehabiliteringsarbeider.

De mest omfattende forholdene er knyttet til tak og ytterkonstruksjoner. Taktekking og takkonstruksjon har skader, deformasjoner og tegn til vanninntrengning, og det er påvist fukt- og råteskader i takkonstruksjonen. Det er også registrert skjevheter og deformasjoner i takkonstruksjonen. Ytterveggene har stedvis fukt- og råteskader, slitt/skadet trekledning og skjevheter. Disse forholdene medfører behov for omfattende utbedringer og nærmere undersøkelser av skadeomfanget.

Innvendig er det registrert alder, slitasje og skjevheter i flere konstruksjoner og overflater. Boligens våtrom er av eldre dato og har en utførelse og tilstand som tilsier behov for full rehabilitering. Det er blant annet benyttet trepanel i dusjsonen, hvor det er registrert råteskader og tidligere forekomst av mugg. Hulltaking i tilliggende konstruksjon viste imidlertid ingen unormale forhold på undersøkelsestidspunktet.

Det er videre registrert flere avvik knyttet til skorsteiner og ildsteder, hvor det blant annet er opplyst om fyringsforbud på skorstein/ildsted ved soverom. Krypkjelleren under deler av boligen var ikke tilgjengelig for inspeksjon og representerer derfor en usikkerhet med hensyn til tilstanden på skjulte konstruksjoner.

Tekniske installasjoner er i hovedsak av eldre eller ukjent alder. Det anbefales kontroll av det elektriske anlegget av registrert elektrovirksomhet. Utvendige vann- og avløpsledninger har ukjent alder, og gjenværende funksjon er derfor usikker. Det er også registrert manglende røykvarslere.

Tomteforholdene medfører stedvis økt fuktbelastning mot bygningen. Det er registrert manglende utvendig fuktbeskyttelse av deler av grunnmuren samt terreng med fall mot bygningen. Det anbefales at terreng, fuktsikring og drenering vurderes i sammenheng ved fremtidige utbedringer.

Samlet sett fremstår boligen som et rehabiliteringsobjekt hvor det må påregnes betydelige investeringer for å bringe bygningen opp på et normalt teknisk og vedlikeholdsmessig nivå. Særlig tak, takkonstruksjon, yttervegger og våtrom bør prioriteres. Det må samtidig tas høyde for at ytterligere forhold kan avdekkes når konstruksjoner åpnes i forbindelse med rehabiliteringen.

Enebolig - Byggeår: 1926

UTVENDIG Gå til side

Boligen har yttervegger i trekonstruksjon med hovedsakelig liggende trekledning. Taket har trekonstruksjon med undertak av flis og er tekket med profilerte metallplater. Taket har takrenner på deler av takflatene og murt skorstein over tak. Vindskier og toppbord er utført i tre. Boligen har vinduer av varierende type og alder samt ytterdører i tre.

INNVENDIG Gå til side

Innvendige overflater består av ulike materialer og utførelser av varierende alder. Boligen har etasjeskiller og bærende konstruksjoner i tre, innvendige trapper og dører. Det er murte skorsteiner med vedfyrte ildsteder. Under deler av boligen er det krypkjeller.

VÅTROM Gå til side

Boligen har bad i hovedetasjen. Rommet har fliser på gulv, delvis fliser og trepanel på vegger, herunder trepanel i dusjsonen. Eier opplyser at badet er ca. 25–28 år gammelt. Det er foretatt hulltaking med fuktmåling i tilliggende konstruksjon bak dusjsonen.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter og laminat benkeplate. Det er utstyrt med kjøleskap, oppvaskmaskin og komfyr. Eier opplyser at kjøkkeninnredningen ble skiftet omkring år 2000. Kjøkkenet har mekanisk avtrekk via kjøkkenventilator.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Synlige innvendige vannledninger er utført i kobber, mens synlige avløpsrør er utført i plast. Boligen har hovedsakelig naturlig ventilasjon, med tilluft via vindusventiler i loftsetasjen, avtrekksventil på bad og kjøkkenventilator. Det elektriske anlegget har en kombinasjon av skjult og synlig ledningsopplegg og sikringsskap med automatsikringer. Boligen har varmtvannsbereder og brannslukningsutstyr.
Boligens oppvarmingskilder består i hovedsak av vedfyring og elektrisk oppvarming ved bruk av panelovner.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunnens beskaffenhet er ukjent. Grunnmuren er utført i lettklinkerblokker og betongstein. Terrenget rundt boligen er hovedsakelig flatt på nedre side og skrånende på øvre side. Ifølge eier er utvendige vann- og avløpsledninger utført i plast; materialet er ikke verifisert av bygningssakkyndig. Eiendommen er opparbeidet med plen, beplantning, adkomst og parkeringsarealer.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	188 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	160 m²
Totalpris	950 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	1 700 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

Gå til side

Enebolig

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

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger datert 1995. Det er registrert flere avvik mellom disse tegningene og dagens utførelse, både når det gjelder innvendig rominndeling og bygningens utvendige fasader.

Tegningene fra 1995 vurderes å være utarbeidet i forbindelse med en ombygging av boligen. Basert på dagens utførelse kan det se ut til at deler av den omsøkte ombyggingen ikke er gjennomført eller ferdigstilt i samsvar med tegningene.

Det foreligger ikke tegninger av boligens opprinnelige utførelse. Det er derfor ikke mulig å foreta en fullstendig kontroll av dagens utførelse opp mot opprinnelig godkjent situasjon. Eventuell søknadsplikt og godkjenning av registrerte avvik må avklares med kommunen.

