notar



KOLBU

Opperudvegen 26

Enebolig | BRA-i/BRA Total 271/271 kvm | 4 soverom

Totalpris kr. 5 401 240,-

Hjemmet du leter etter har
en gate, et nabolag
og en historie.

Vi kjenner dem alle.





Må oppleves! Meget innholdsrik og betydelig modernisert bolig - 4 soverom, stor tomt og flotte uteområder!





Innhold

Nøkkelinformasjon	8
Plantegning	14
Bilder	16
Ditt nye nabolag	41
Om eiendommen	43
Vedlegg	52
Budskjema	99

Åpen budrunde

Vi holder ingenting skjult. Du ser hvert bud, fra hver budgiver, i det øyeblikket det kommer inn.

På notar.no kan alle interessenter følge budrunden, helt åpent.



Nøkkelinformasjon

Adresse	Opperudvegen 26, 2847 KOLBU
Prisantydning	Kr 5 250 000,-
Omkostninger	Kr 151 240,-
Totalpris	Kr 5 401 240,-
BRA-i/BRA Total	271/271 m²
Eierform	Eiet
Boligtype	Enebolig
Byggeår	1920
Soverom	4



Din megler



Celina Solheim Solhaug

Eiendomsmegler

celina@notar.no
981 33 640







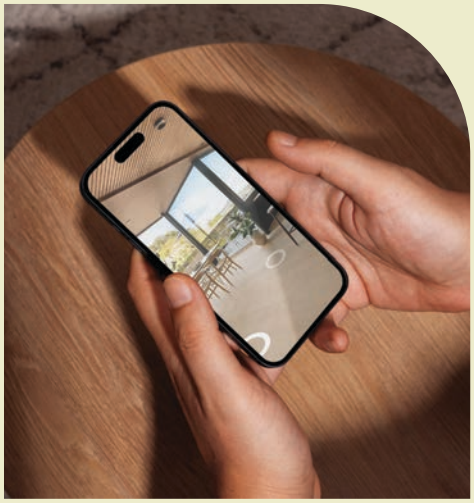
Ett hjem forlates, et nytt tas i bruk

Det er noe av det største som skjer i et menneskes liv. Ikke bare en adresseendring, men et skifte. Noe avsluttes, noe åpnes. Og i det øyeblikket fortjener du noen ved siden av deg som virkelig forstår hva det betyr.

Vi er hjemkjente meglere. Eid av eiendomsmeglere som tror at uavhengighet og lokalkunnskap gir deg det beste resultatet. Vi stiller oss ikke på siden og administrerer en prosess. Vi går den med deg – med kvalitet, ærlighet og alt vi har.

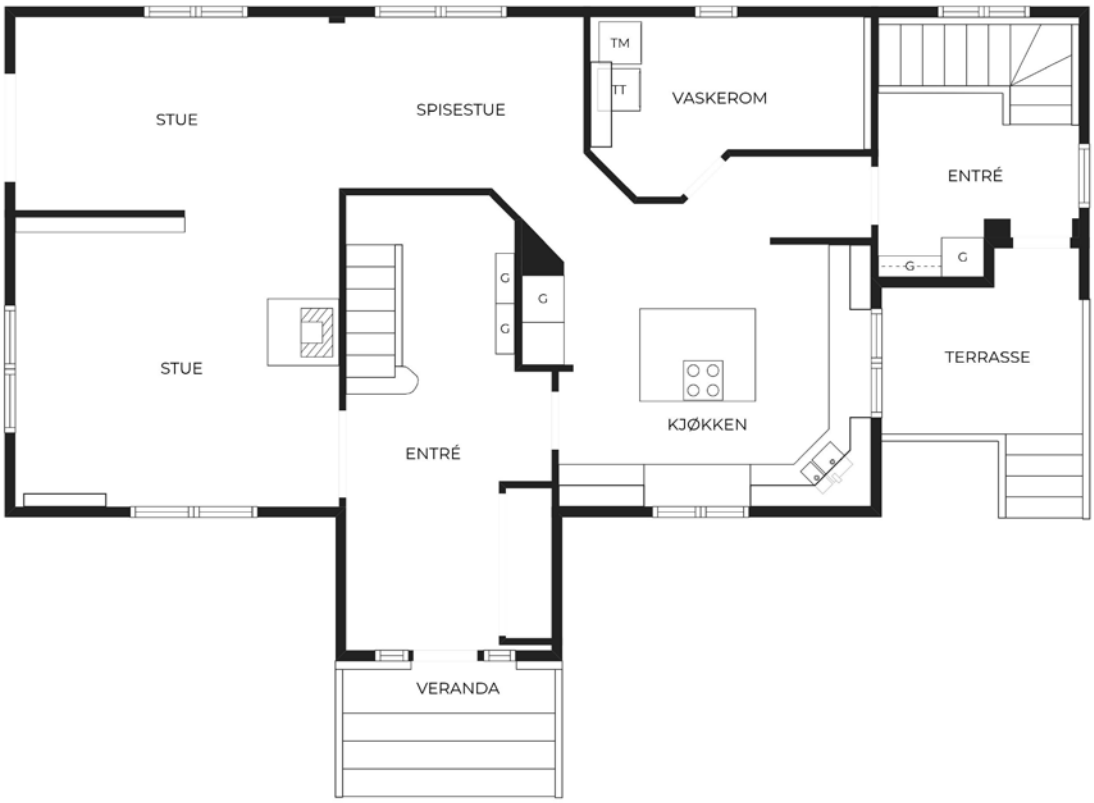
Visningen som aldri stenger

Vi sørger for at du kan gå på visning akkurat når det passer deg. Med “Visningen som aldri stenger” fra Notar kan du vise boligen til familie og venner, og digitalt være på visning igjen og igjen.

