Tilstandsrapport

Enebolig

Narumsgutua 20, 2847 KOLBU

ØSTRE TOTEN kommune

gnr. 228, bnr. 29

Sum areal alle bygg: BRA: 331 m² BRA-i: 275 m²



Befaringsdato: 01.10.2026 **Rapportdato:** 08.10.2026 **Oppdragsnr.:** 22732-1204 **PropCloud ref nr:** VI4042

Foretak: OBK Takst AS

Medlem av NITO

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.

OBK Takst AS

Taksering -Eiendom

Rapportansvarlig



Ola Kjeldsberg

ola@obktakst.no

455 04 110

Norsk takst

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 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med iVerdi. iVerdi reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

BEBYGGELSEN:
Bolig med BRA-i på 275 m² over to plan, samt loft og kjeller.
To overbygde balkonger. Én på første og én på andre plan.
Overbygd veranda, med levegg, i tilknytning til inngangsparti.
Dobbel garasje.

STANDARD:
Boligen er fra 1958. Modernisert /oppgradert i senere tid.
Normal standard og god planløsning.
Oppvarming består av vedfyring og strøm. Varmepumpe luft/luft.
Ventilasjon består av naturlig ventilasjon.
El-anlegg med automatsikringer. I hovedsak åpent ledningsnett.

OM TOMTEN:
Eiet tomt på 2 088,80 m², som er flat og skrånende. Pent opparbeidet med plen og beplantning. Gårdsplass med grus. Belegningsstein opp mot inngang.

Enebolig - Byggeår: 1958

UTVENDIG Gå til side

Taket er tekket med dobbeltkrom betongtakstein.
Utvendige beslag, takrenner og nedløp i metall. Vindskier og toppbord i treverk.
Mønet skråtak. Sperrekonstruksjon i treverk. Deler av takkonstruksjonen er lukket og ikke tilgjengelig for inspeksjon.
Yttervegg i isolert bindingsverk som var normal byggeskikk på oppføringstidspunktet. Stående og liggende utvendig trekledning.
Trevinduer med koblet glass (2+1) i første og andre plan.
Kjeller har enkle vinduer med varevindu (1+1)
Mange av vinduene har utvendige persienner.
Hovedytterdør i profilert heltre teak, med glassfelt på siden.
Ytterdør i profilert heltre.
Balkongdører i treverk med glassfelt.
Overbygde balkonger. Konstruksjoner, overflater, rekkverk og håndlist i treverk. Fundamentert på støpte/murte punkter.
Overbygd terrasse ved inngangsparti. Konstruksjoner, overflater, rekkverk og håndlist i treverk.Fundamentert på støpte/murte punkter.
Utvendig trapp: Konstruksjoner i treverk.

INNVENDIG Gå til side

Gulv: Parkett av eik. Laminat. Heltre. Belegg, kork vinyl.
Vegger: Trepanel. Tapet/Biritapet. Panelplater. Malte plater. Murt forblending.
Himling: Trepanel. Himlingsplater.
Bygningen har støpt gulv på grunnen. Over kjeller: Etasjeskille er utført i betong. Over 1. etasje. Etasjeskille er utført i trekonstruksjoner.
Mursteinspipe.
Elementpipe.
Ildsteder er montert.
Innvendige trapper mellom etasjer er utført i trekonstruksjoner.
Innvendige dører: Glatte finerte . Umalt treverk.

Rom under terreng
Vegger: Betong. Panel på et mindre rom.
Gulv: Betong.
Kjeller er hovedsakelig en grovkjeller med synlig grunnmur.

VÅTROM Gå til side

Våtrom › Etasje 2 › Bad
Vegger: Fliser.
Himling: Trepanel.
Gulv: Fliser, med varme.
Plastsluk.
Innredning med profilerte fronter. Toppmontert servant med ett-greps blandebatteri. Speil over. Dusjhjørne med glasssbyggerstein og glassdører. Badekar.
Mekanisk avtrekk, ventil i himling.

Våtrom › Kjeller › Vaskerom
Vegger: Trepanel. Malte glatte flater.
Himling: Trepanel.
Gulv: Belegg.
vakeskum med blandebatteri. Opplegg/plass til vaskemaskin.
Naturlig ventilasjon, ventil på vegg.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Heltre benkeplater.Nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål med kompostkvern og ett-greps blandebatteri. Integrert stekeovn,koketopp og oppvaskmaskin. Kjøl frys.
Kjøkkenventilator med avtrekk ut er montert over kokesone.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom
Vegger: Fliser.
Himling: Panel.
Gulv: Fliser.
Innredning med glatte fronter. Toppmontert servant med ett-greps blandebatteri. speil og belysning over. Vegghengt toalett.
Mekanisk avtrekk, ventil i himling.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Synlige vannrør i: Kobber/metall. Det er stoppekran i kjeller, og utvendig stoppekran.
Synlige avløpsrør i: Plast. Soil/støpejern.
Ventilasjonen består av naturlig ventilasjon.
Varmtvannsbereder på ca. 200 liter. Bereder er plassert i kjeller.
El-anlegg med automatsikringer. I hovedsak åpent ledningsnett.
Sikringsskapet er plassert i kjeller.
- Røykvarsler
- Brannslukningsapparat

Varmepumpe luft/ luft.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunn er nedgravd. Grunnforholdene er derfor ikke kjent.
Fuktsikring under terreng er nedgravd og ikke tilgjengelig for inspeksjon
Støpt grunnmur/plate på mark.
Murt støttemur, utført med murt naturstein.
Tomten er flat og skrånet, noe terrassert.

Beskrivelse av eiendommen

Utvendige vann- og avløpsledninger: Bunnledningene og utvendige ledninger er nedgravd og ikke tilgjengelig for inspeksjon.
Stoppekran utenfor kjøkkenvinduet på østsida av huset.
Septiktank i glassfiber.
Oljetank på nordsida av huset tømt og satt ut av drift.

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

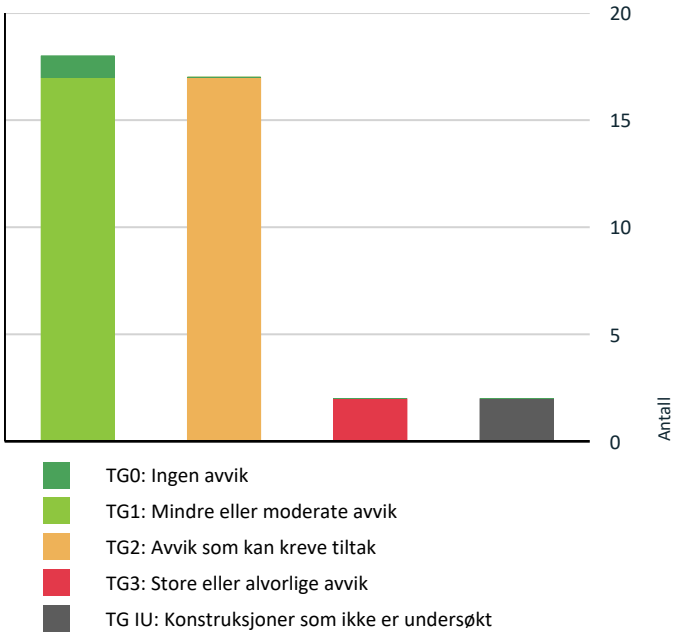
Enebolig

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

Det foreligger plantegning av 1. etasje, disse stemmer med dagens bruk. Målsetting og arealer og er ikke kontrollert. Det er ikke forelagt plantegninger for kjeller, 2. etasje og loft. det forutsettes at bygningen er godkjent slik den er brukt på befaringsdagen.