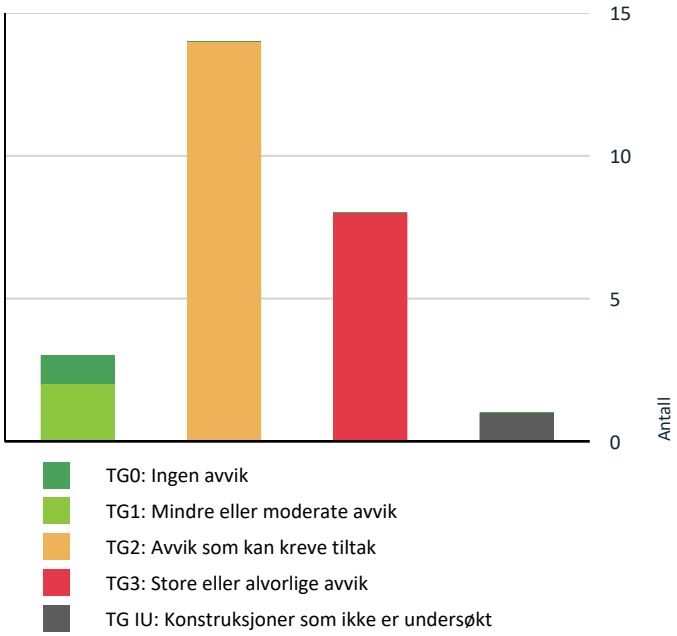
Uthus

• Det foreligger ikke tegninger

KVÆRNDAL OG LIEN TAKST &
BYGGRÅDGIVNING AS
Tyrivegen 6
2840 REINSVOLL

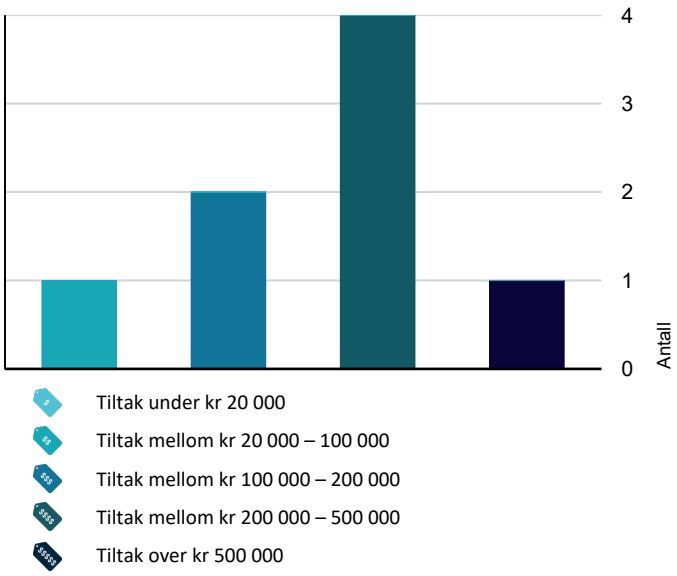
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon	Gå til side
Innvendig > Overflater - vegger og himlinger	Gå til side
Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner	Gå til side
Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Generell	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Innvendig > Krypkjeller	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys	Gå til side
Utvendig > Ytterdører	Gå til side
Innvendig > Overflater - gulv	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Innvendig > Skadedyr og fuktkrevende insekter	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side

KVÆRNDAL OG LIEN TAKST &
BYGGRÅDGIVNING AS
Tyrivegen 6
2840 REINSVOLL

Sammendrag av boligens tilstand

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter Gå til side

Tomteforhold > Terrengforhold Gå til side

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering Gå til side

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

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere vurdert etter krav på befaringstidspunktet. Gå til side
- Ytterdøren i loftsetasjen har direkte utgang til et område utenfor bygningen uten balkong, repos eller annen tilfredsstillende sikring mot fall.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Rekkverkshøyden er lavere enn dagens krav til rekkverk.
- Det mangler håndløper langs vegg i trappeløpet.
- Det anbefales at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Det foreligger ikke dokumentasjon på gjennomført el-tilsyn eller at det opplyste avviket er utbedret/lukket.
- Det mangler røykvarslere i boligen.

KVÆRNDAL OG LIEN TAKST &
BYGGRÅDGIVNING AS
Tyrivegen 6
2840 REINSVOLL

Boligens energimerking



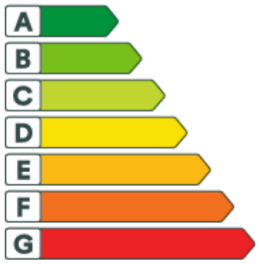
Beskrivelse

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
1926

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Anvendelse
Boligformål

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

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

UTVENDIG

TG 3 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med profilerte metallplater.
Alder på taktekkingen er ukjent.
Taktekkingen er visuelt inspisert fra bakkenivå og ved bruk av drone.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert korrosjon, deformasjoner og skader på taktekkingen.
- Det er registrert fuktskader i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Skader og svekkelser i taktekkingen medfører økt risiko for vanninntrengning og fuktskader i underliggende konstruksjoner. Taktekkingen bør skiftes. Ved utskifting må underliggende konstruksjoner kontrolleres, og eventuelle skader utbedres.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

TG 3 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Taket har kun takrenner på deler av takflatene. Det er ikke etablert nedløpsrør.
Boligen har murt skorstein med beslag over tak.
Vindskier og toppbord er utført i treverk.

Vurdering av avvik:

- Det mangler komplett system for takrenner og nedløp.
- Eksisterende takrenne har skader og mangelfull funksjon.
- Skorsteinen har riss/sprekker og skader som tilsier utbedring.
- Vindskiene har skader og er stedvis løse. Enkelte deler står i fare for å falle ned.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere vurdert etter krav på befaringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Skadede og løse vindskier har redusert funksjon og kan medføre fare for nedfall og person- eller materielle skader. Vindskiene bør sikres og utbedres/skiftes snarlig. Eventuelle skader i bakenforliggende konstruksjoner bør samtidig undersøkes og utbedres.
- Manglende og skadet takrennesystem medfører at takvann ikke ledes kontrollert bort fra bygningen. Dette gir økt fuktbelastning på fasader, grunnmur og terreng. Det bør etableres komplette takrenner og nedløp med tilfredsstillende bortledning av takvann.

Avvik ved beslag og skorstein kan medføre vanninntrengning og videre nedbrytning. Beslag og skorstein bør utbedres.
Snøfangere bør monteres der dette er påkrevd for å redusere risikoen for at snø og is faller fra taket og medfører skade på personer eller eiendom.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000


Skorsteiner over tak.


Vindskier har skader, og holder stedvis på å falle ned.

TG 3 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen er utført som trekonstruksjon med undertak av flis.
Loft/takkonstruksjon er inspisert fra tilgjengelige områder.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

• Det er registrert fuktskjolder og tegn til vanninntrengning i undertaket.

• Det er registrert vesentlige skjevheter og deformasjoner/nedbøyninger i takkonstruksjonen.

• Det er påvist fukt- og råteskader i takkonstruksjonen.

• Det er registrert avvik ved gjennomføringer i taket.

• Det er registrert tegn til aktivitet fra biologiske skadegjørere (smågnagere).

Konsekvens/tiltak

• Det er påvist råte og svekkelser i takkonstruksjonen, noe som over tid vil redusere bæreevnen og øke risikoen for ytterligere skader, vanninntrengning og i verste fall konstruksjonssvikt.
Det anbefales at skadene utbedres av fagperson, og at det gjøres nærmere undersøkelser for å avdekke omfanget av skadene.

• Avvik rundt gjennomføringer kan føre til lekkasjer og fuktinntrenging, med risiko for skader på underliggende konstruksjon.

• Registrerte fukt- og råteskader innebærer nedbrytning av trevirket og kan medføre redusert styrke og bæreevne i berørte konstruksjonsdeler. Vanninntrengning og utettheter må stanses for å hindre videre skadeutvikling.

På grunn av registrerte råteskader og vesentlige deformasjoner bør skadeomfanget og takkonstruksjonens bæreevne undersøkes nærmere av kvalifisert fagperson før utbedring. Skadet trevirke må påregnes skiftet eller konstruktivt utbedret. Omfanget av nødvendige tiltak kan først fastsettes etter nærmere undersøkelser.

Forholdet må sees i sammenheng med registrerte avvik under Taktekking.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Tegn til fuktpåvirkning i innvendig himling.



Tegn til fuktpåvirkning i takkonstruksjon/undertak.



Tegn til fuktgjennomtregning rundt pipe.



Registrert skjevheter i takkonstruksjonen.

TG 3 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggene er oppført i trekonstruksjon med hovedsakelig liggende utvendig trekledning. Kledningen har varierende alder og utførelse. Ytterveggene er visuelt inspisert fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert fukt- og råteskader i deler av veggkonstruksjonen. Det er registrert råteskader og omfattende slitasje/skader i utvendig trekledning.

• Deler av trekledningen har mangelfull utførelse.

• Det er registrert skjevheter og deformasjoner i ytterveggskonstruksjonen.

• Det er liten eller manglende lufting bak trekledningen ved nedre avslutning.
Det er ikke registrert tilfredsstillende musetetting ved nedre avslutning av trekledningen.

Konsekvens/tiltak

• Fukt- og råteskader medfører redusert levetid og kan føre til videre nedbrytning av kledning og bakenforliggende trekonstruksjoner. Mangelfull lufting reduserer konstruksjonens uttørkingsevne og øker risikoen for fuktrelaterte skader.