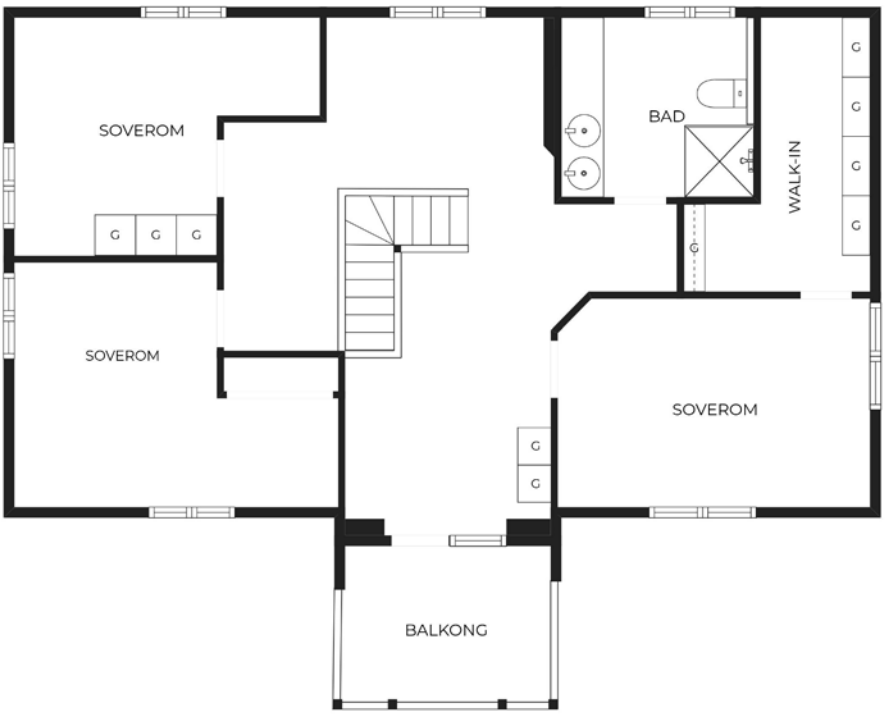


Opperudvegen 26

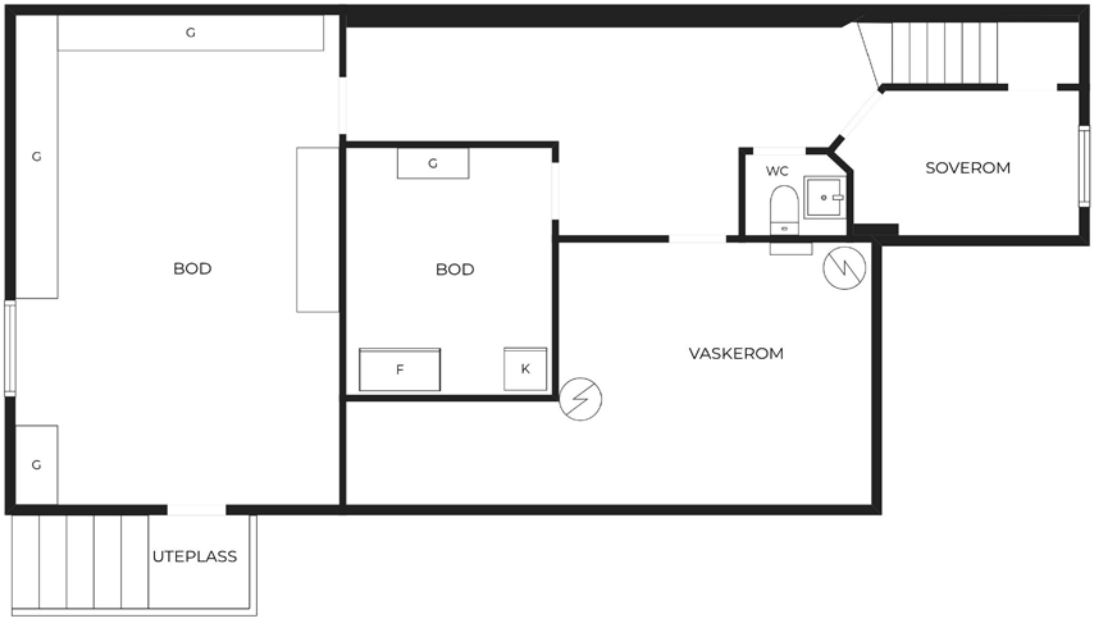
Plantegning



Størrelser og dimensjoner er omtrentlige, faktiske kan variere.



Størrelser og dimensjoner er omtrentlige, faktiske kan variere.



Plantegning kjeller



Et varmt velkomstinntrykk med elegant steinvegg og en koselig uteplass rett ved inngangen.



Romslig og eksklusivt kjøkken med stilrene fronter, god skap- og benkeplass samt en praktisk kjøkkenøy med sitteplasser. Et lekkert og innbydende kjøkken med gjennomførte detaljer og god belysning.





Innredningen er levert av Sandvik Kjøkken og har profilerte fronter i eik som gir et varmt og tidløst uttrykk. Benkeplate i heltre.








BOSCH
BOSCH



Lys og innbydende stue.









Peisen gir en lun og god atmosfære.

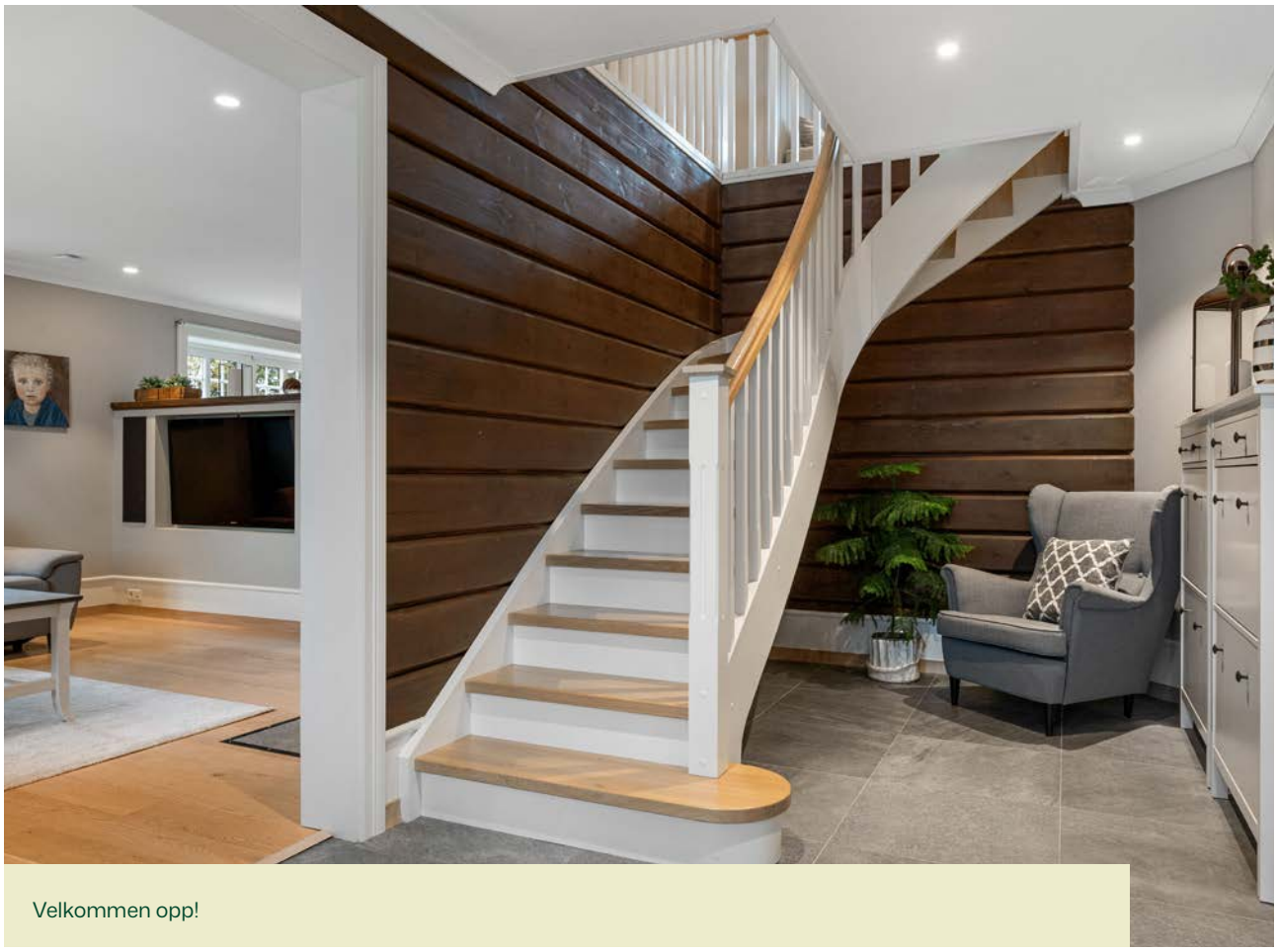






Spisestue med åpen og innbydende atmosfære, ideell for lange middager og hyggelige sammenkomster.