Sammendrag av boligens tilstand

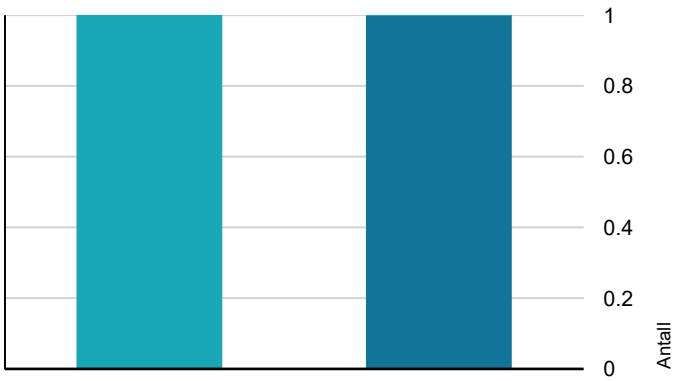
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tomteforhold > Oljetank	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys	Gå til side
Utvendig > Ytterdører	Gå til side
Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Toalettrom > Etasje 2 > Toalettrom > Avtrekk/ventilasjon	Gå til side
Våtrom > Etasje 2 > Bad > Dokumentasjon for våtrom	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Våtrom > Etasje 2 > Bad > Overflater gulv Gå til side

Våtrom > Etasje 2 > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk Gå til side

Våtrom > Etasje 2 > Bad > Ventilasjon Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Gå til side
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Boligens energimerking



Beskrivelse

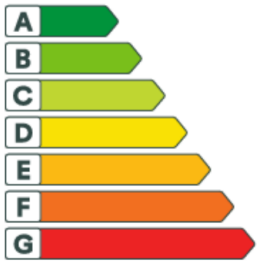
Bygningskroppen er etterisolert og det er skiftet vinduer etter opprinnelig byggeår. Energimerkingen som er gjort tar hensyn til de utførte tiltakene i noe begrenset omfang. Det betyr at karakteren sannsynligvis er noe bedre enn angitt. For å få en korrekt energimerking av bygget må det gjøres en "avansert" beregning. Det kan likevel være potensial for ytterligere energiøkonomiske tiltak på bygningen.

Energimerke



Energikarakteren

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



Energi

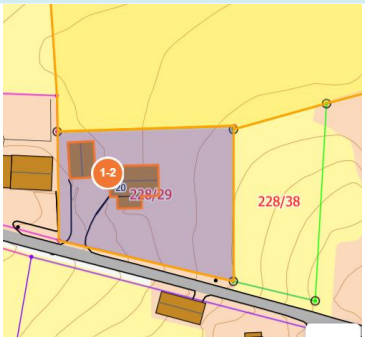
Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Om grunnlaget for energimerket

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

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1958

Kommentar
Opplyst på befaringsdagen Bildet viser situasjonskart av eiendommen på befaringen

Standard
Bygningen har normal standard ift. bruken på befaringsdagen. Vi gjør oppmerksom på at boligen er oppført iht. andre krav og byggeforskrifter enn de som gjelder pr. i dag, da det er byggeforskrifter på oppføringstidspunktet som var gjeldende.

Vedlikehold
Bygningen fremstår vedlikeholdt både utvendig og innvendig, utskiftninger/oppgraderinger må likevel påregnes. Boligens alder tilsier at det ved en ombygging/oppussing vil kunne avdekkes feil/mangler utover det beskrevne i rapporten. Ved kjøp av brukt bolig kan det være vanskelig å vite hva man skal forvente av behov for vedlikehold og oppgradering. Alder og tilstand på for eksempel tak, kledning, vinduer og rør vil avgjøre byggets vedlikeholdsbehov fremover. Byggeskikk og materialvalg vil også variere ut ifra byggets alder, noe som gjør at energiforbruk, komfort og bruk kan variere fra bygning til bygning avhengig av alder og hva som eventuelt er oppgradert. Det er viktig å ta hensyn til bruksmønsteret som har vært i boligen, blir bruksmønsteret endret blir også forutsetningene for konstruksjonene endret. Bygningen er oppført etter den byggeskikk som var vanlig på oppføringstidspunktet, og det vil alltid kunne registreres enkelte symptomer på avvik fra normal tilstand. Det meste som følge av normal slitasje og alder på bygningsdelene.

Tilstandsrapport

Tilbygg / modernisering

	Diverse opplysninger om eiendomen	Opplyst av eier:
1958		Huset ble bygget med støpt betong vegger i kjeller, og betong som etasjeskile mellom kjeller og 1. etasje
1976		Det ble bygget balkong mot vest, veranda mot syd, etterisolerte yttervegger, byttet vinduer og takstein. Vinduene er koblede med 2 + 1 lag glass som var det beste på den tiden. Utvendige vegger ble lektet ut med 48 x 48 mm utenpå gammel ytterpanel, isolert med 50 mm isolasjon, 12 mm asfalt vindtett og stående panel over og underligger. Gammel takstein ble byttet ut med dobbelkrom betongstein. Undertak og lekter var like bra, så det ble ikke byttet ut.
1978		I forbindelse med Mjøsaksjonen ble det etablert nytt opplegg for avløp. Det ble da lagt 110 mm_PVC rør som avløp fra grunnmuren til en Vera slamavskiller med 3 kammer. Spredegrøften ble etablert på jordet til nabobonden nord for eiendommen. Det er tinglyst dokument på dette som gir eier av Narumsgutua 20 rett til å sjekke grøfta, eventuelt grave ny spredegrøft hvis nødvendig. Avløpsrør i kjellergulvet som består av glaserte teglrør ble ikke byttet ut.
1980		Garasjen ble bygget med etisolert bodrom i bakkant. Selve garasjen er uisolert.
2019		Det ble gravd ned en oljetank på nordsida av huset type Vera 1. 200 ltr. som ble brukt til parafin i 1978. Denne tanken ble tømt og satt ut av drift i 2019, men ble ikke fjernet eller fylt igjen.
1997		Flyttet en vegg mellom stuene, og la eikeparkett på gulvene i begge stuene.
1982		Utvendige forstøtningsmurer i naturstein ble satt opp. Ny Lecapipe ble montert med uttak for ovn både i gang og stue. Loftet ble isolert med 15-20 cm. i gulv og himling. på loftet er det en inspeksjonsluke på hver langside som inspeksjonsluker for kalde loftsrom
1984		Det Var opprinnelig luftstrekk på strømkabel inn til huset. Det ble gravd ned jordkabel og luftstrekket ble fjernet.
1988		Gammelt vanninntak av stålrør ble erstattet av plastrør fra hovedledningen langs Narumsgutua og inn i kjeller. Stoppekran er utenfor kjøkkenvinduet på østsida av huset.
2004		Bad og wc ble totalrerenovert. Faglært, Morten Kjelsrud. Opplyst i Egenerklæring.
2006		Vegg mellom kjøkken og spisestue ble fjernet, slik at det ble større kjøkken og en åpen løsning mot spisestue. Dagens kjøkkeninnredning i bjørk ble montert da.
2017		Nytt sikringsskap ble innstallert. Opplyst i egenerklæring.
2016		Nord og østvegg: Byttet ut isolasjon, vindtett duk, tape og ny panel. Opprinnelig teglpipe fra 1958 var oppsatt med ildfast murstein. Fjernet gamle steiner og murte opp med nye ildfaste mursteiner.
2023		Gammel ved/parafinovn ble erstattet med ny peisovn i spisestua.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med dobbeltkrom betongtakstein. 1976 opplyst av eier. (undertak ble ikke byttet, da dette var like bra).

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Årstall: 1976 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.

Tilstandsrapport

• Taktekking har oppnådd mer enn halvparten av forventet brukstid. Tilstandsgrad er satt ut fra synlige forhold og generelle opplysninger om alder. Alder er et symptom på svikt i seg selv, og i tilstandgraden er det også tatt hensyn til generell levetid på sløyfer og lekter, vindskier osv.

Konsekvens/tiltak

• Når vanntette sjikt på tak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer. Dette kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må vanntett sjikt på tak skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

• Det er ikke behov for strakstiltak, men ut ifra alder kan skader oppstå på eldre taktekking. Oppgraderinger bør etter hvert påregnes. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.



TG 1 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Utvendige beslag, takrenner og nedløp i metall. Vindskier og toppbord i treverk.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Mønet skråtak. Sperrekonstruksjon i treverk. Deler av takkonstruksjonen er lukket og ikke tilgjengelig for inspeksjon. Tilstandsgrad er angitt ut fra det som visuelt er synlig på befaringsdagen

Vurdering av avvik:

• Takkonstruksjonen er lukket og inspeksjonsmuligheten er derfor begrenset. Tilstandsgrad er gitt ut i fra synlige forhold. og alder. Konstruksjonene er dårligere enn dagens krav, men ikke dårligere enn hva som var normalt på oppføringstidspunktet. Over halvparten av forventet brukstid er oppnådd. Det er ikke registrert konkrete skader, men alder medfører økt risiko for slitasje og skjulte svekkelser i konstruksjonene. Det er registrert enkelte fukskjolder i konstruksjon/undertak, ved fuktmålinger var dette tørt på befaringsdagen.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke nødvendig med umiddelbare tiltak, men det anbefales å følge med konstruksjonene. Skjevheter er normalt byggeåret tatt i betraktning, men det anbefales å følge med videre utvikling. Det er registrert fuktmerker ved gjennomføringer rundt pipe. Kan ha oppstått ved spesielle værforhold. Det anbefales å følge med videre utvikling.