Skadet og mangelfullt utført trekledning må påregnes skiftet/utbedret. Ved utskifting bør bakenforliggende konstruksjoner undersøkes nærmere, og eventuelle fukt- og råteskader utbedres. Det bør samtidig etableres tilfredsstillende lufting og musetetting.

På grunn av registrerte skjevheter og deformasjoner bør årsak og omfang undersøkes nærmere før utbedring. Nødvendige konstruktive tiltak må fastsettes på bakgrunn av disse undersøkelsene.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Over 500 000



Uferdig kledning, og åpning inn i konstruksjonen.



Kledning med slitasje og stedvis råteskader.





Råte i konstruksjonen under / bak kledning i nedrekant.

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduer i hovedetasjen er utført som varevinduer med ukjent alder. Enkelte vinduer er utført med 2-lags isolerglass fra 2013.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert slitasje og værpåvirkning på enkelte vinduer.
- Varevinduene har betydelig alders- og bruksslitasje og vurderes å ha begrenset gjenværende brukstid.
- Det er registrert tegn til kondensering på enkelte glass/vinduer.

Konsekvens/tiltak

- Vinduene har redusert funksjon og tetthet som følge av alder og slitasje. Vedlikehold kan forlenge levetiden noe, men det bør påregnes utskifting av varevinduene.

Kondensering kan over tid medføre økt fuktbelastning på karmer og omkringliggende konstruksjoner, med risiko for fuktskader.

TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Boligen har en malt ytterdør og en malt balkongdør i hovedetasjen, samt en malt balkongdør i loftsetasjen fra 2013.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert utetthet/åpning mellom dørblad og karm på enkelte ytterdører.
- Det er registrert kondensering på glass med fuktpåvirkning på tilhørende treverk.
- Ytterdøren i loftsetasjen har direkte utgang til et område utenfor bygningen uten balkong, repos eller annen tilfredsstillende sikring mot fall.

Konsekvens/tiltak

- Utette og slitte ytterdører kan medføre trekk, varmetap og økt fuktbelastning. Dørene bør justeres og vedlikeholdes, og utskifting må vurderes der skadeomfang eller tilstand tilsier dette.

Fuktpåvirket treverk bør utbedres for å hindre videre skadeutvikling.

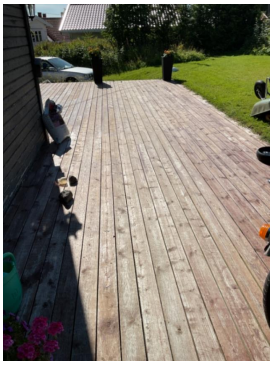
Utgangen fra loftsetasjen innebærer fallfare. Det må etableres en sikker løsning utenfor døren, eksempelvis et tilfredsstillende repos/balkong med nødvendig fallsikring, alternativt må døren sikres slik at den ikke kan benyttes som utgang før permanent løsning er etablert.

Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Boligen har terrasse/platting i trekonstruksjon på terreng ved hovedinngangen.

Tilstandsrapport



Platting i impregnert utførelse.

INNVENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

Boligen har flere typer gulv, herunder laminat, furugulv og belegg. Gulvene fremstår med varierende alder og utførelse.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert knirk i større deler av gulvet.
- Gulvoverflatene har varierende grad av bruksslitasje og merker.

Konsekvens/tiltak

- Knirk kan indikere bevegelse eller slitasje i konstruksjonen, med risiko for videre forverring og redusert komfort.
- Knirk skyldes normalt bevegelser mellom gulvmaterialer og/eller underliggende konstruksjon. Forholdet har i hovedsak betydning for brukskomfort, men årsaken kan ikke fastslås uten nærmere undersøkelser.

Utbedring av knirk kan kreve lokal demontering av gulvoverflater og tiltak i underliggende konstruksjon. Omfanget av eventuelle tiltak må vurderes nærmere dersom forholdet ønskes utbedret.

TG 3 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Innvendige vegg- og himlingsflater består av varierende materialer, hovedsakelig trepanel, malte/glatte flater og platekledning.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert omfattende slitasje og skader på flere vegg- og himlingsflater.
- Det er stedvis registrert forhold som indikerer fuktpåvirkning av bakenforliggende konstruksjoner.
- Det er registrert misfarging, fuktskjolder og fuktskader på enkelte overflater.
- Enkelte overflater har svelling, deformasjoner og andre synlige skader.

Konsekvens/tiltak

- Skadede og fuktpåvirkede overflater må påregnes utbedret eller skiftet.

Før overflatene utbedres må årsaken til registrert fuktpåvirkning avklares og stanses. Ved åpning av konstruksjonene kan det avdekkes ytterligere skader som ikke var synlige ved befaringen. Eventuelle skader i bakenforliggende konstruksjoner må utbedres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Fuktskader på innvendig himling i gangen i loftsetasjen.

TG 3 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskillere og bærende konstruksjoner er hovedsakelig utført i tre. Deler av gulvet i hovedetasjen er utført i betong.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert betydelige skjevheter i etasjeskillere og bærende konstruksjoner.
- I hovedetasjen er det registrert høydeavvik på opptil ca. 55 mm. I loftsetasjen er det registrert høydeavvik på opptil ca. 75 mm.
- Årsaken til de registrerte skjevhetene er ikke avklart.

Konsekvens/tiltak

- Dette kan indikere ujevnheter, deformasjoner eller bevegelser i konstruksjonen, og kan påvirke både funksjon, komfort og overflateutførelse.
- De registrerte høydeavvikene er betydelige og kan ha sammenheng med deformasjoner, setninger og/eller bevegelser i bygningens bærende konstruksjoner.

Årsak og omfang bør undersøkes nærmere av fagkyndig før eventuelle tiltak fastsettes. Ved behov for oppretting av gulvene må det påregnes tiltak i gulvkonstruksjonen, og eventuelle konstruktive årsaker til skjevhetene må utbedres før eller i forbindelse med opprettingen.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Radon

Beskrivelse

Boligen er oppført i 1926, før det ble stilt krav til radonsperre i bygninger. Det foreligger ikke dokumentasjon på utførte radonmålinger. Ifølge radonområdekartet ligger boligen i en moderat til lav sone for radon.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Radonnivået i boligen er ikke kjent. Det anbefales å gjennomføre radonmåling for å avklare radonkonsentrasjonen i inneluften. Eventuelle tiltak vurderes på bakgrunn av måleresultatet.

TG 3 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse
Boligen har murte skorsteiner og vedfyrte ildsteder. Ifølge eier er det fyringsforbud på skorstein/ildsted ved soverom. Skorstein/ildsted i stuen er ifølge eier godkjent for bruk.

Vurdering av avvik:
• Det er opplyst om fyringsforbud på skorstein/ildsted ved soverom.
• Det mangler sotluke/feieluke på skorstein ved soverom.
• Det er registrert brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.
• Det mangler ubrennbar plate på gulv under sotluke/feieluke.
• Det er registrert skader/sprekker ved skorstein og/eller tilslutning mot ildsted.
• Det mangler tilfredsstillende ubrennbar plate foran ildsted.

Konsekvens/tiltak
• Registrerte avvik ved skorstein og ildsted kan medføre økt risiko for brann og røyk-/varmelekkasje til omkringliggende konstruksjoner.

Brennbart materiale må fjernes eller nødvendig avstand til sotluke/feieluke etableres. Det må etableres tilfredsstillende ubrennbar plate ved sotluke og foran ildsted.

Skader og sprekker ved skorstein/ildsted må undersøkes og utbedres av kvalifisert fagperson.