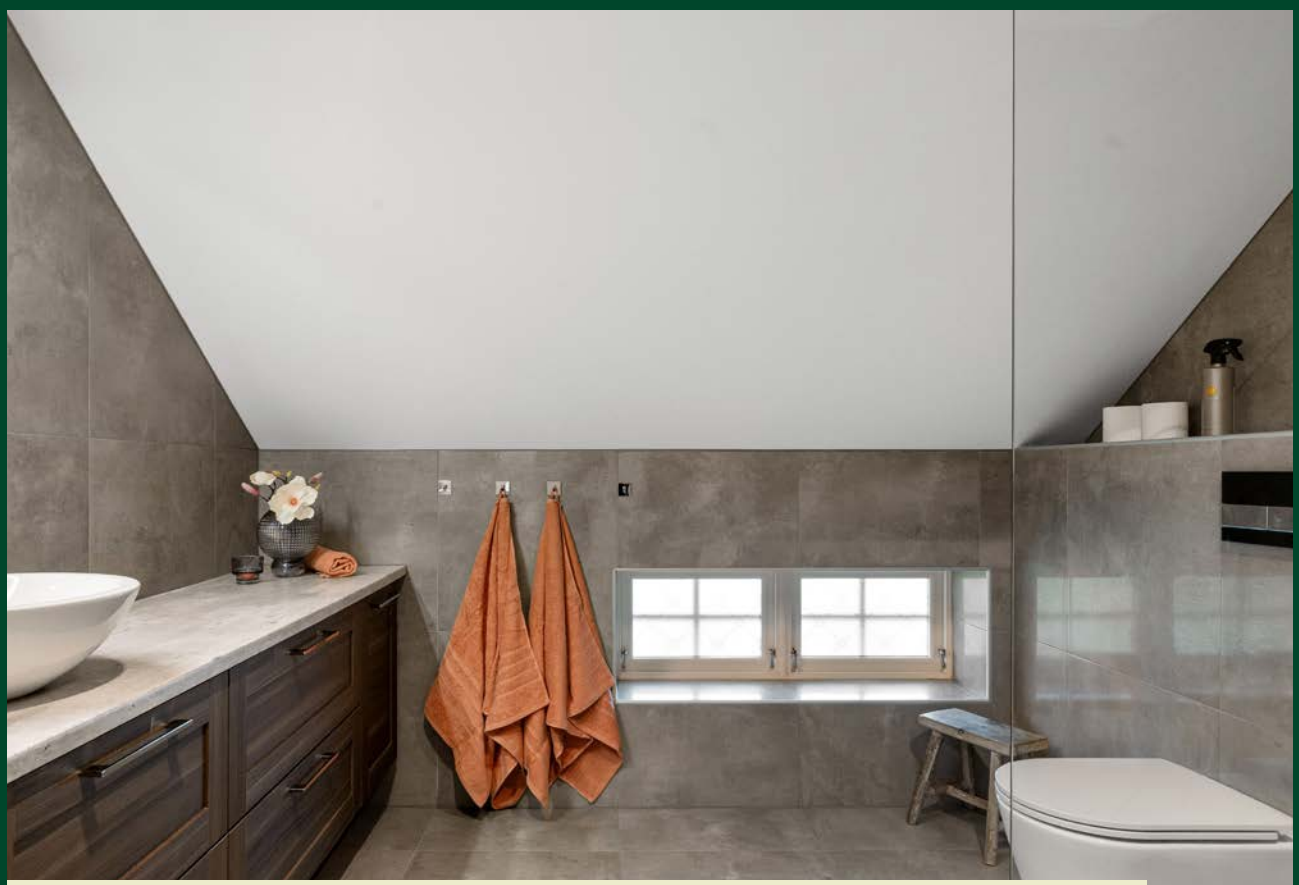


Velkommen opp!

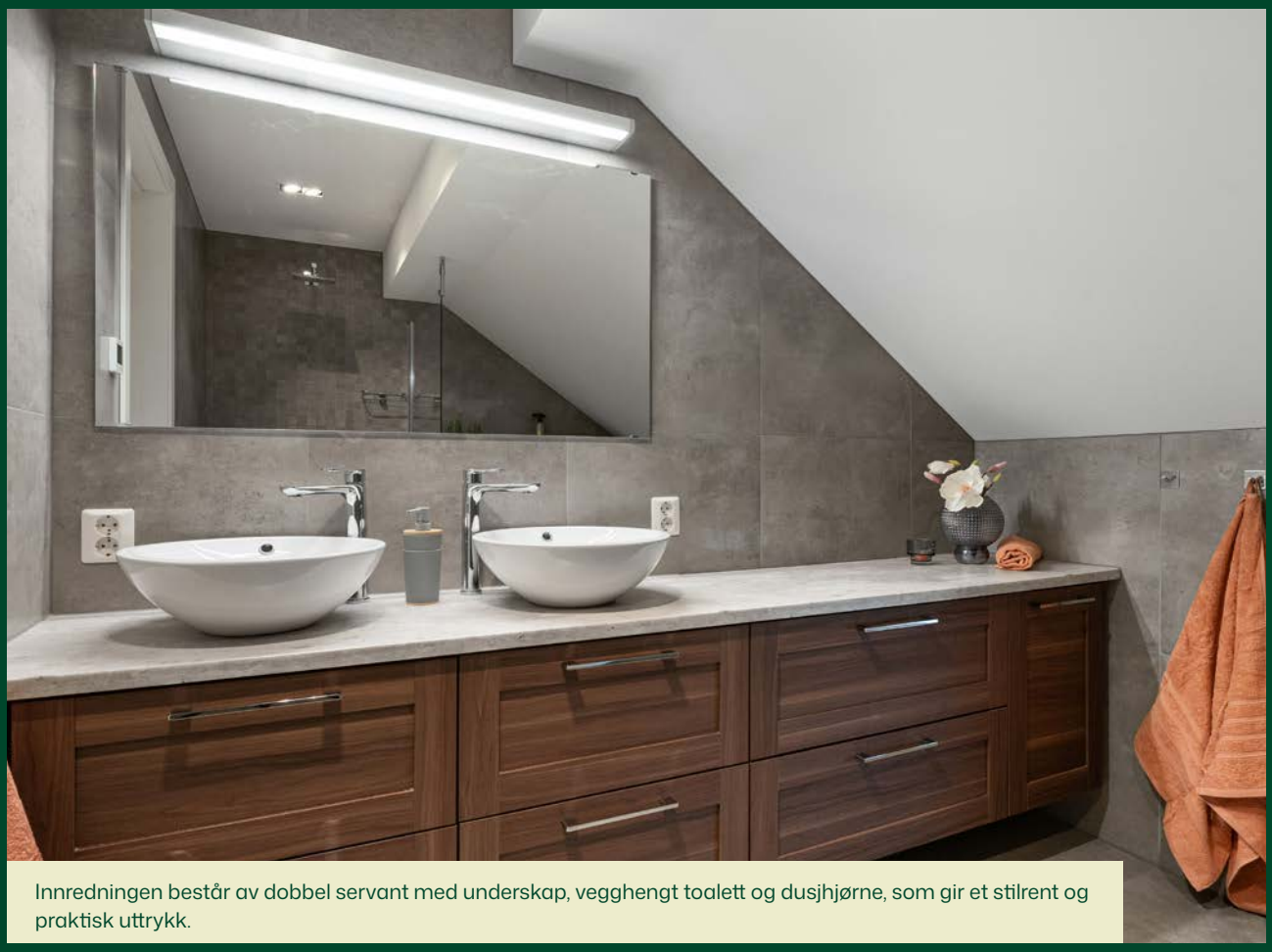








Moderne bad med flislagte gulv og vegger.