Tilstandsrapport






TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegg i isolert bindingsverk som var normal byggeskikk på oppføringstidspunktet. Stående og liggende utvendig trekledning.

Utvendige vegger ble lektet ut med 48 x 48 mm utenpå gammel ytterpanel, isolert med 50 mm isolasjon, 12 mm asfalt vindtett og stående panel over og underligger i 1976. Opplyst av eier.

Vurdering av avvik:

• Småsprekker nederst på kledning er registrert. Konstruksjonene er ikke skadedyr-sikker. Lufting av kledningen er ikke iht. dagens anbefalte løsning, men heller ikke dårligere enn normal løsning ved husets byggeår.

Konsekvens/tiltak

• Ingen umiddelbare tiltak ansees som nødvendig, men det anbefales å følge med bygningsdelen.
Ved evt. utskifting av panel og etterisolering anbefales det at det
etableres luftespalte iht. dagens anbefalinger og at bygningsdelen utføres skadedyrsikker.

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Trevinduer med koblet glass (2+1) i første og andre plan. Byttet i 1976, opplyst av eier.
Kjeller har enkle vinduer med varevindu (1+1)
Mange av vinduene har utvendige persienner.

Besiktiget fra bakkenivå og innvendige rom. Det ble ikke observert eller opplyst om skadet glass. Pga. temperatur og lysforhold kan dette være vanskelig å oppdage. Alder på vinduer tilsier at skader kan forekomme selv om det ikke ble avdekket ved befaringen. Vinduer har høyt varmetap i forhold til dagens krav.

Kjeller 1+1. koblet 1 og 2 plan.

Årstall: 1976 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Vinduer som er eldre enn ca. 1995 gis normalt TG2 på grunn av alder, uavhengig av om det er registrert konkrete skader. Eldre vinduer har generelt lavere isoleringsevne og kortere restlevetid sammenlignet med nyere vinduer, men kan fortsatt fungere tilfredsstillende etter dagens bruk.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Ingen umiddelbare tiltak er nødvendig, men oppgraderinger må etter hvert påregnes. Utskifting av eldre vinduer kan ha positiv effekt på energibruken i boligen.









TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Hovedytterdør i profilert heltre teak, med glassfelt på siden.
Ytterdør i profilert heltre.
Balkongdører i treverk med glassfelt.

Vurdering av avvik:

• Dører bærer preg av slitasje, men ivaretar funksjonskrav.

Konsekvens/tiltak

• Ingen umiddelbare tiltak er nødvendig, men oppgraderinger må etter hvert påregnes.

Tilstandsrapport







TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Overbygde balkonger. Konstruksjoner, overflater, rekkverk og håndlist i treverk. fundamentert Fundamentert på støpte/murte punkter.
Overbygd terrasse ved inngangsparti. Konstruksjoner, overflater, rekkverk og håndlist i treverk.Fundamentert på støpte/murte punkter.
Selv om verandaen er overbygget vil den være utsatt for vær og vind og ha vedlikeholdsbehov. Dette må påregnes.
Rekkverk målt til 0,9m.

Vurdering av avvik:

• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.

Tilstandsrapport






Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendig trapp: Konstruksjoner i treverk.

Trapper som står under åpen himmel vil alltid ha vedlikeholdsbehov, dette må påregnes.



INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

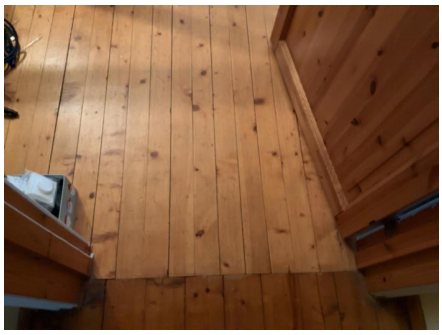
Beskrivelse

Gulv: Parkett av eik (1997). Laminat. Heltre. Belegg, kork vinyl.

Det er normalt at overflater kan være/er utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller
bemerket.

Tilstandsrapport






TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Vegger: Trepanel. Tapet/Biritapet. Panelplater. Malte plater. Murt forblending.
Himling: Trepanel. Himlingsplater.

Det er normalt at overflater kan være/er utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller
bemerket.






TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Bygningen har støpt gulv på grunnen. Over kjeller: Etasjeskille er utført i betong. Over 1. etasje. Etasjeskille er utført i trekonstruksjoner.

Skjevheter og høydeforskjeller i etasjeskillere er kontrollert med krysslaser. Det er ikke funnet nevneverdige avvik, kun mindre høydeforskjeller på ca. 5-15mm. er registrert ved stikkprøvekontroll. Lokale større avvik kan likevel påregnes. Dette er ikke unormalt i denne type boliger.

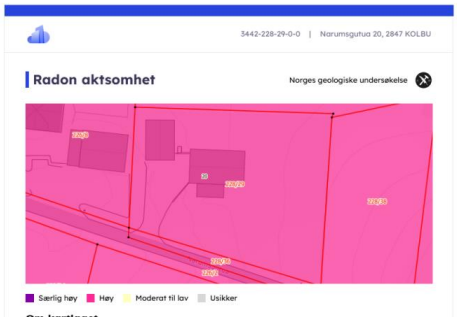
Radon

Beskrivelse

Radon: Eiendommen ligger innenfor område med høy radon aktsomhet/verdier i følge aktsomhetskart kart til NGU. Radon er en edelgass som oppstår i grunnen og konsentrasjoner avtar normalt med høyden i bygninger. Takstmannen har ikke kjennskap til radonmåling av boligen, eller om bygningen er utført med radonsperre. Statens strålevern anbefaler radonmåling i bolig, samt fritidsbolig som brukes jevnlig. Mer info angående radon kan hentes hos kommunen og Statens strålevern, www.nrpa.no/radon. Utføring av radonmåling anbefales.

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

Konsekvens/tiltak
• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.
• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.



Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Mursteinspipe.
Elementpipe.
Ildsteder er montert.

Opplyst av eier: Ny Lecapipe, 1982, ble montert med uttak for ovn både i gang og stue.
Opplyst i egenerklæring: Opprinnelig teglpipe fra 1958 var oppsatt med ildfast murstein. Fjernet gamle steiner og murte opp med nye ildfaste mursteiner i 2016.
Peisovn ble montert i stue i 2023.

Det anbefales på generell basis alltid en kontroll av piper og ildsteder ved omsetning av boliger. Det gjøres oppmerksom på at det er det lokale brann- og feiervesen som fører tilsyn med piper og ildsteder i hver enkelt kommune. Ovner og oppvarmingskilder er ikke funksjonstestet av takstmann.

Pipen er besiktiget fra bakkenivå og synlige overflater innvendig i boligen.

Tilstandsrapport







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

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Vegger: Betong. Panel på et mindre rom.
Gulv: Betong.

Kjeller er hovedsakelig en grovkjeller med synlig grunnmur. Hulltaking er derfor ikke aktuelt.

Saltutslag enkelte steder. Oppgitt i egenerklæring.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Det er påvist fuktskjolder/fuktskader på overflater i underetasje/kjeller.
- Det er påvist symptom på jordtrykk (horisontalriss).

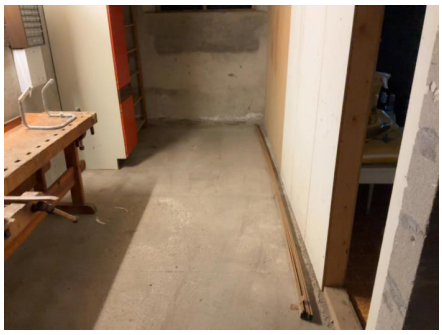
Konsekvens/tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.
- Det anbefales å avdekke årsak til fukt og utbedre forholdet.
- Det anbefales å undersøke forholdet nærmere for å avklare omfang og årsak. Tiltak som forbedret drenering, reduksjon av jordtrykk eller konstruktive utbedringer bør vurderes for å hindre videre skadeutvikling.

Tilstandsrapport









Innvendige trapper

Beskrivelse

Innvendige trapper mellom etasjer er utført i trekonstruksjoner.

Vurdering av avvik:

• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.