Skorstein/ildsted med fyringsforbud må ikke benyttes før forholdene som ligger til grunn for fyringsforbudet er utbedret og anlegget er godkjent for bruk av rette myndighet/faginstans.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG IU Krypkjeller

Beskrivelse
Det er krypkjeller under deler av boligen. Krypkjelleren var ikke tilgjengelig for inspeksjon på befaringstidspunktet.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke adkomst til krypkjelleren og den er ikke undersøkt innvendig. Det er heller ikke mulig å utføre en utvendig inspeksjon på befaringstidspunktet. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.

Konsekvens/tiltak
• Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.

TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse
Boligen har innvendig tretrapp mellom hovedetasjen og loftsetasjen.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert knirk i trappen ved bruk.
• Rekkverkshøyden er lavere enn dagens krav til rekkverk.
• Det mangler håndløper langs vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak
• Lav rekkverkshøyde og manglende håndløper gir redusert personsikkerhet sammenlignet med dagens sikkerhetsnivå. Det anbefales å forhøye/utbedre rekkverket og etablere håndløper langs trappeløpet.

Knirk har hovedsakelig betydning for brukskomfort. Dersom dette ønskes utbedret, bør innfestinger og sammenføyninger kontrolleres og justeres etter behov.



Innvendig trapp.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse
Innvendige dører i hovedetasjen består hovedsakelig av fyllingsdører. I loftsetasjen er det innvendige tredører.

Vurdering av avvik:
• Enkelte dører tar i karm og har redusert funksjon ved åpning og lukking.
• Flere av dørene har alders- og bruksslitasje.
Det er registrert knirk på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak
• Dører som tar i karm bør justeres for å oppnå tilfredsstillende funksjon. Det må påregnes normalt vedlikehold og lokale utbedringer, og enkelte dører kan ha behov for utskifting dersom de ikke lar seg justere tilfredsstillende.

TG 2 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse
Eier opplyser at det enkelte år har vært observert mus i boligen. Ved befaringen ble det registrert flere mindre og større vepsebol i takkonstruksjonen. Det var ikke mulig å fastslå om vepsebolene var aktive på befaringstidspunktet.

Vurdering av avvik:
• Det er opplyst om tidligere/periodisk forekomst av mus i boligen.

Tilstandsrapport

• Det er registrert flere mindre og større vepsebol i takkonstruksjonen. Omfanget av eventuell aktiv forekomst er ukjent.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å undersøke og tette mulige inngangspunkter for mus og etablere nødvendig musesikring. Forholdet må sees i sammenheng med registrert mangelfull musetetting ved ytterkledningen.

Det anbefales å undersøke om vepsebolene er aktive og om det foreligger ytterligere forekomst i utilgjengelige deler av takkonstruksjonen. Aktive vepsebol bør fjernes på egnet måte.



Registrert vepsebol i takkonstruksjonen ved befaringen.

VÅTROM

ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse
Bad er ifølge eier ca. 25–28 år gammelt. Rommet har fliser på gulvet og delvis fliser og trepanel på veggene. Dusjing foregår direkte mot trepanel i dusjsonen.

Eier opplyser at trepanelet i dusjsonen tidligere er skiftet som følge av muggforekomst.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet har en alder som tilsier at konstruksjoner og tettesjikt har betydelig usikker gjenværende funksjon.

• Det er benyttet trepanel i dusjsonen, hvor panelet utsettes for direkte vannbelastning ved dusjing.
Det er registrert råteskader på trepanelet i dusjsonen. Eier opplyser at tilsvarende forhold tidligere har medført utskifting av panelet.

• Våtrommets samlede tilstand og utførelse tilsier behov for full rehabilitering.

Konsekvens/tiltak
• Trepanel i dusjsonen er ikke en egnet overflate for gjentatt direkte vannbelastning.Tidligere opplyst muggforekomst, sammen med registrerte råteskader, viser at dagens løsning ikke har tilfredsstillende fuktteknisk funksjon.

På bakgrunn av våtrommets alder, utførelse og registrerte forhold må det påregnes full rehabilitering av våtrommet. Ved rehabilitering må dusjsonen og øvrige våtsoner etableres med egnede, vanntette løsninger. Bakenforliggende konstruksjoner bør undersøkes ved demontering, og eventuelle fukt-, mugg- eller råteskader må utbedres for å unngå videre skadeutvikling og helsemessige konsekvenser.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Trepanel i dusjsonen.



Mangelfull og ufagmessig utførelse.



Mangelfull og ufagmessig utførelse.

ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse
Det er foretatt hulltaking i tilstøtende konstruksjon bak dusjsonen 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.

Tilstandsrapport



Fuktmåling i tilliggende konstruksjon bak dusjsonen.

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter og benkeplate i laminat. Kjøkkenet er utstyrt med kjøleskap, oppvaskmaskin og komfyr. Eier opplyser at kjøkkeninnredningen ble skiftet omkring år 2000.

Årstall: 2000 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er registrert mindre skader og slitasje på kjøkkeninnredningen og benkeplaten.

• Deler av kjøkkeninnredningen har manglende/ufullstendig utførelse.

Konsekvens/tiltak

• Registrerte skader og mangelfull utførelse har hovedsakelig betydning for innredningens bruksegenskaper og estetiske tilstand. Det må påregnes lokale reparasjoner, komplettering og vedlikehold av innredningen og benkeplaten.





ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har mekanisk avtrekk via kjøkkenventilator. Avtrekket var i funksjon ved befaringen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Synlige innvendige vannledninger er utført i kobber. Alder på røropplegget er ikke kjent.

Vurdering av avvik:

• Deler av vannledningene vurderes å være av eldre dato og har på bakgrunn av alder usikker gjenværende funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Eldre vannledninger har økt risiko for lekkasjer og skader sammenlignet med nyere røropplegg. Det er ikke registrert forhold som tilsier behov for umiddelbar utskifting, men på grunn av antatt alder bør det påregnes utskifting/oppgradering i forbindelse med fremtidig rehabilitering av våtrom og øvrige berørte installasjoner.

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Synlige innvendige avløpsrør er utført i plast. Alder på røropplegget er ukjent.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har hovedsakelig naturlig ventilasjon.

Loftsetasjen har tilluft via ventiler i vinduene.

Badet har avtrekksventil, og kjøkkenet har avtrekk via kjøkkenventilator.

Vurdering av avvik:

• Det er mangelfull tilluftsventilasjon i enkelte oppholdsrom.
Flere oppholdsrom i hovedetasjen mangler ventiler for tilførsel av friskluft.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Mangelfull ventilasjon kan medføre redusert luftutskifting og et mindre tilfredsstillende inneklima. Utilstrekkelig luftutskifting kan også gi økt fuktbelastning og kondens på kalde overflater.

Det anbefales å etablere tilfredsstillende tilluft, eksempelvis gjennom vegg- eller vindusventiler, i oppholdsrom som mangler dette.

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder på ca. 200 liter fra år 2000, ifølge eier. Berederen er plassert på en hylle på badet.

Årstall: 2000 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er ikke registrert tilfredsstillende elektrisk tilkobling av varmtvannsberederen.

• Varmtvannsberederen er over 20 år gammel og har på bakgrunn av alder usikker gjenværende funksjon.

Konsekvens/tiltak
• På grunn av berederens alder må det påregnes utskifting på sikt. Eldre varmtvannsberedere har økt risiko for funksjonssvikt og lekkasje.

Elektrisk tilkobling bør kontrolleres av registrert elektrovirksomhet, og eventuelle avvik utbedres.



Ikke tilfredstillende el-tilkobling.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Det elektriske anlegget er utført med en kombinasjon av skjult og synlig ledningsopplegg. Sikringsskapet har automatsikringer.