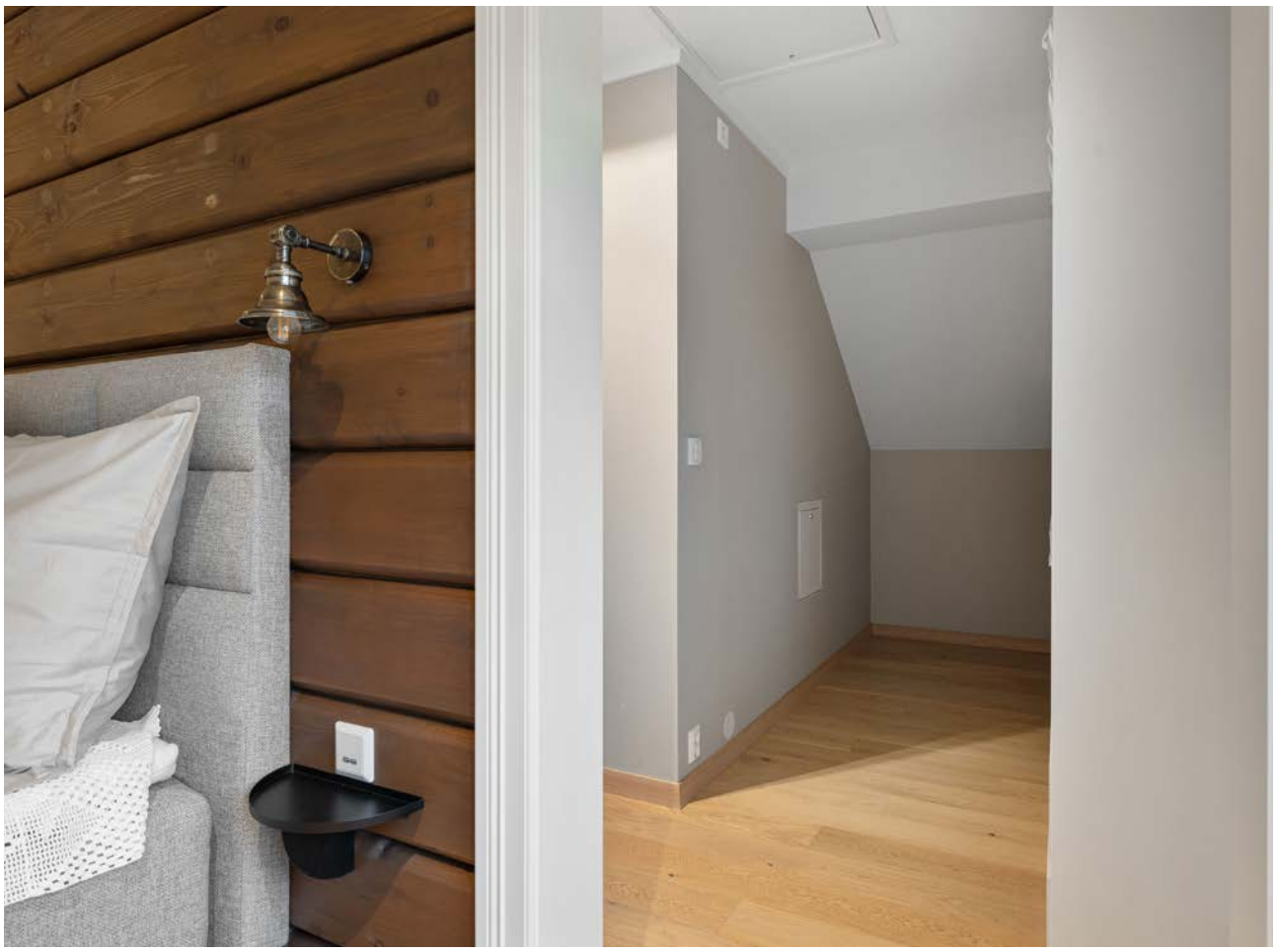
Innredningen består av dobbel servant med underskap, vegghengt toalett og dusjhjørne, som gir et stilrent og praktisk uttrykk.

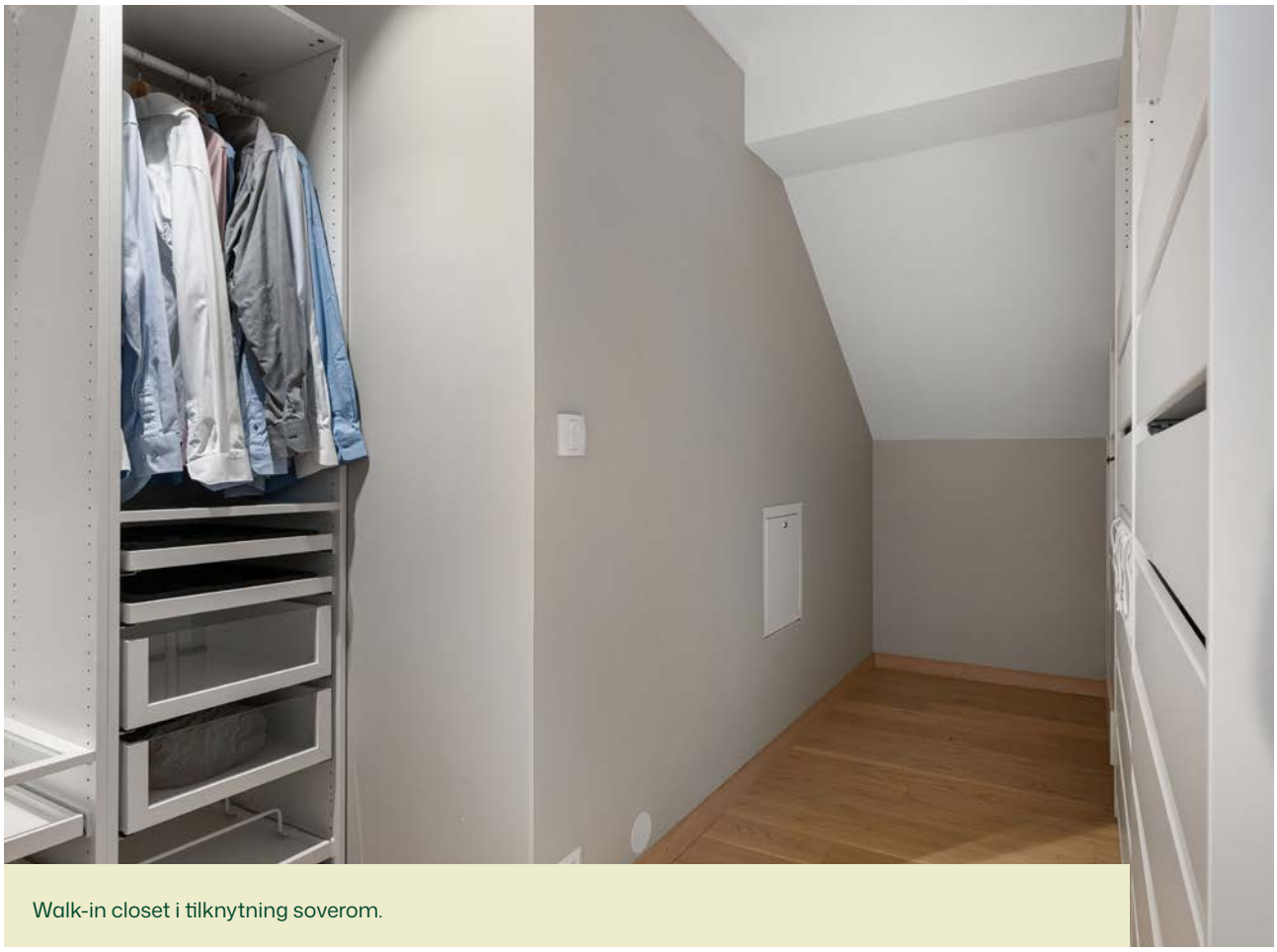




Soverom 1







Walk-in closet i tilknytning soverom.



Soverom 2



Soverom 3



Soverom 4 beliggende i kjeller.



Tv-stue



Romslig entré med god plass til yttertøy og sko.



Egen entré med adkomst direkte ned til kjelleretasjen.





Pent opparbeidet uteområde med belegningsstein og flere hyggelige soner som gir gode muligheter for både avslapning, sosiale sammenkomster og utemåltider.