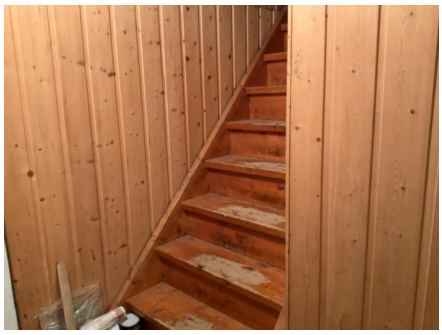
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å heve eller utbedre rekkverket slik at det tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.

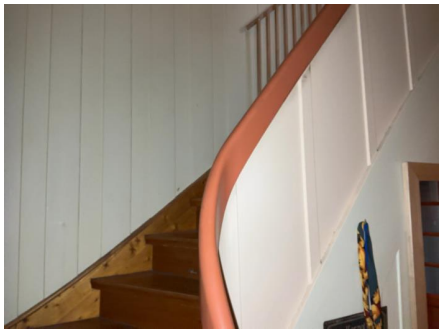
• Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.

Tilstandsrapport





85 cm.





TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører: Glatte finerte . Umalt treverk.

Justeringer må kunne påregnes på tredører som kan bevege seg gjennom ulike årstider. Enkelte sår/merker må påregnes (normal bruksslitasje)

TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Eier opplyser at det på et tidspunkt er observert en mus i kjeller. Det er gjort tiltak.

VÅTROM

ETASJE 2 > BAD

Generell

Beskrivelse

Vegger: Fliser.
Himling: Trepanel.
Gulv: Fliser, med varme.
Plastsluk.
Innredning med profilerte fronter. Toppmontert servant med ett-greps blandebatteri. Speil over. Dusjhjørne med glasssbyggerstein og glassdører. Badekar.
Mekanisk avtrekk, ventil i himling.
Badet ble totalrenovert i 2004. Utførende: Faglært, Morten Kjeldsrud.

Årstall: 2004 **Kilde:** Egenerklæring

ETASJE 2 > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Det er ikke fremvist dokumentasjon for våtrom.

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

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

ETASJE 2 > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Vegger: Fliser.
Himling: Trepanel.
Ved enkle fuktsøk ble det ikke registrert verdier utover hva som forventes som normalt.
Det dusjes direkte på gulv/vegg, noe som gir økt belastning på konstruksjonene.

ETASJE 2 > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulv: Fliser, med varme.

Det dusjes direkte på gulv/vegg, noe som gir økt belastning på konstruksjonene. Ved enkle fuktsøk ble det ikke registrert unormale verdier.

Vurdering av avvik:
• Gulvet er tilnærmet flatt. Det er lokalt fall til sluk. Fall er ikke tilfredsstillende, men badet fungerer med dette avviket. Badet har forventet brukstid oppnådd/nært forestående. Påkjenninger i form av vannsprut /dusjing direkte på gulv anbefales ikke.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden våtrommet fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre våtrom. Fornying/oppgradering av rommet bør etterhvert påregnes selv om rommet kan ha mange leveår igjen. Dette er avhengig av bruk.





ETASJE 2 > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Plastsluk.

Vurdering av avvik:
• Sluk og membran har over halvparten av forventet brukstid oppbrukt. Påkjenninger i form av vannsprut /dusjing direkte på gulv anbefales ikke.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Rommet fungerer med dagens tilstand. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden våtrommet fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre vanntett sjikt og sluk løsning.

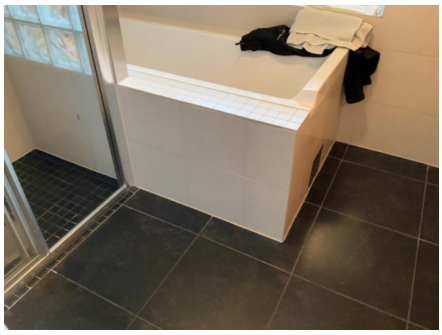


ETASJE 2 > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredning med profilerte fronter. Toppmontert servant med ett-greps blandebatteri. Speil over. Dusjhjørne med glasssbyggerstein og glassdører. Badekar.









ETASJE 2 > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk, ventil i himling. Tilluft mangler.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke tilluft under dør. Det er ikke mekanisk avtrekk.

Konsekvens/tiltak

• Mekanisk avtrekk anbefales etablert. Tilluft i/under dør anbefales etablert.

Tilstandsrapport





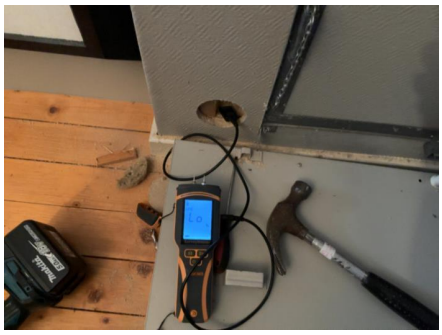


ETASJE 2 > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt og det er ikke påvist unormale forhold.



KJELLER > VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Vegger: Trepanel. Malte glatte flater.
Himling: Trepanel.
Gulv: Belegg.
vakeskum med blandebatteri. Opplegg/plass til vaskemaskin.
Naturlig ventilasjon, ventil på vegg.

Årstall: 2004 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

• Vurdering er basert på anbefalt brukstid/levetid og at våtrom av eldre årganger normalt ikke er bygget for dagens bruk. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for våtrommet er oppnådd. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men dette må påregnes ut fra alder, påkjenning og bruk. Ved fortsatt bruk anbefales tett kabinett for å hindre påkjenninger i form av vann/fukt direkte på konstruksjonene. Vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon med høy skadefrekvens og store konsekvenser.

Konsekvens/tiltak

• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

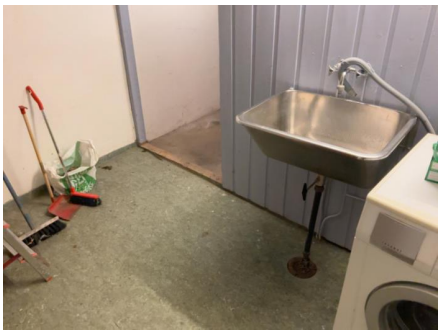
• Rommet fungerer med dagens tilstand, men tilfredsstiller ikke krav til våtrom. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden våtrommet fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre våtrom.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000









KJELLER > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Heltre benkeplater.Nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål med kompostkvern og ett-greps blandebatteri. Integrert stekeovn,koketopp og oppvaskmaskin. Kjøl frys.

Årstall: 2006 **Kilde:** Egenerklæring

Tilstandsrapport



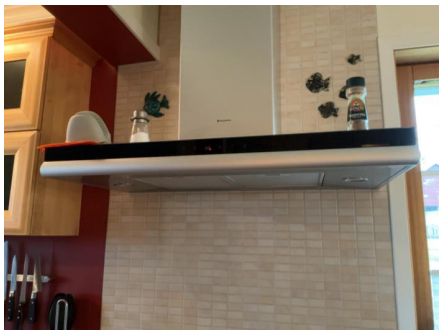



ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator med avtrekk ut er montert over kokesone.



TOALETTROM

ETASJE 2 > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Vegger: Fliser.
Himling: Panel.
Gulv: Fliser.

Årstall: 2006 **Kilde:** Eier

ETASJE 2 > TOALETTROM

Tilstandsrapport

TG 1 Sanitærutstyr

Beskrivelse

Innredning med glatte fronter. Toppmontert servant med ett-greps blandebatteri. speil og belysning over. Vegghengt toalett.

ETASJE 2 > TOALETTROM

TG 2 Avtrekk/ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk, ventil i himling.

Vurdering av avvik:

• Det mangler luftespalte i eller rundt dør.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres tilluftsløsning.





TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Synlige vannrør i: Kobber/metall. Det er stoppekran i kjeller, og utvendig stoppekran.

Anlegget er ikke teknisk vurdert. Jeg er ikke VVS fagmann, kontakt rørlegger for evt. nærmere kontroll av anlegget. Bunnledningene og utvendige ledninger er nedgravd og ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Vurdering av avvik:

• Glødde kobberrør er eldre enn 15 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

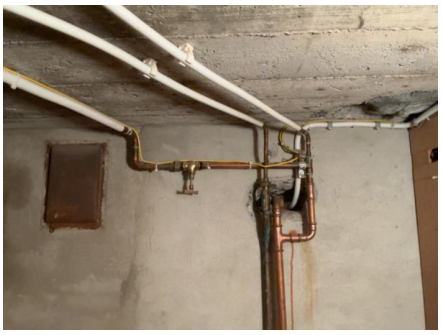
• Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å følge med på tilstanden. Det kan bli behov for utskifting av rørsystemet for å sikre videre funksjon og redusere risiko for skader.