Eier opplyser at det er gjennomført el-tilsyn i løpet av de siste fem årene. Tilsynsrapport eller annen dokumentasjon fra kontrollen er ikke fremlagt for bygningssakkyndig. Ifølge eier ble det ved tilsynet registrert ett avvik, knyttet til manglende jordfeilbryter for elektriske installasjoner på badet.

Vurdering av avvik:
• Det anbefales at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

• Det foreligger ikke dokumentasjon på gjennomført el-tilsyn eller at det opplyste avviket er utbedret/lukket.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales at det elektriske anlegget kontrolleres av registrert elektrovirksomhet. Opplysningen om manglende jordfeilbryter på badet bør inngå i kontrollen, og eventuelle avvik som avdekkes bør utbedres.

Dokumentasjon fra tidligere el-tilsyn bør også fremskaffes dersom denne er tilgjengelig.



Sikringsskap med automatsikringer.

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Boligen har tre brannslukningsapparater. Det er ikke registrert røykvarslere i hovedetasjen eller loftsetasjen.

Vurdering av avvik:
• Det mangler røykvarslere i boligen.

Konsekvens/tiltak
• Manglende røykvarslere medfører redusert personsikkerhet ved brann, da brann og røykutvikling ikke nødvendigvis oppdages på et tidlig tidspunkt.

Det må etableres tilstrekkelig antall røykvarslere med plassering og dekning i samsvar med gjeldende krav.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnens beskaffenhet er ukjent.

Tilstandsrapport

TG 2 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Alder og utførelse på drenering og utvendig fuktsikring er ukjent.

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke opplysninger eller dokumentasjon på alder, utførelse eller eventuell fornyelse av drenering og utvendig fuktsikring. På bakgrunn av bygningens alder kan det ikke forventes at eventuell opprinnelig drenering og fuktsikring har tilfredsstillende funksjon i dag.

Konsekvens/tiltak

• Tilstanden og gjenværende funksjon på drenering og utvendig fuktsikring er ukjent. Mangelfull drenering og fuktsikring kan medføre økt fuktbelastning på grunnmur og konstruksjoner mot grunnen.

Det anbefales å følge med på eventuelle tegn til fuktinntrengning og vurdere behovet for fornyelse av drenering og utvendig fuktsikring. Ved fremtidige terrengarbeider langs grunnmuren bør konstruksjonens fuktsikring undersøkes nærmere.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur og fundamenter er utført i betongstein og lettklinkerblokker.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert sprekkdannelser, avskallinger samt skjevheter i grunnmuren.

• Grunnmuren av lettklinkerblokker mangler utvendig fuktbeskyttelse.

Konsekvens/tiltak

• Riss/sprekker og skjevheter kan ha sammenheng med bevegelser eller setninger i bygningen. Forholdet bør holdes under observasjon, og ved tegn til videre utvikling anbefales nærmere undersøkelser for å avklare årsak og behov for tiltak.

Manglende utvendig fuktbeskyttelse av lettklinkerblokkene medfører økt risiko for fuktopptak og fuktbelastning i grunnmuren. Det anbefales å etablere egnet utvendig fuktbeskyttelse. Tiltaket bør sees i sammenheng med eventuell fremtidig oppgradering av drenering og terrengforhold rundt boligen.



Avskalling og sprekkdannelser i mur.



Grunnmur i lettklinker.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Terrenget rundt boligen er hovedsakelig flatt på nedre side og skrånende på øvre side.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert terreng med fall mot grunnmuren på øvre side av boligen.
Terrenget har ikke tilfredsstillende fall bort fra bygningen på denne siden.

Konsekvens/tiltak

• Fall mot grunnmuren kan føre til at overflatevann ledes mot bygningen og medføre økt fuktbelastning på grunnmur og konstruksjoner mot terreng.

Det anbefales å justere terrenget slik at overflatevann i størst mulig grad ledes bort fra bygningen. Tiltaket bør sees i sammenheng med utvendig fuktsikring og drenering.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

Ifølge eier er utvendige vann- og avløpsledninger utført i plast. Opplysningen om materiale er ikke verifisert av bygningssakkyndig. Alder på ledningene er ukjent.

Vurdering av avvik:

• Utvendige vann- og avløpsledninger har ukjent alder og dermed usikker gjenværende funksjon.

Konsekvens/tiltak

• På grunn av ukjent alder og manglende dokumentasjon på eventuell utskifting eller fornyelse er ledningenes gjenværende funksjon usikker.

Det er ikke registrert forhold som tilsier behov for umiddelbare tiltak. Ved tegn til redusert funksjon, lekkasje eller andre driftsproblemer bør ledningene undersøkes nærmere, og nødvendige tiltak vurderes på bakgrunn av undersøkelsen.

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

KVÆRNDAL OG LIEN TAKST &
BYGGRÅDGIVNING AS
Tyrivegen 6
2840 REINSVOLL

Tilstandsrapport

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere vurdert etter krav på befaringstidspunktet.

• Ytterdøren i loftsetasjen har direkte utgang til et område utenfor bygningen uten balkong, repos eller annen tilfredsstillende sikring mot fall.

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

• Rekkverkshøyden er lavere enn dagens krav til rekkverk.

• Det mangler håndløper langs vegg i trappeløpet.

• Det anbefales at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

• Det foreligger ikke dokumentasjon på gjennomført el-tilsyn eller at det opplyste avviket er utbedret/lukket.

• Det mangler røykvarslere i boligen.

Konsekvens/tiltak

• Utette og slitte ytterdører kan medføre trekk, varmetap og økt fuktbelastning. Dørene bør justeres og vedlikeholdes, og utskifting må vurderes der skadeomfang eller tilstand tilsier dette.

Fuktpåvirket treverk bør utbedres for å hindre videre skadeutvikling.

Utgangen fra loftsetasjen innebærer fallfare. Det må etableres en sikker løsning utenfor døren, eksempelvis et tilfredsstillende repos/balkong med nødvendig fallsikring, alternativt må døren sikres slik at den ikke kan benyttes som utgang før permanent løsning er etablert.

• Radonnivået i boligen er ikke kjent. Det anbefales å gjennomføre radonmåling for å avklare radonkonsentrasjonen i inneluften. Eventuelle tiltak vurderes på bakgrunn av måleresultatet.

• Det anbefales at det elektriske anlegget kontrolleres av registrert elektrovirksomhet. Opplysningen om manglende jordfeilbryter på badet bør inngå i kontrollen, og eventuelle avvik som avdekkes bør utbedres.

Dokumentasjon fra tidligere el-tilsyn bør også fremskaffes dersom denne er tilgjengelig.

• Manglende røykvarslere medfører redusert personsikkerhet ved brann, da brann og røykutvikling ikke nødvendigvis oppdages på et tidlig tidspunkt.

Det må etableres tilstrekkelig antall røykvarslere med plassering og dekning i samsvar med gjeldende krav.

Bygninger på eiendommen

Uthus



Anvendelse
Uthus

Byggeår

Kommentar
Ukjent byggeår

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

Vedlikehold
Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger.

Beskrivelse
Uthuset er oppført i trekonstruksjoner og fundamentert på lettklinkerblokker. Bygningen har mønet saltak tekket med profilerte metallplater. Uthuset fremstår i svært dårlig teknisk forfatning, med omfattende vedlikeholds- og utbedringsbehov. På bakgrunn av bygningens samlede tilstand vurderes rehabilitering som lite hensiktsmessig, og riving må påregnes.