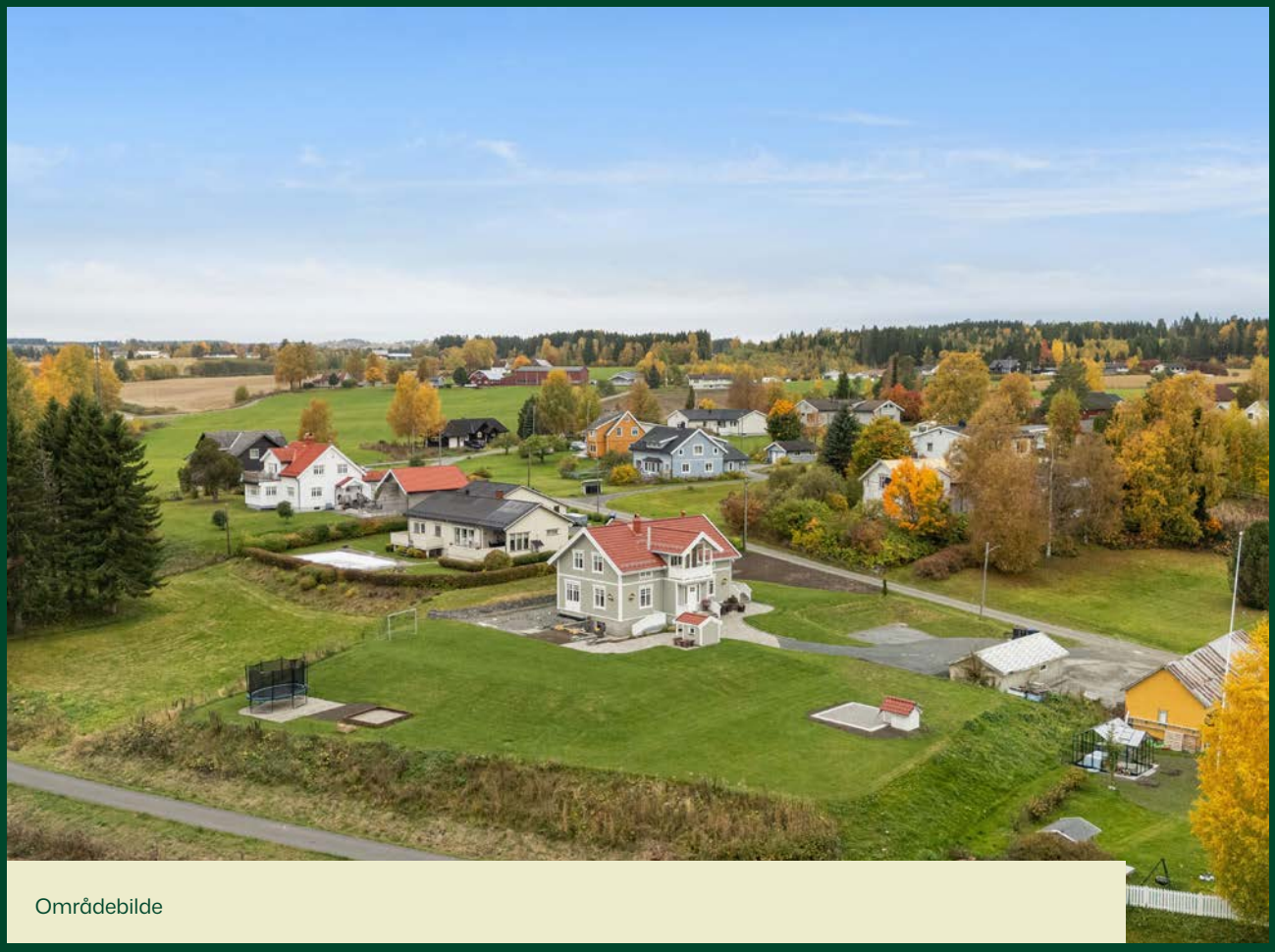












Områdebilde

Velkommen til Opperudvegen 26

Velkommen til Opperudvegen 26! En moderne og innbydende enebolig som er renovert de senere år.

Boligen har en familievennlig og fleksibel planløsning fordelt over tre etasjer. Første etasje inneholder hall med trapp, romslig stue, spisestue, kjøkken og uinnredet vaskerom med mulighet for etablering av bad. Andre etasje består av tre soverom, bad og en hyggelig TV-stue med utgang til liten balkong. Kjelleren har både egen og felles entré, soverom, toalettrom, teknisk rom, uinnredet vaskerom og uinnredet hobbyrom. Med videre innredning og nødvendige godkjenninger ligger forholdene godt til rette for etablering av en utleiedel.

Eiendommen har en stor tomt med gode solforhold og uteområder som gir gode muligheter for både lek, hobbyaktiviteter og hyggelige sammenkomster.

Vi ses på visning

Bli kjent med ditt nye nabolag

Beliggenhet

Opperudvegen 26 har en landlig og fredelig beliggenhet i Kolbu, omgitt av vakre og naturskjønne omgivelser. Her bor du med nærhet til naturen og gode muligheter for friluftsliv året rundt, samtidig som daglige servicetilbud er lett tilgjengelige.

Fra eiendommen er det kort vei til Kolbu sentrum med dagligvarebutikk, skole, barnehage og øvrige lokale tjenester. For et bredere utvalg av butikker, serveringssteder og servicetilbud ligger Lena kun en kort kjøretur unna. Området byr på et trivelig bomiljø med gode oppvekstvilkår og enkel tilgang til flotte tur- og rekreasjonsområder.

Fra eiendommen er det også kort vei til bussholdeplass med gode kollektivforbindelser til Lena, Raufoss og Gjøvik, noe som gjør hverdagsreisen enkel og fleksibel.

Dette er en attraktiv beliggenhet for deg som ønsker rolige omgivelser, god boltreplass og nærhet til både natur og nødvendige fasiliteter.

Adkomst

Det vil bli skiltet med Notar visningsskilter ved annonserte visninger. Se for øvrig kart for nærmere veibeskrivelse.

Opperudvegen 26

Om eiendommen

Eiendommen

Adresse
Opperudvegen 26, 2847 KOLBU

Oppdragsnummer
24-0089/26

Selger
Ingar Norheim
Ellen Martine Smestad Andresen

Matrikkel
Gårdsnummer 315, bruksnummer 18, , ideell andel 1/1. i Østre Toten kommune.

Eieform
Eiet

Boligtype
Enebolig

Energiklasse
E

Info energiklasse
Energimerket beskriver hvor energieffektivt bygget er, og hvilke energikilder som er brukt i bygget. Energimerket består av to deler: en energikarakter og en oppvarmingskarakter. Til sammen forteller de om energistandarden i boligen din.

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

Oppvarmingskarakteren blir angitt ut fra hvor stor andel av energien som kommer fra ikke fornybare energikilder, slik som olje eller gass, eller fra elektrisitet. Et bygg som bare har panelovner får derfor en dårlig oppvarmingskarakter. Karakteren er en fargeskala fra rød til grønn, hvor grønn er best. En grønn karakter betyr at du bruker bioenergi eller annen ny fornybar energi. Bruk av ved, varmepumpe, sol og fjernvarme gir god oppvarmingskarakter.
Full energiattest følger vedlagt i prospekt

Strømforbruk
Selger har avtale om Norgespris.

Det gir en fast strømpris, 40 øre per kilowattime (ekskl. mva). Avtalen er er knyttet til målepunktet (boligen), og ikke personen (selger), og vil dermed følge boligen. Avtalen er med bindingstid. Utgangspunktet er at avtalen vil gjelde ut kalenderåret, likevel slik at første periode vil være fra 1. oktober 2025 til 31. desember 2026.

Tomt
Eiet tomt på 2.709 kvm.

Beskrivelse av tomt
Eiendommen har en romslig tomt som i hovedsak er opparbeidet med plenarealer, gruset gårdsplass og adkomst. Tomten har forholdsvis åpen beliggenhet med omkringliggende boligbebyggelse og landbruksarealer.

Solforhold
Eiendommen har gode solforhold.

Takst
Tilstandsrapport datert 15.09.2026. utført av Marius Lien.

Byggeår
1920

Byggemåte
Grunnmuren er oppført i sparesteinsmur, og drenering og utvendig fuktsikring er opplyst fornyet omkring 2015. Utvendig har boligen stående trekledning, vinduer og ytterdører fra nyere årganger samt saltak tekket med betongtakstein. Takkonstruksjonen er dels utført med kaldt loft og dels med skråhimling.