Tilstandsrapport







TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Synlige avløpsrør i: Plast. Soil/støpejern.

Anlegget er ikke teknisk vurdert. Jeg er ikke VVS fagmann, kontakt rørlegger for evt. nærmere kontroll av anlegget. Bunnledningene og utvendige ledninger er nedgravd og ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Vurdering av avvik:

- Støpejernsrør før 1990 er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Teglestensrør er eldre enn 25 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Tilstandsrapport







TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

• Ventilasjonen i boligen tilfredsstiller ikke dagens krav til klima og miljø. Boligen fungerer med dette avviket, men det bør vurderes energibesparende tiltak.

Konsekvens/tiltak

• Ventileringen er ikke i henhold til dagens krav. Tiltak må vurderes ut fra bruk/behov.



TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder på ca. 200 liter. Bereder er plassert i kjeller.

Tilstandsrapport



Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

El-anlegg med automatsikringer. I hovedsak åpent ledningsnett. Sikringsskapet er plassert i kjeller.

Opplyst av eier: 1984 - Det var opprinnelig luftstrekk på strømkabel inn til huset. Det ble gravd ned jordkabel og luftstrekket ble fjernet.
Opplust i egenerklæring: 2017 - Nytt sikringsskap ble installert, samt noen nye kurser. Utførende: BBS elektro.

Det lokale eltilsyn utfører tilsyn med elektriske anlegg etter instruks fra Direktoratet for Samfunnssikkerhet og Beredskap (DSB). Intervallene på disse tilsynene vil i fremtiden være avhengig av lokale risikovurderinger. Historisk sett har boliger normalt blitt kontrollert omtrent hvert 20. år. Kontrollene er stikkprøvebasert og medfører ingen godkjenning. Uavhengig av opplysningene ovenfor kan vi derfor ikke gi noe garanti for at anlegget er uten feil/mangler, eller tilpasset dagens bruksmønster. Vi anbefaler at det utføres privat elkontroll av registrert elektrovirksomhet ved eiendomsoverdragelser





Branntekniske forhold

Beskrivelse

- Røykvarsler
- Brannslukningsapparat

Røykvarslere og brannslukningsapparat krever årlig ettersyn. Eier av ethvert brannobjekt skal sørge for at dette er bygget, utstyrt og vedlikeholdt i samsvar med gjeldende lover og forskrifter om forebygging av brann. Pga. lukket konstruksjon er ikke forhold rundt brann/lyd mot evt. tilstøtende bruksenheter vurdert.

TG 1 Andre installasjoner

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Varmepumpe luft/ luft fra 2016.

Vedfyrt sentralfyringsanlegg. Ikke vært i bruk på mange år. Opprinnelig ovn er fjernet.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunn er nedgravd, og det er ikke foretatt grunnundersøkelser i forbindelse med denne rapporten. Grunnforholdene er derfor ikke kjent. Det foreligger ingen opplysninger om grunnens beskaffenhet, bæreevne eller drenerende evne.

Byggegrunn vurderes ikke visuelt tilgjengelig, og tilstandsgrad er derfor ikke angitt. Eventuelle setninger eller bevegelser i konstruksjonen bør følges opp dersom det observeres endringer over tid.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Fuktsikring under terreng er nedgravd og ikke tilgjengelig for inspeksjon, tilstandsgrad er satt ut fra opplysninger om alder og synlige forhold.

Vurdering av avvik:

• Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for dreneringen er oppnådd. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

• Lokale utbedringer og/eller re-drenering kan ikke utelukkes.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Støpt grunnmur/plate på mark.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.

• Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at det nærmer seg forventet brukstid grunnmur og fundamenter. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon. Eldre betong kan ha redusert kvalitet

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å følge med på utviklingen og vurdere nærmere undersøkelser dersom forholdene endrer seg.

• Overvåk tilstanden jevnlig. Tidspunktet for reparasjon og eventuelt når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil også være avgjørende.

Tilstandsrapport









TG 1 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Murt støttemur, utført med murt naturstein. 1982 opplyst av eier.





TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Tomten er flat og skrånet, noe terrassert.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke tilstrekkelig fall ut fra grunnmuren og dermed muligheter for vannansamlinger ved muren.

Konsekvens/tiltak

• Dårlig fall kan føre til vannansamlinger mot grunnmuren, med økt risiko for fuktinntrenging og skader på konstruksjonen.

• Det anbefales å etablere fall bort fra bygningen og sikre god bortledning av vann fra grunnmuren.

Tilstandsrapport





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

Beskrivelse

Utvendige vann- og avløpsledninger: Anlegget er ikke teknisk vurdert. Bygningssakkyndig er ikke VVS fagmann, kontakt rørlegger for evt. nærmere kontroll av anlegget. Bunnledningene og utvendige ledninger er nedgravd og ikke tilgjengelig for inspeksjon. For mer info ang. levetider og brukstider se byggforskblad 700.330 Levetider for sanitærinstallasjoner i boliger.

Opplyst av eier: 1978- I forbindelse med Mjøsaksjonen ble det etablert nytt opplegg for avløp. Det ble da lagt 110 mm_PVC rør som avløp fra grunnmuren til en Vera slamavskiller med 3 kammer. Spredegrøften ble etablert på jordet til nabobonden nord for eiendommen. Det er tinglyst dokument på dette som gir eier av Narumsgutua 20 rett til å sjekke grøfta, eventuelt grave ny spredegrøft hvis nødvendig. Avløpsrør i kjellergulvet som består av glaserte teglrør ble ikke byttet ut.

1988 - Gammelt vanninntak av stålrør ble erstattet av plastrør fra hovedledningen langs Narumsgutua og inn i kjeller. Stoppekran er utenfor kjøkkenvinduet på østsida av huset.

TG 1 Septiktank

Beskrivelse

Septiktank i glassfiber.

TG 3 Oljetank

Beskrivelse

Opplyst av eier: I 1978 Det ble gravd ned en oljetank på nordsida av huset type Vera 1. 200 ltr. som ble brukt til parafin. Denne tanken ble tømt og satt ut av drift i 2019, men ble ikke fjernet eller fylt igjen.

Vurdering av avvik:
• Oljetanken er ikke renset eller forberedt for bioolje.

Konsekvens/tiltak
• Det kreves enten sanering eller rensing for bruk til bioolje.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Tilstandsrapport

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

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

• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.

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

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.

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

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

• Det anbefales å heve eller utbedre rekkverket slik at det tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.

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

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår
1980

Kommentar
Opplyst på befaringsdagen

Standard
Garasjen har normal "garasjestandard".

Vedlikehold
Bygningen fremstår vedlikeholdt både utvendig og innvendig, utskiftninger/oppgraderinger må likevel påregnes. Bygningen er oppført etter den byggeskikk som var vanlig på oppføringstidspunktet, og det vil alltid kunne registreres enkelte symptomer på avvik fra normal tilstand. Det meste som følge av normal slitasje og alder på bygningsdelene.

Beskrivelse

Garasje/uthus oppsatt på støpt grunnmur. Murt leca over bakkenivå. Vegger er over bakken utført i trekonstruksjoner, utvendig malt trepanel. Mønet skråtak i trekonstruksjoner tekket med betongtakstein. Plassbygde Leddporter. Malt boddør treverk. Vinduer i 2 lags glass.
Isolert bodrom i bakkant. Selve garasjen er uisolert.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

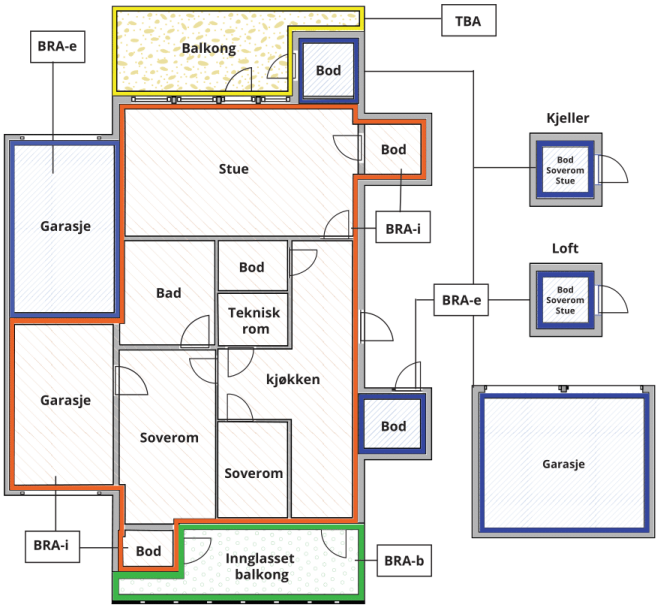
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²						
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**	**Ikke måleverdig areal (ALH)**	**Gulvareal (GUA)**
Etasje	96			96	32		96
Etasje 2	93			93	13		93
Loft						94	94
Kjeller	86			86			86
SUM	**275**				**45**	**94**	**369**
SUM BRA	**275**						