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

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

160 m²/160 m²

Enebolig: 2 Gang, Kjøkken, Bad, 3 Soverom, Stue, 4 Uinnredet loft

Andre bygg: Uthus
Bruksareal andre bygg: 28 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 950 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 1 700 000

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	**950 000**
Konklusjon markedsverdi	**950 000**

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	Bakkevegen 10 ,2847 KOLBU 94 m²	1949	2 sov	10-02-2025	1 850 000	**1 750 000**		1 750 000	**12 411**
2	Skaugerudvegen 35 ,2847 KOLBU 101 m²	1947	1 sov	07-08-2019	1 250 000	**1 250 000**		1 250 000	**12 376**
3	Granheimvegen 41 ,2847 KOLBU 156 m²	1974	3 sov	14-05-2018	1 800 000	**1 710 000**		1 710 000	**10 962**
4	Smedgutua 10 ,2847 KOLBU 87 m²	1964	3 sov	13-04-2025	1 850 000	**1 800 000**		1 800 000	**10 714**
5	Skaugutua 15 ,2847 KOLBU 105 m²	1955	3 sov	08-05-2025	950 000	**875 000**		875 000	**6 341**

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.

KVÆRNDAL OG LIEN TAKST &
BYGGRÅDGIVNING AS
Tyrivegen 6
2840 REINSVOLL

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		5 000 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	3 780 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.		**1 200 000**

Uthus

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		190 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	180 000
Sum teknisk verdi - Uthus	Kr.		**10 000**

Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**	**1 210 000**

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.	500 000

Beregnet tomteverdi	**Kr.**	**500 000**

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**	**1 700 000**

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

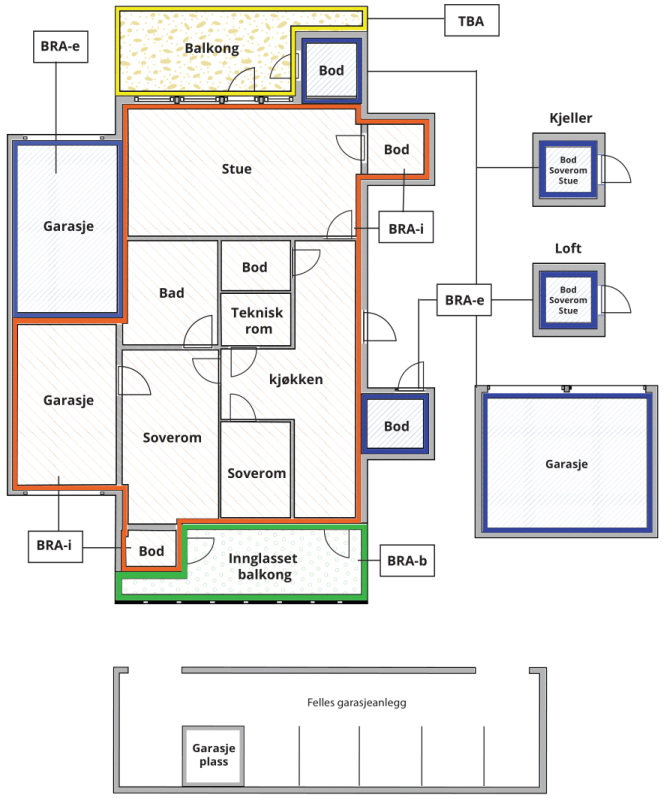
Hva er måleverdig areal?

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)**
Etasje	88			88	64
Loft	72			72	
SUM	**160**				**64**
SUM BRA	**160**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Etasje	Gang /med trapp, kjøkken, bad, soverom, soverom 2, stue		
Loft	Gang, soverom, uinnredet loft, uinnredet loft 2, uinnredet loft 3, uinnredet loft 4		

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 datert 1995. Det er registrert flere avvik mellom disse tegningene og dagens utførelse, både når det gjelder innvendig rominndeling og bygningens utvendige fasader.

Tegningene fra 1995 vurderes å være utarbeidet i forbindelse med en ombygging av boligen. Basert på dagens utførelse kan det se ut til at deler av den omsøkte ombyggingen ikke er gjennomført eller ferdigstilt i samsvar med tegningene.

Det foreligger ikke tegninger av boligens opprinnelige utførelse. Det er derfor ikke mulig å foreta en fullstendig kontroll av dagens utførelse opp mot opprinnelig godkjent situasjon. Eventuell søknadsplikt og godkjenning av registrerte avvik må avklares med kommunen.

Nyere håndverkstjenester

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

Uthus

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		28		28	

SUM		**28**
SUM BRA	**28**	

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

KVÆRNDAL OG LIEN TAKST &
BYGGRÅDGIVNING AS
Tyrivegen 6
2840 REINSVOLL

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.8.2026	Marius Lien	Takstingeniør
	Kjartan Hesthagen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3442 ØSTRE TOTEN	315	27		0	1880.9 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Skaugerudvegen 33

Hjemmelshaver
Hesthagen Kjartan

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et landlig og etablert boligområde i Kolbu i Østre Toten kommune. Området består hovedsakelig av spredt boligbebyggelse og landbrukseiendommer, med omkringliggende jordbruksarealer og natur. Beliggenheten har rolige omgivelser og gode muligheter for friluftsliv i nærområdet. Det er kjøreavstand til Kolbu sentrum med dagligvarebutikk og enkelte servicetilbud, samt til Lena og Raufoss med et bredere utvalg av butikker, skoler, barnehager og øvrige servicefunksjoner.

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 eldre reguleringsplan «Kolbu nord», plan-ID 19820003, vedtatt 16.12.1982. Eiendommen er regulert til boligformål og ligger innenfor felt B4. Eiendommen omfattes også av kommuneplan, hvor hoveddelen av arealet er avsatt til nåværende boligbebyggelse. En mindre del av eiendommen, ca. 229 m², ligger innenfor hensynssone for støy (H220 – gul støysone iht. T-1442).

Om tomten

Tomten er opparbeidet med plen, beplantning, adkomst og parkeringsarealer. Terrenget er hovedsakelig flatt til svakt skrånende. Eiendommen ligger i et etablert boligområde med omkringliggende boligbebyggelse.

Tinglyste/andre forhold

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

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

KVÆRNDAL OG LIEN TAKST &
BYGGRÅDGIVNING AS
Tyrivegen 6
2840 REINSVOLL

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	11.08.2026	Selgers egeneklæringsskjema	Gjennomgått		Nei
Energirapport	11.08.2026	Energimerking utført av undertegnede.	Gjennomgått		Ja
Eiendomsverdi.no	11.08.2026	Brukt i forbindelse med verdifastsettelse.	Gjennomgått		Nei
Grunnbokutskrift	11.08.2026	Grunnboksutskrift for eiendommen.	Gjennomgått		Nei
Offentlige planer	11.08.2026	Offentlige planer eiendommen omfattes av.	Gjennomgått		Nei
Situasjonskart	11.08.2026	Situasjonskart over eiendommen.	Gjennomgått		Nei
Tegninger	11.08.2026	Byggemeldte tegninger for bygningen.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	12.08.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

KVÆRNDAL OG LIEN TAKST &
BYGGRÅDGIVNING AS
Tyrivegen 6
2840 REINSVOLL

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.