TG2:
- Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon
Avvik: Det er ikke etablert lufting i nedkant av trekledningen.

Helse, miljø og sikkerhet
Det er ikke dokumentert at det er utført radonmålinger i boligen.

Sammendrag selgers egenerklæring
Selger kjøpte eiendommen i 2015.

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad.
Malermester Rune stende AS.
Beskrivelse: Malermester rune stende as har lagt tarkett tarkodry membranbelegg på gulv. Smøremembran på

veggene av
fabrikkanten schønox ble utført på dugnad/egen innsats av personer med våtromssertifikat og flere års erfaring med
bygging av våtrom. Det er bygd opp etter våtromsnormen og gjeldene monteringsanvisninger etter fabrikantene på produkter.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?
Ja, Tarkett tarkodry på gulv,smøremembran ifra Schønox på vegger, nytt sluk installert.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?
Ja

4. Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/ kontroll på vann/avløp?
Ja, kun av faglært. Gjøvik varme og sanitør as/ Rørleggermester Tor Andreas olsen as.
Beskrivelse: Absolutt alt av vann og avløp er nytt. rør i rør på alt av vann. nye avløpsrør helt ifra tomtegrenser.

11. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad. BBS Elektro AS.
Beskrivelse: Arbeidet er utført av person som er faglært elektriker, BBS Elektro har utført sluttkontroll av anlegg.

16. Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad. Protan AS.
Beskrivelse: Protan as har lagt sarnafilduk på overbygd balkong og overbygd inngangsparti.

18. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
Ja, kjeller er bruksendret og godkjent av kommunen.

Selgers egenerklæring ligger vedlagt.

Modernisering og påkostninger
Boligen er betydelig oppgradert og modernisert de senere år.

Regulerings- og arealplaner
Gjeldende arealplan med bestemmelser:
Kommuneplanens arealdel (KP), ID 2015KP01. Formål: Boligbebyggelse, nåværende.

Kommuneplaner under arbeid:
Kommuneplan under arbeid: Plan-id 2024KP01. Kommuneplanens arealdel - Tilbakeføring av næringsarealer på Billit til LNF.

Reguleringsplan (RP), ID 19820003 - Kolbu nord. Vedtatt 16.12.1982. Formål: Boliger, Kjøreveg.

Oppvarming
Boligen har isolert stålpipe med klebersteinsovn i stue.
Oppvarming skjer med luft-til-luft varmepumpe, elektriske
varmekabler, varmefolie og vedfyring.

Parkeringsforhold
Parkering på egen tomt.

Vei/Vann/Kloakk
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp.
Det er privat vei.

Barnehage/Skole/Fritid
Kolbu barnehage (1-5 år)- 2,6 km.
Nye Bonderudbakken gårdsbarnehage - 3,6 km.
Steinerbarnehagen Lena (1-5 år)- 4,6 km.

Kolbu skole (1-7 kl.)- 1,9 km.
Lena ungdomsskole (8-10 kl.)- 6,4 km.
Lena-Valle vgs - avd. Valle - 5,6 km.
Lena-Valle vgs - avd. Lena - 6 km.

Se vedlagt nabolagsprofil.

Skolekrets
Dersom skole- og barnehagetilbud er av betydning for kjøpet, må interessenter selv undersøke tilgjengeligheten med kommunen.

Offentlig kommunikasjon
Det er kun 100 meter til nærmeste bussholdeplass, og fra Kolbu sentrum, cirka 2-3 km unna, er det gode kollektivforbindelser videre til Lena, Raufoss og Gjøvik.

Det er 10 minutters kjøring til Reinsvoll togstasjon med linje RE30.
Det er ca. 1t og 15 minutter til Gardermoen flyplass.

Adgang til utleie
Eiendommen kan leies ut i sin helhet.

Ferdigattest/Midlertidig brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest datert 06.11.2026.

Ferdigattest/brukstillatelse datert
06.11.2026.

Radonmåling
Radon er en usynlig og luktfri gass som ligger nede i grunnen. Det varierer geografisk hvor stor forekomst det er av radon. Det er ikke et krav til måling av radon i bolig, men på generelt grunnlag er dette anbefalt. Ved utleie er det et krav til måling av radon. Det ble krav om radonsperre eller andre forebyggende tiltak mot radon på nybygg 1. juli 2010.

Innhold
BRA: 271 m².
BRA-i (internt bruksareal): 271 m².
TBA (terrasse- og balkongareal) 24 m².

Boligen har en gjennomtenkt og familievennlig planløsning over tre etasjer. I første etasje møtes du av en innbydende hall med trapp, et moderne kjøkken samt romslige oppholdsrom med stue og spisestue. I tillegg finnes et uinnredet vaskerom hvor det er mulighet for å etablere et ekstra bad.

Videre byr boligen på fire gode soverom, stilfullt bad og en hyggelig TV-stue med utgang til balkong. Hovedsoverommet har tilknytning til walk-in garderobe, som gir praktiske oppbevaringsmuligheter.

Kjelleretasjen består av egen og felles entré, toalettrom, teknisk rom samt uinnredet vaskerom og hobbyrom. Etasjen har et spennende utviklingspotensial, og med nødvendige godkjenninger kan det ligge godt til rette for etablering av en utleiedel.

Eiendommen har en stor tomt med gode solforhold og romslige uteområder som gir god plass til lek, hageprosjekter og hyggelige sammenkomster. Her får du en moderne og oppgradert bolig med fleksible bruksmuligheter og attraktive utearealer.

De oppgitte arealene er hentet fra tilstandsrapporten utført av takstmann Marius Lien. Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene. Vedlagte plantegninger er ikke målbare.

Standard
Eneboligen er opprinnelig oppført i 1920, men har gjennomgått omfattende rehabilitering og modernisering i senere år. Store deler av boligen er fornyet, både innvendig og utvendig, herunder overflater, vinduer, dører, fasader og tekniske installasjoner. Boligen fremstår i dag med en høy standard.

Kjøkken
Kjøkkenet er romslig og innbyr til både matlaging og sosiale sammenkomster. Innredningen er levert av Sandvik Kjøkken og har profilerte fronter i eik som gir et varmt og tidløst uttrykk. Kjøkkenet har rikelig med skap- og benkeplass, og den praktiske kjøkkenøya fungerer som et naturlig samlingspunkt i rommet. Kjøkkenøya er utstyrt med induksjonstopp og integrert ventilator med nedsug og kullfilter, noe som gir et moderne og stilrent preg. Benkeplatene er i heltre, og kjøkkenet er videre utstyrt med kjøleskap, fryseskap, oppvaskmaskin og to stekeovner, hvor den ene har dampfunksjon.

Bad
Badet i andre etasje er ferdigstilt i 2017 og fremstår med moderne materialvalg og god funksjonalitet. Rommet har flislagte gulv og vegger samt malt, glatt himling, delvis med skråtak. Innredningen består av dobbel servant med underskap, vegghengt toalett og dusjhjørne, som gir et stilrent og praktisk uttrykk. Ifølge eier er gulvet utført med Tarkodry membransystem, mens veggene er utført med smøremembran. I dusjsonen er det plastsluk.

Det er også klargjort for etablering av nytt bad eller vaskerom i hovedetasjen, noe som gir gode muligheter for ytterligere tilrettelegging av boligen.

Toalettrom
Toalettrommet i kjelleretasjen har flislagt gulv, vegger kledd med trepanel og malt, glatt himling. Rommet er innredet med vegghengt toalett samt servantskap med servant, og fremstår som et praktisk supplement til boligens øvrige sanitærrom. Materialvalgene gir rommet et lunt og innbydende preg.