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Etasje	Entré, hall m/trapp, kjøkken, spisestue, stue		
Etasje 2	Trapperom, gang, soverom, soverom 2, soverom 3, soverom 4, toalettrom, bad		
Loft	Innredet loftsrom, innredet loftsrom		
Kjeller	Vaskerom, gang, bod, bod 2, trapperom, bod 3, bod 4, snekkerverksted/bod		

Kommentar

Oppmålt med lasermåler og 3D-scanner
Målt takhøyde loftsetasje: Varierende, men målt 1,89 m og skråhimling.
Målt takhøyde 2. etasje: Varierende, men målt 2,22 m.
Målt takhøyde 1. etasje: Varierende, men målt 2,25 m.
Målt takhøyde kjeller/underetasje: Varierende, men målt 2,09m.
Arealer er beregnet ut fra innvendig oppmåling på stedet iht. NS3940. Arealene er beregnet iht. rommenes faktiske bruk, selv om rommene kan være i strid med byggeforskrifter.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger plantegning av 1. etasje, disse stemmer med dagens bruk. Målsetting og arealer og er ikke kontrollert. Det er ikke forelagt plantegninger for kjeller, 2. etasje og loft. det forutsettes at bygningen er godkjent slik den er brukt på befaringsdagen.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se liste over utbedringer/påkostninger - opplysninger her er gitt av eier.

Garasje

	Bruksareal BRA m²						
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**	**Ikke måleverdig areal (ALH)**	**Gulvareal (GUA)**
Etasje		56		56			56
Hems						20	20
SUM		**56**				**20**	**76**
SUM BRA	**56**						

Romfordeling

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

OBK Takst AS
Kloppvegen 200
2850 LENA

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
01.10.2026	Ola Kjeldsberg	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3442 ØSTRE TOTEN	228	29		0	2088.8 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Narumsgutua 20

Hjemmelshaver
Overn Øyvind

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i Kolbu, i et landlig og rolig område preget av jordbruk, småbruk og spredt boligbebyggelse. 3-5 min til kolbu sentrum med dagligvare. Ca 10 min til Lena handelssenter med de fasiliteter som finnes der.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat veg. Kostnader til drift må påregnes.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann.

Tilknytning avløp

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

Eiendommer som ligger i nærheten av offentlig vann- og avløpsnett, vil få krav om tilknytning. Dette er hjemlet i plan og bygningsloven.

Regulering

Østre Toten kommune, kommuneplanens arealdel 2018-2030
LNRF areal for spredt bolig-fritids-ellernæringsbebygelse, mv, nåværende.

Om tomten

Eiet tomt på 2 088,80 m², som er flat og skrånende, noe terrassert. Pent opparbeidet med plen og beplantning. Gårdsplass med grus, og belegningsstein opp mot inngang.

Tinglyste/andre forhold

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Egenerklæringen er fremlagt og det er ikke registrert avvik i forhold til observasjoner på befaringsdagen	Gjennomgått		Nei
Kommunal informasjon			Gjennomgått		Nei
Situasjonskart		Kart over eiendommen på befaringsdagen, tatt ut fra kommunens kartverk.	Gjennomgått		Nei
Statens Kartverk		Diverse eiendomsopplysninger fra Norsk Eiendomsinformasjon.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	08.10.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsesnivå og befaring

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

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

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

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

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

Tilleggsundersøkelser

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

Areal

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

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

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

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

Det bemerkes at opplysninger om årstall, utskiftninger/fornyelser

Forutsetninger

av rom og bygningsdeler, samt forhold knyttet til vann og avløp, adkomstvei m.m. er i henhold til opplysninger gitt av rekvirent/eier/tilstedeværende, med mindre annet fremgår. er mer enn halvparten av forventet brukstid oppnådd og materialer er kjente vil en bygningsdel vil kunne få TG 2 selv om det ikke er registrert negative avvik ut over normal bruksslitasje.
Takstmann er ikke gjort kjent med andre forhold som kan ha innvirkning på verdien enn det som er nevnt i dokumentet.

Andre bygninger som garasje, uthus o.l. er ikke teknisk vurdert kun beskrevet.

Arealer er vurdert iht. Takstbransjens retningslinjer for arealmålinger. Avvik av denne forskriften kommenteres under gjeldende bygning på tomt. Det bemerkes at opplysninger om årstall, utskiftninger/fornyelser av rom og bygningsdeler, samt forhold knyttet til vann og avløp, adkomstvei m.m. er i henhold til opplysninger gitt av rekvirent/eier/tilstedeværende, med mindre annet fremgår. Takstmann er ikke gjort kjent med andre forhold som kan ha innvirkning på verdien enn det som er nevnt i dokumentet. Takstmannen tar forbehold om skjulte feil og mangler og forutsetter at bygget er godkjent slik det fremsto på befaringsdagen, byggesøknader og godkjenninger er ikke undersøkt. Grunnbokutskrift er ikke innhentet, det er derfor ikke kjent om denne inneholder opplysninger om forhold som har betydning for taksten. Andre bygninger som garasje, uthus o.l. er ikke teknisk vurdert på linje med bolighuset. Det gjøres oppmerksom på at rapporten må leses i sin helhet da de fleste bygningskonstruksjoner har en sammenheng med hverandre. Bygningen er oppført etter den byggeskikk som var vanlig på oppføringstidspunktet, og det vil alltid kunne registreres enkelte symptomer på avvik fra normal tilstand. Det meste som følge av normal slitasje og alder på bygningsdelene. Rapporten er utarbeidet bla. ved hjelp av fraseverktøy (automatisk tekst). Dette er forklaringen på at det blir en del stikkord og ikke hele setninger enkelte steder i rapporten. Rapporten er basert på fremlagt dokumentasjon fra eier og visuell befaring på byggeplass. Det er ikke utført fakturakontroll. Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets/ borettslagets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft.
GYLDIGHET:
Skal rapporten være gyldig , må eier/selger ha betalt rapporten i sin helhet til OBK Takst AS. Rapporten ansees som ugyldig og brukes denne er det for selgers egen risiko frem til den er betalt. OBK Takst AS frasier seg alt ansvar i rapporten dersom betaling ikke er gjennomført. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke fremkommer i rapporten.

**Partners Eiendomsmegling,
Gjøvik**

Gjensidige

Egenerklæring

Narumsgutua 20, 2847 KOLBU

24 Sep 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Narumsgutua 20	Narumsgutua 20	

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?

2001

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.

25 år

Informasjon om eksisterende husforsikring

Fremtind Forsikring AS-70, 31711922

Informasjon om selger

Selger

Overn, Øyvind

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.1.2 **Årstall**

2004

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Bad og Wc ble totalrenovert av et firma på Gjøvik.

2.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Morten Kjelsrud

2.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

Tak, yttervegg og fasade

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.1.2 **Årstall**

2016

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

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

Det var fuktskader i forbindelse med 4 vinduer på nord og østvegg. Her ble det byttet ut isolasjon, vindtett duk, tape og ny panel. Dette var noe jeg gjorde selv med veiledning av en faglært snekker, da jeg er utdannet møbelsnekker.

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

Beskriv omfanget

Det er litt fukt/saltutslag på enkelte områder i kjelleren.

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**

2017

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Det ble installert nytt sikringsskap og noen nye kurser.

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

BBS Elektro

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

Rør

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Spesifiser hvilken type

Vannforsyning er offentlig.

Avløp er spredegrøft fra 80 tallet.

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv tilstanden og om tanken er tømt/sanert eller fylt igjen?

Det ligger en Vera glassfibertank på 1200 ltr. som ble brukt til parafin i forbindelse med fyring fram til 2019. Denne ble tømt i 2019 , men ikke fylt igjen.

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

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen eller endringen

Opprinnelig tegelpipe fra 1958 var oppsatt med ildfast murstein, og her begynte mørtel å smuldre opp. Fjernet de gamle steinene og murte opp med nye ildfaste mursteiner i 2016.

Sopp og skadedyr

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

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

Som tidligere omtalt er det litt saltutslag enkelte steder på kjellervegger.