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsesnivå og befaring

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

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

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

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

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

Tilleggsundersøkelser

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

Areal

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

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

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

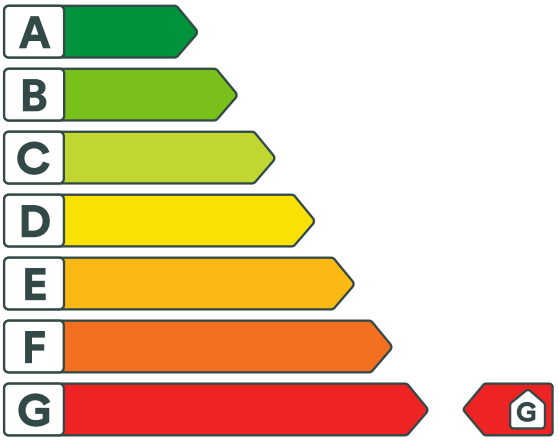
Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert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

enova

Energiattest



Adresse **Skaugerudvegen 33, 2847 KOLBU**	
Dato for energimerking **11.08.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-330457**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **157226851**
Gårdsnummer **315**	Bruksnummer **27**
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 **1926**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **160,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **160,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

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 **423,13 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **558,19 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **95 579 kWh**

Skaugerudvegen 33, 2847 KOLBU

Detaljering

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

Skaugerudvegen 33, 2847 KOLBU

Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 2: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak 3: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 4: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak 5: 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 6: 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 utendørs

Tiltak 7: 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 8: 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 9: 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 10: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 11: 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 12: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 13: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Brukertiltak

Tiltak 14: 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 15: 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 16: 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 17: 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 18: 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 19: 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 20: 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 21: 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 22: 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 23: 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 24: 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 på varmeanlegg

Tiltak 25: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

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

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Partners Eiendomsmegling,
Gjøvik

Gjensidige

Egenerklæring

Skaugerudvegen 33, 2847 KOLBU

13 Jul 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Skaugerudvegen 33	Skaugerudvegen 33	

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?

1997 ca

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.

ca 25 år

Informasjon om eksisterende husforsikring

Gjensidige Forsikring ASA-49

Informasjon om selger

Selger

Hesthagen, Kjartan

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

Beskriv feilen og omfanget

mugg

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**

2002

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

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

fliser og varmekabel varmt vann

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

Beskriv feilen og omfanget

tak lekasjer

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**

2000

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

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

panel og noe reisverk

Kjeller

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

☒ Ja ☐ Nei

7 **Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

8.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

8.1.2 **Årstall**

1997

8.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

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

drenerings grøft

Elektrisitet

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

mangler jordfeilbryter på bad

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**

2001

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☒ Ufaglært

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

sikringsskap

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

husker ikke

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

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

kabler og stikkkontaker

Rør

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

13.1.2 **Årstall**

2001

13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

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

la inn vannrør og avløp

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

Skjevheter og sprekker

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget, samt hvilke tiltak som er gjort

noe sprekker her og der.
ikke no tiltak

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen eller endringen

fyringsforbud på en av to piper

Sopp og skadedyr

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

litt usikker nom det har vert det

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

sopp på bad og på noen gamle vinduer

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

Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei

24.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

24.1.2 **Årstall**

2005

24.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

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

litt større stue

24.1.8 **Har du fått innvilget tillatelse fra kommunen for ombyggingen?**

☐ Ja ☐ Nei ☒ Nei, ikke søknadspliktig

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

☐ Ja ☒ Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

bad vann og avløp

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 39481779

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Kjartan Hesthagen	**2026-07-13**

Identification

Kjartan Hesthagen

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

Skaugerudvegen 33

Nabolaget Kolbu/Borglund - vurdert av 19 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

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

Offentlig transport

Lundevegen Linje 404	2 min 0.1 km
Reinsvoll stasjon Linje RE30	10 min 8.8 km
Oslo Gardermoen	1 t 14 min

Skoler

Kolbu skole (1-7 kl.) 199 elever, 15 klasser	3 min 2.4 km
Lena ungdomsskole (8-10 kl.) 235 elever, 20 klasser	7 min 6.4 km
Lena-Valle vgs - avd. Valle 135 elever, 7 klasser	6 min 5.6 km
Lena-Valle vgs - avd. Lena 500 elever, 18 klasser	7 min 6 km

Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100

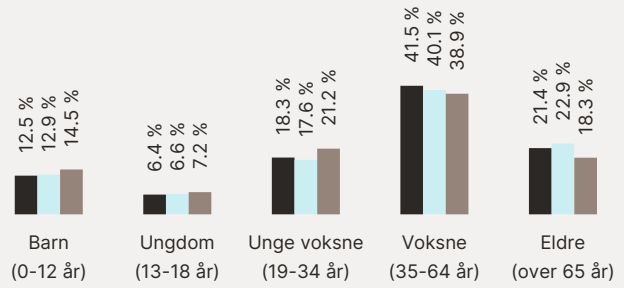
Kvalitet på skolene

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

Kolbu barnehage (1-5 år) 44 barn	4 min 2.6 km
Nye Bonderudbakken gårdsbarneha... 67 barn	5 min 3.6 km
Steinerbarnehagen Lena (1-5 år) 20 barn	5 min 4.6 km

Dagligvare

Coop Prix Kolbu Post i butikk, PostNord	7 min 0.6 km
Coop Extra 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

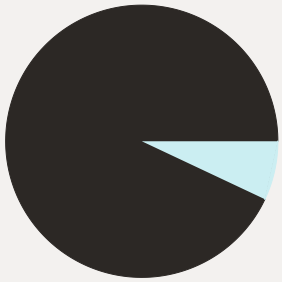
Trafikk
Lite trafikk 90/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 87/100

Sport

Kolbuplassen Ballspill, fotball, klatrevegg	12 min 1.1 km	
Kolbu skole Aktivitetshall, ballspill, fotball	3 min 2.4 km	
Toten Treningssenter Lena	7 min	
Amfi Treningssenter Eina	13 min	

Boligmasse

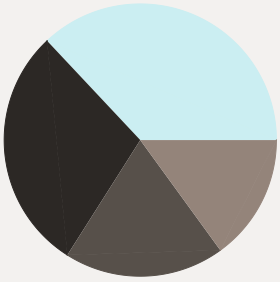


- 93% enebolig
- 7% annet

Varer/Tjenester

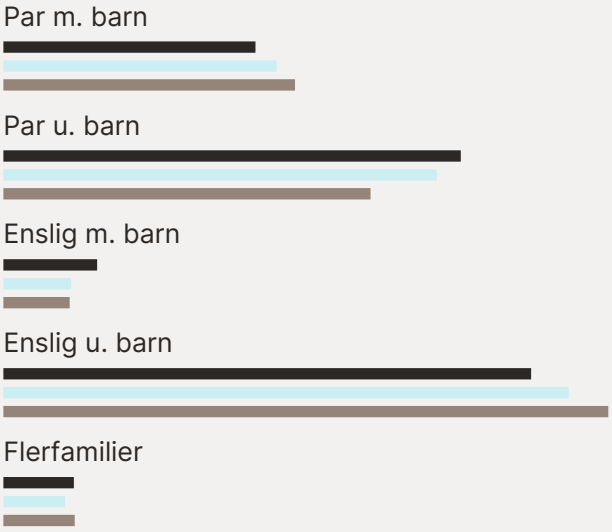
AMFI Raufoss	15 min
Apotek 1 Lena	7 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 29% i barnehagealder
- 37% 6-12 år
- 15% 13-15 år
- 19% 16-18 år