Tekniske installasjoner
- Vannledninger er utført som Høiax rør-i-rør-system med fordelerskap. Vann- og avløpsinstallasjoner ble omfattende fornyet
i 2017, hvor ledninger ble skiftet frem til utvendig kum.
- Avløpsrør er utført i plast. Boligen har i hovedsak naturlig ventilasjon.
- Oppvarming skjer med luft-til-luft varmepumpe, elektriske varmekabler, varmefolie og vedfyring.
- Varmtvannsbereder er på ca. 300 liter.

- Elektrisk anlegg er i hovedsak skjult, med to sikringsskap med automatsikringer.

Generelle materialvalg
Innvendige overflater består hovedsakelig av parkett og fliser på gulv, samt malte glatte flater og trepanel på vegger og i himlinger.
Boligen har malte fyllingsdører og innvendige tretrapper mellom etasjene.

VIKTIG
Du bør lese tilstandsrapport, eiendomsmeglers beskrivelse i salgsprospektet og selgers egenerklæring nøye. Du kan ikke klage på forhold som du har fått opplysninger om i tilstandsrapporten, i salgsoppgaven eller på andre måter. Se på tilstandsgrad og anslått utbedringskostnad for å danne deg et bilde av hva du må regne med av kostnader og eventuelle arbeider på boligen fremover. Husk at en anslått kostnad ikke er det samme som faktisk kostnad. Merk også at anslått utbedringskostnad bare er utbedring av konkrete avvik, etter den standarden som boligen har. Oppgradering til dagens standard kan koste mer.

Hvitevarer
Integrerte hvitevarer medfølger.

Innbo og løsøre
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 tilbehørslisten som fremkommer lenger bak i salgsoppgaven.

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

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

Bransjens liste over løsøre og tilbehør er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Arealer
BRA - i: 271 m²
BRA totalt: 271 m²
TBA: 24 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller
BRA-i: 87 m² Soverom, toalettrom, entre, teknisk rom, uinnredet vaskerom, uinnredet
hobbyrom.

1. etasje
BRA-i: 101 m² Hall m/trapp, kjøkken, stue /spisestue, gang, uinnredet vaskerom.

2. etasje
BRA-i: 83 m² Soverom, soverom 2, stue m/trapp, bad, soverom 3, walk-in closet.

TBA fordelt på etasje
1. etasje
17 m²

2. etasje
7 m²

Bygningssakkyndig kommentar til arealoppmåling
Arealer er oppmålt ved bruk av håndholdt lasermåler. Arealmålingene er utført i henhold til Norsk Standard NS 3940:2023 – Areal- og
volumberegninger av bygninger, og gjelder for tidspunktet da bygningen ble målt.
Håndholdt lasermåler kan ha måleavvik som kan bidra til avvik i oppmålt areal. Arealer er målt med to desimaler, men oppgis i rapporten i hele kvadratmeter uten desimaler. Vanlige avrundingsregler er benyttet, og mindre avvik som følge av avrunding kan derfor forekomme. Kjøper bør være oppmerksom på dette.

Økonomi

Prisantydning
Kr. 5 250 000,-

Kommunale avgifter
Kr 29 841,- pr år 2025

Info kommunale avgifter
Kommunale avgifter inkluderer:
Avløp kr. 13 261,53 ,-
Vann kr. 10 353,27 ,-
Renovasjon kr. 5 647,56 ,-
Feiegebyr kr. 579,-
Eiendomsskatt kr. 6 723,03 ,-

Totalt kr. 36 564 ,-

Oppgitte avgifter er en årsprognose for 2025 for eiendommen. Avgiftene kan variere ut fra forbruk og antall husstandsmedlemmer.

Eiendomsskatt
Kr 6 723,- pr 2025

Info eiendomsskatt
Det ble i 2025 betalt kr. 6 723,- i eiendomsskatt.

Formuesverdi - Primær
Kr. 998 699,- som primærbolig for 2025

Informasjon om formueverdi
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Omkostninger
kr. 5 250 000,- (Prisantydning)
---
kr. 18 900,- (Boligkjøperforsikring Söderberg & Partners)
kr. 131 250,- (Dokumentavgift)
kr. 545,- (Tinglysing skjøte)
kr. 545,- (Tinglysning pantedokument (pr. stk.))
---
kr. 151 240,- (Omkostninger totalt)
---
kr. 5 401 240,- (Totalpris inkl. omkostninger)

NB! Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.
Andel fellesgjeld og andel formue overtas av kjøper.

Betalingsbetingelser
Det tas forbehold om endring i offentlige gebyrer.

Kjøpesum samt omkostninger innbetales senest per overtagelsesdato. Kjøper er selv ansvarlig for at alle innbetalinger er meglerforetaket i hende til avtalt tid og må selv påse at eventuell bankforbindelse er informert om dette.

Innbetaling av kjøpesum skal skje fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

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

3442/315/18:
22.11.1941 - Dokumentnr: 2301 - Bestemmelse om vannrett
Bestemmelse om vannrett og vannledning for nedre Opperud
Gjelder denne registerenheten med flere

17.11.1974 - Dokumentnr: 9990 - Bestemmelse om bebyggelse
Rettighetshaver: Knr:3442 Gnr:315 Bnr:70

15.06.1903 - Dokumentnr: 900049 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3442 Gnr:315 Bnr:1
Tidligere gnr 70 bnr 18 i Vestre Toten

01.10.1918 - Dokumentnr: 900152 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3442 Gnr:315 Bnr:32
Tidligere gnr 70 bnr 32 i Vestre Toten

03.06.1924 - Dokumentnr: 900278 - Grensejustering
Bestemmelse om veg med Oppegård

30.03.1953 - Dokumentnr: 1205 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3442 Gnr:315 Bnr:60
Tidligere gnr 70 bnr 60 i Vestre Toten

01.12.1967 - Dokumentnr: 6715 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3442 Gnr:315 Bnr:70
Tidligere gnr 70 bnr 70 i Vestre Toten

01.12.1967 - Dokumentnr: 6716 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3442 Gnr:315 Bnr:71
Tidligere gnr 70 bnr 71 i Vestre Toten

01.01.2020 - Dokumentnr: 506404 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0528 Gnr:315 Bnr:18

Grunnboksdato
12.11.2026

Diverse opplysninger

Diverse
PIPE OG ILDSTED
Sist stedlig tilsyn: 08.02.2023. Sist feiing: 24.09.2019.

Notar AS og eiendomsmeglingsforetakene som er en del av Notar-kjeden, har
samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr produkter eller tjenester i
forbindelse med megleroppdraget:
- Søderberg & Partners leverer boligselger- og boligkjøperforsikring
- Overo, leverandør av digitale oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoller, tilbyr avtale om strøm, alarm og bredbånd.
- Kolibri Forsiking tilbyr forsikringsprodukter

Hvilke produkter/tjenester kjøper og selger tilbys i forbindelse med oppdraget,
kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Overtagelse
Etter avtale. Angi ønsket overtagelse ved budgivningen.

Bakgrunn for opplysninger i salgsoppgaven
Salgsoppgaven er utarbeidet ut ifra opplysninger som er gitt av selger, befaring av eiendommen samt innhenting av nødvendige dokumenter og evt. takst/ tilstandsrapport.

Salgsoppgave sist oppdatert
13.11.2026

Ansvarlig meglerforetak
Heimdahl & Partnere AS
Øvre Torvgate 24 B, 2815 GJØVIK. TLF. 61 17 17 18

Megler
Celina Solheim Solhaug, Eiendomsmegler
Epost: celina@notar.no

Meglers Vederlag
Fastpris vederlag kr. 28 000 (inkl. mva).
Oppgjørsgebyr kr. 6 500,- (inkl. mva.)
Markedspakke kr. 19 900,-(inkl. mva.)
Gebyr for utsatt betaling kr. 3 500,- (inkl. mva.)
Grunnpakke/Grunnbok/e-tinglysing/Kommunale opplysninger kr. 9 900,- (inkl. mva.)