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

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

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 88355365

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Øyvind Overn	**2026-09-24**

Identification

Øyvind Overn

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

enova

Energiattest



Adresse **Narumsgutua 20, 2847 KOLBU**	
Dato for energimerking **06.10.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-364932**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **156980048**
Gårdsnummer **228**	Bruksnummer **29**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **1958**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **275,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **189,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **259,15**

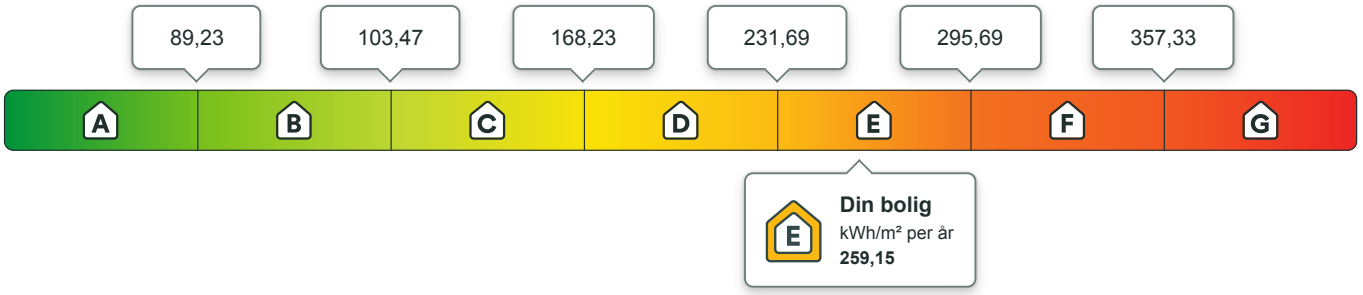
Narumsgutua 20, 2847 KOLBU

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
67 773,50	**330,86**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. 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 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Narumsgutua 20, 2847 KOLBU

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

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

Narumsgutua 20, 2847 KOLBU

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 2: 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 3: 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 4: 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 5: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 6: Slå 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 11: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak på elektriske anlegg

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 utendørs

Tiltak 13: 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 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 15: 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 16: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 17: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 18: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 19: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 20: 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 21: 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 22: 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 23: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 24: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Utskriftsdato: 23.09.2026

Østre Toten kommune

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

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	3442	**Gårdsnr.**	228	**Bruksnr.**	29	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Narumsgutua 20, 2847 KOLBU								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	**Fakturert beløp i 2025**
Eiendomsskatt	6 278,00 kr
Feiing	1 158,00 kr
Renovasjon	4 000,00 kr
Slam	4 651,25 kr
Vann	4 829,12 kr
Sum	**20 916,37 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
Forbruk vann	25%	20.5 m^3	30.64	1/1	0 %	628,07 kr	628,06 kr
Innbetalt akonto vann	25%	-19.5 m^3	30.64	1/1	0 %	-597,44 kr	-597,42 kr
Forbruk vann	15%	20.5 m^3	28.19	1/1	0 %	577,83 kr	577,82 kr
Innbetalt akonto vann	15%	-19.5 m^3	28.19	1/1	0 %	-549,64 kr	-549,63 kr
Akonto vann	15%	41 m^3	28.19	1/1	0 %	1 155,65 kr	866,74 kr
Fastavgift vann	15%	1 Aar	3824.90	1/1	0 %	3 824,90 kr	2 868,67 kr
Vannmålerleie	15%	1 Aar	290.95	1/1	0 %	290,95 kr	218,21 kr

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Årsgebyr for kontroll av mindre avløpsanlegg	0%	1 Stk	752.00	1/1	0 %	752,00 kr	564,00 kr
Tømming septik m/WC	15%	1 Aar	4588.50	1/1	0 %	3 644,35 kr	3 644,35 kr
Renovasjonsgebyr	25%	1 Stk	4706.25	1/1	0 %	4 706,25 kr	3 529,69 kr
Fradrag 80 l dunk	25%	1 Stk	-706.25	1/1	0 %	-706,25 kr	-529,69 kr
Feie- og tilsynsavgift	0%	2 Stk	739.00	1/1	0 %	1 478,00 kr	1 108,50 kr
Eiendomsskatt bolig	0%	1911000 Prom	3.27	1/1	0 %	6 249,00 kr	4 686,00 kr
					Sum	**21 453,67 kr**	**17 015,30 kr**

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

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

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Østre Toten kommune

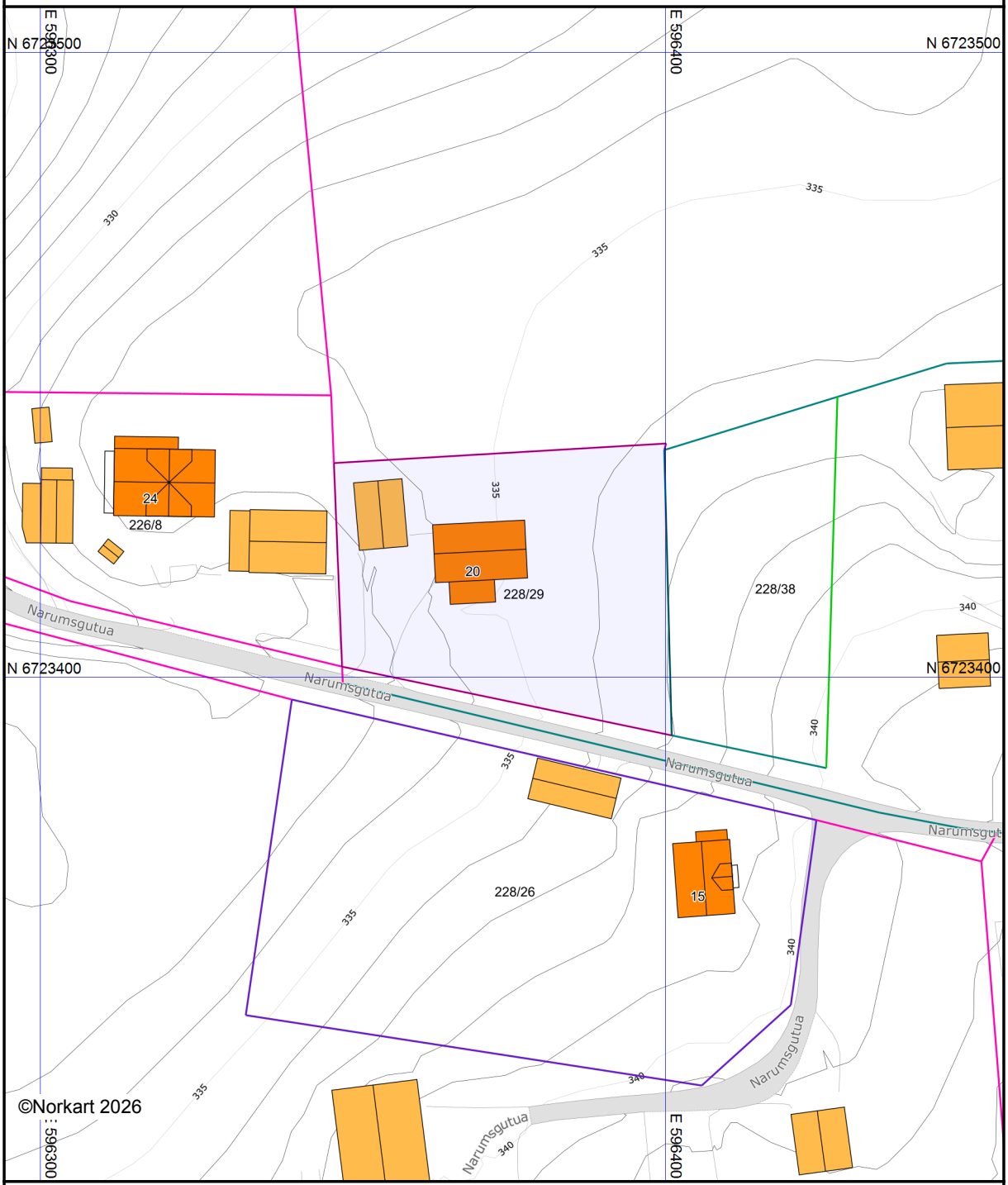
Grunnkart

Eiendom: 228/29
Adresse: Narumsgutua 20
Dato: 23.09.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

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



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.