Familiesammensetning

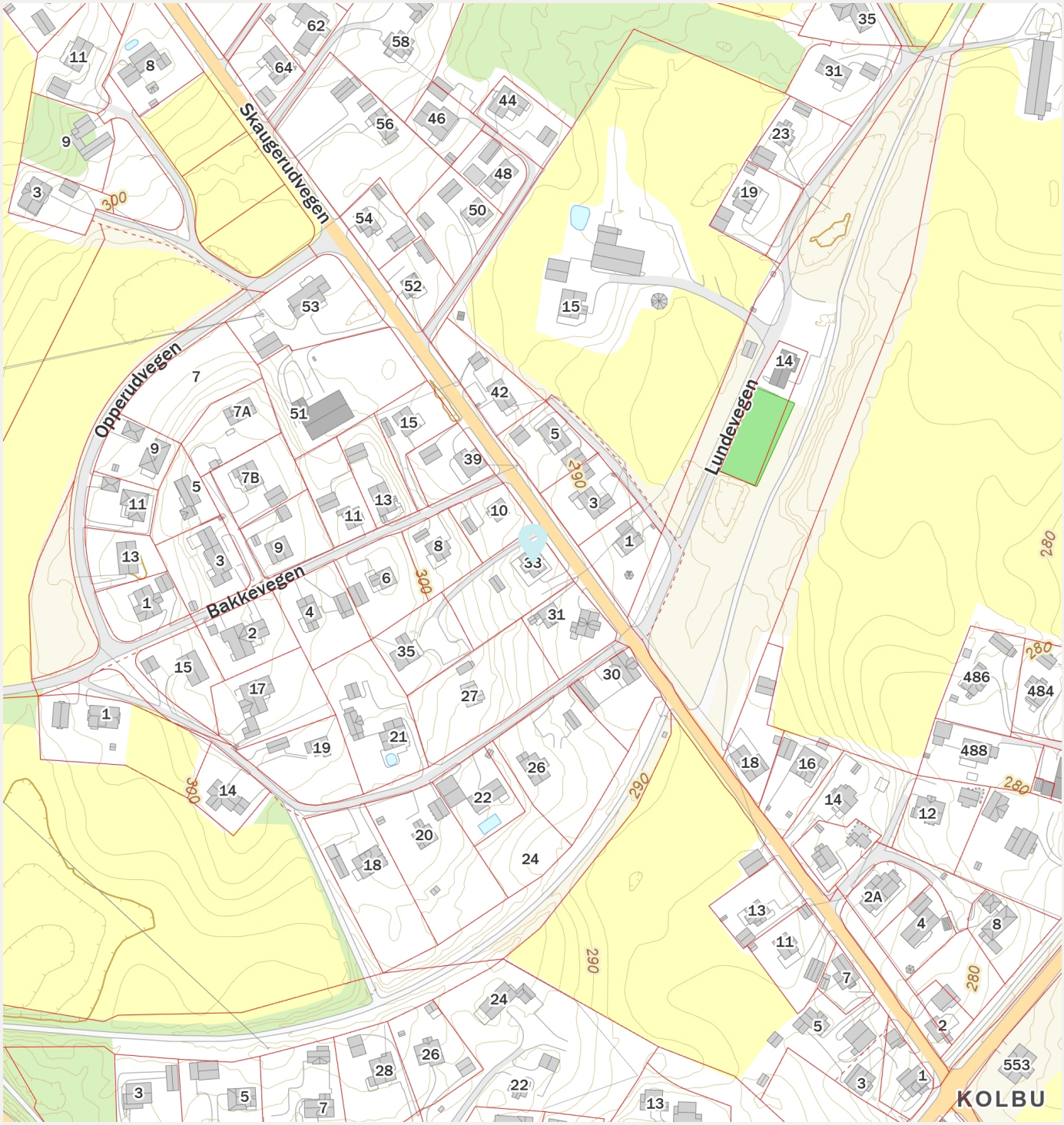


Sivilstand

		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

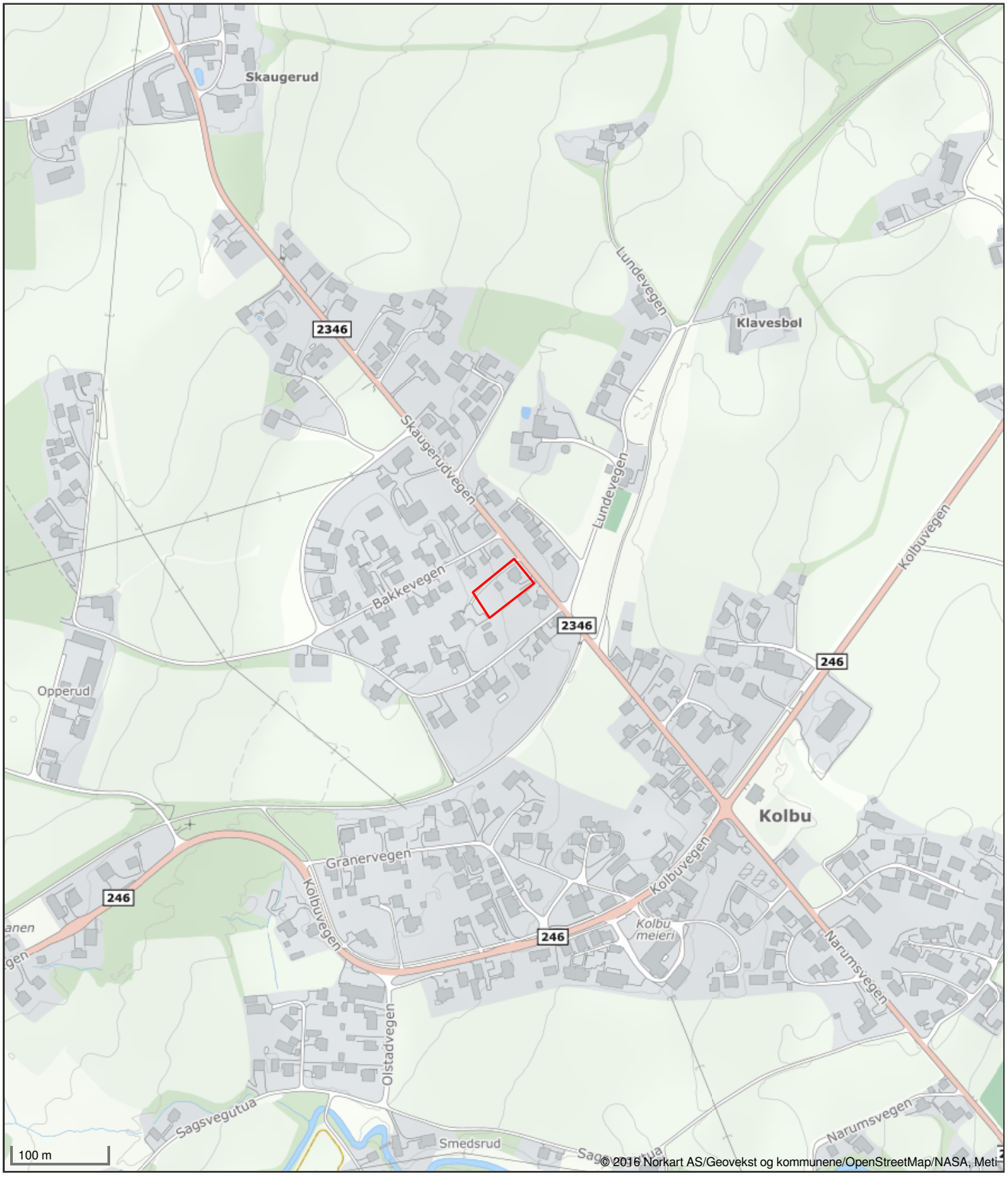




FINN
Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Utskriftsdato: 15.07.2026

Oversiktskart for eiendom 3442 - 315/27//



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.

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger

medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

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