Gjensidige

Boligkjøperpakken

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

Boligkjøperpakke HUS

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

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

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

Boligkjøperpakke LEILIGHET

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

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

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

Boligkjøperpakke HYTTE

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

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

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

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

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

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

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

ETNEDAL SPAREBANK

Boligfinansiering? Vi fikser det!



Helene Engelien



Andreas Hasvold



Tom Anders Skaugerud



Lage Kamben

✓ Åpne dører, raske svar og gode vilkår

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

www.etnedalsparebank.no

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.

Narumsgutua 20

Nabolaget Kolbu/Borglund - vurdert av 19 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

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

Offentlig transport

Narum Huusegutua Linje 404, 439, 441	7 min 0.6 km
Reinsvoll stasjon Linje RE30	12 min 11.4 km
Oslo Gardermoen	1 t 12 min

Skoler

Kolbu skole (1-7 kl.) 199 elever, 15 klasser	5 min 4.3 km
Toten Montessoriskole (1-10 kl.) 17 elever, 2 klasser	6 min 5.3 km
Vilberg skole (1-7 kl.) 112 elever, 8 klasser	8 min 6.5 km
Lena ungdomsskole (8-10 kl.) 235 elever, 20 klasser	7 min 7 km
Lena-Valle vgs - avd. Valle 135 elever, 7 klasser	8 min 7.1 km
Lena-Valle vgs - avd. Lena 500 elever, 18 klasser	8 min 7.1 km

Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100

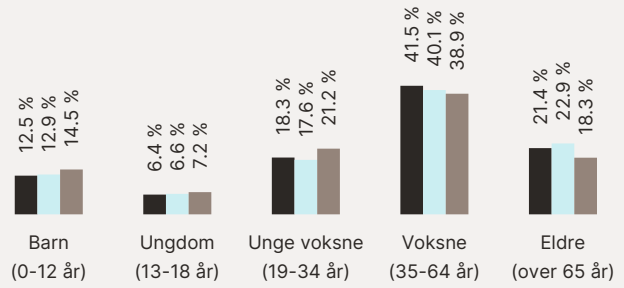
Kvalitet på skolene

Veldig bra 86/100

Naboskapet

Godt vennskap 72/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Nye Bonderudbakken gårdsbarneha... 67 barn	5 min 4.4 km
Kolbu barnehage (1-5 år) 44 barn	6 min 4.4 km
Steinerbarnehagen Lena (1-5 år) 20 barn	6 min 6.4 km

Dagligvare

Coop Prix Kolbu Post i butikk, PostNord	3 min 2.4 km
Kiwi Lena	6 min

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

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Gående

Støynivået
Lite støynivå 97/100

Trafikk
Lite trafikk 90/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 87/100

Sport

Kolbuplassen Ballspill, fotball, klatrevegg	21 min 1.9 km
KK-plassen Ballspill, fotball	4 min 3.8 km
Toten Treningssenter Lena	7 min
Amfi Treningssenter Eina	12 min

Boligmasse

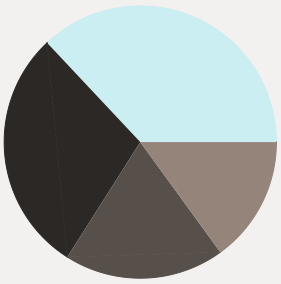


- 94% enebolig
- 6% annet

Varer/Tjenester

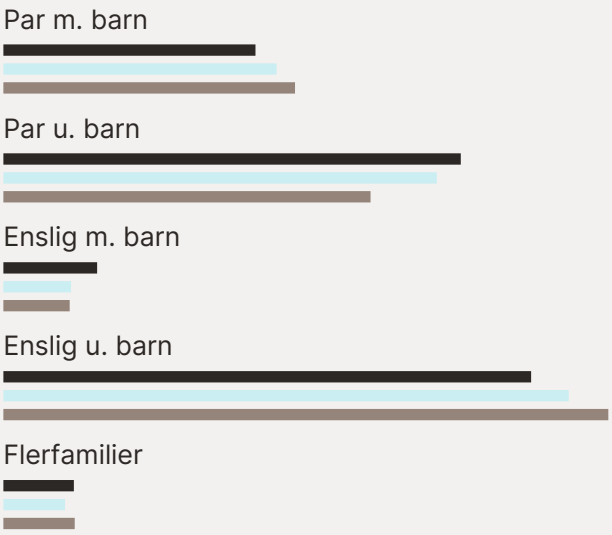
AMFI Raufoss	17 min
Vitusapotek Lena	7 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



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

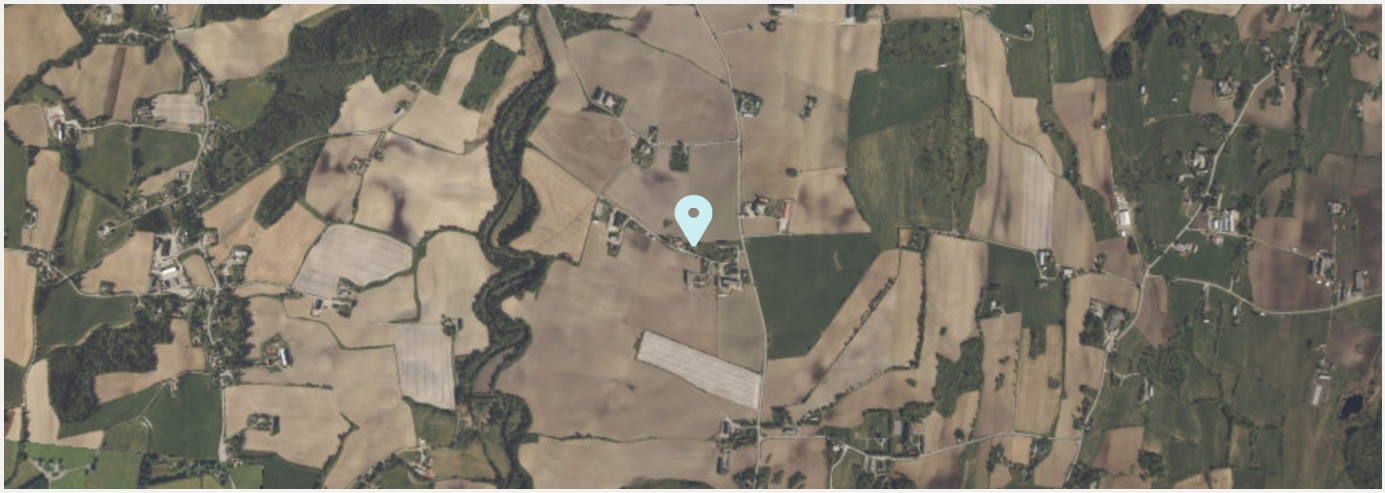
Familiesammensetning



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





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

Narumsgutua 20

Nabolaget Kolbu/Borglund - vurdert av 19 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

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

Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 86/100

Naboskapet

Godt vennskap 72/100

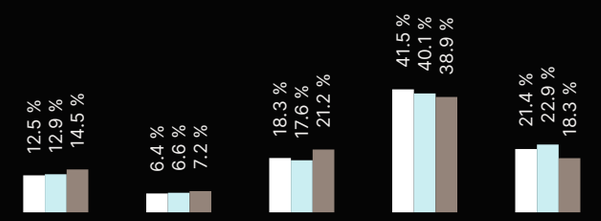
Offentlig transport

Narum Huusegutua Linje 404, 439, 441	7 min 0.6 km
Reinsvoll stasjon Linje RE30	12 min 11.4 km
Oslo Gardermoen	1 t 12 min

Skoler

Kolbu skole (1-7 kl.) 199 elever, 15 klasser	5 min 4.3 km
Toten Montessoriskole (1-10 kl.) 17 elever, 2 klasser	6 min 5.3 km
Vilberg skole (1-7 kl.) 112 elever, 8 klasser	8 min 6.5 km
Lena ungdomsskole (8-10 kl.) 235 elever, 20 klasser	7 min 7 km
Lena-Valle vgs - avd. Valle 135 elever, 7 klasser	8 min 7.1 km
Lena-Valle vgs - avd. Lena 500 elever, 18 klasser	8 min 7.1 km

Aldersfordeling



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

Barnehager

Nye Bonderudbakken gårdsbarneha... 67 barn	5 min 4.4 km
Kolbu barnehage (1-5 år) 44 barn	6 min 4.4 km
Steinerbarnehagen Lena (1-5 år) 20 barn	6 min 6.4 km

Dagligvare

Coop Prix Kolbu Post i butikk, PostNord	3 min 2.4 km
Kiwi Lena	6 min

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