Direkte utlegg dekkes av selger.

Dersom handel ikke kommer i stand er følgende avtalt om meglerforetakets vederlag: Intet salg - ingen regning. Oppdragsgiver betaler bare hvis det blir salg. Boligselgerforsikring, bygningsrapport, takst og annonsering utover avtalt markedspakke inngår ikke i garantien, men kan bestilles direkte fra leverandør.

Viktig informasjon

Boligselgerforsikring
For denne eiendommen er det tegnet boligselgerforsikring.

Boligkjøperforsikring

Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som dekker utgifter forbundet med juridisk bistand, fagkyndig uttalelse og saksomkostninger. Forsikringen er valgfri. Se produktark, vedlagt salgsoppgave, for nærmere informasjon og priser.

Forsikringen er meglet fram av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB. Skadebehandling foretas av Crawford & Company.

Andre forsikringer
Ved kjøp av bolig gjennom Notar Eiendomsmegling får kjøper én måned gratis forsikring i samarbeid med Kolibri Forsikring.
- Leilighet: gratis innboforsikring i én måned
- Enebolig: gratis bygningsforsikring i én måned

Forsikringen trer i kraft fra overtakelsesdato. Kolibri Forsikring vil kontakte kjøper med informasjon om forsikringen og eventuelle videre valg.

Hva betyr dette? Innboforsikring dekker eiendelene dine i boligen, som møbler, klær og elektronikk. Bygningsforsikring dekker selve bygningen, inkludert vegger, tak og faste installasjoner.

Tilbudet gir kjøper trygghet fra første dag som eier. Videre forsikring avtales direkte mellom kjøper og Kolibri Forsikring dersom kjøper ønsker dette.

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler.

Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut i fra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble rettet i tide på en tydelig måte. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Dersom eiendommen har et mindre grunnareal (tomt) enn kjøperen har regnet med, er det likevel ikke en mangel hvis ikke arealet er vesentlig mindre enn det som fremkommer av salgsdokumentene, jf. avhl-3-3.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøper menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Både kjøper og selger er forpliktet til å signere den standard kjøpekontrakten som er utarbeidet av Notar i

forbindelse med eiendomshandler. Kjøpekontrakten kan gjennomgås hos eiendomsmegleren før budet legges inn.

Personopplysningsloven

Ditt personvern er viktig for Notar og vi er opptatt av å verne om personopplysningenes integritet, tilgjengelighet og konfidensialitet. All behandling av personopplysninger i Notar skal følge det til enhver tid gjeldende personvernregelverket, herunder GDPR og personopplysningsloven. Les mer om dette her: https://notar.no/personvern

Hvitvaskingsreglene

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen med selger. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven. Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Notar ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Kjøper oppfordres til å innbetale kjøpesummen som ikke kommer fra låneinstitusjon, i en samlet innbetaling fra egen konto i norsk bank. Dersom innbetaling likevel må foretas på annen måte, må megler orienteres med begrunnelse og informasjon om innbetalers navn, før innbetaling av oppgjør.

Budgivning

Det første budet skal inngis skriftlig på Notar sitt budskjema, påført budgivers signatur og vedlagt kopi av legitimasjon. Alternativt kan man legge inn bud elektronisk, ved bruk av "Gi bud" knapp i nettannonse, hvor budgiver må legitimere seg med BankID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver at bud er mottatt.

Bud som ikke er skriftlig, eller som har en kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver frem til angitt akseptfrist.

Bestemmelser om budgivning gitt i medhold av eiendomsmeglingsloven § 6-8 kommer til anvendelse ved utførelsen av Oppdraget. For å sikre en forsvarlig gjennomføring av budrunden, stiller Notar krav til frister ved budgivningen. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist enn 30 minutter kan avvises.

Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver.

Fra og med 01.07.25 ble det ikke lengre være lovlig å legge inn hemmelige bud.

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

Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handelen er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan kreve kopi av budjournalen i anonymisert form etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises det til "Forbrukerinformasjon om budgivning" som er inntatt i salgsoppgaven.

Er dette ditt nye hjem?

Det er en god følelse.
La oss hjelpe deg med de neste stegene på veien.

1. **Si ifra til oss**
   Ta kontakt med megleren – så holder vi deg oppdatert gjennom hele prosessen. Vi er her, og vi svarer.

2. **Få finansieringen på plass**
   Snakk med banken din om hva du kan låne, og be om et finansieringsbevis. Det gjør deg klar til å handle når øyeblikket er der.

3. **Bli kjent med boligen**
   Les deg opp på salgsoppgaven og den tekniske rapporten. Vi anbefaler at du setter deg godt inn i alt før du byr – jo mer du vet, jo tryggere blir beslutningen.

4. **By på boligen**
   Når du er klar, legger du inn bud via Gi bud-knappen på boligens side. Du kan også fylle ut budskjema og sende det til oss. Alle bud må være skriftlige – videre bud kan gis via SMS eller e-post. Vi guider deg gjennom det hvis du lurer på noe.

Opperudvegen 26

Vedlegg

Plantegning
Tilstandsrapport
Energiattest
Egenerklæring
Nabolagsprofil
Grunnkart

Tilstandsrapport

Enebolig

Opperudvegen 26, 2847 KOLBU

ØSTRE TOTEN kommune

gnr. 315, bnr. 18

Markedsverdi

5 400 000

Sum areal alle bygg: BRA: 271 m² BRA-i: 271 m²



Befaringsdato: 15.09.2026 **Rapportdato:** 11.11.2026 **Oppdragsnr.:** 22479-1160 **Eiendomsverdi ref nr:** HZ2225

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

ENERGIMERKE

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

Kværndal og Lien Takst & Byggrådgivning AS

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

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

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

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



Rapportansvarlig

Marius Lien

post@kl-tb.com
952 99 683

Opperudvegen 26, 2847 KOLBU
Gnr 315 - Bnr 18
3442 ØSTRE TOTEN

KVÆRNDAL OG LIEN TAKST &
BYGGRÅDGIVNING AS
Tyrivegen 6
2840 REINSVOLL

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 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.

Opperudvegen 26, 2847 KOLBU
Gnr 315 - Bnr 18
3442 ØSTRE TOTEN

KVÆRNDAL OG LIEN TAKST &
BYGGRÅDGIVNING AS
Tyrivegen 6
2840 REINSVOLL

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Opperudvegen 26, 2847 KOLBU
Gnr 315 - Bnr 18
3442 ØSTRE TOTEN

KVÆRNDAL OG LIEN TAKST &
BYGGRÅDGIVNING AS
Tyrivegen 6
2840 REINSVOLL

Beskrivelse av eiendommen

Eneboligen er opprinnelig oppført i 1920, men har gjennomgått omfattende rehabilitering og modernisering i senere år. Store deler av boligen er fornyet, både innvendig og utvendig, herunder overflater, vinduer, dører, fasader og tekniske installasjoner. Boligen fremstår i dag med en vesentlig høyere standard enn det opprinnelige byggeåret skulle tilsi. Det er likevel enkelte gjenstående arbeider og uferdige rom som må tas i betraktning ved vurdering av eiendommens samlede standard.

Utvendig har boligen stående trekledning, vinduer og ytterdører fra nyere årganger samt saltak tekket med betongtakstein. Takkonstruksjonen er dels utført med kaldt loft og dels med skråhimling. Det er registrert enkelte eldre fuktskjolder på undertaket, men det ble ikke observert forhold som indikerte pågående lekkasje ved befaringen. Det er registrert manglende lufting i nedkant av den utvendige trekledningen. Dette er et utførelsesmessig avvik som kan redusere uttørkingsevnen bak kledningen og øke risikoen for fuktskader over tid. Forholdet bør utbedres for å sikre tilfredsstillende lufting av konstruksjonen.

Innvendig er boligen i stor grad modernisert med parkett, flislagte gulv, malte overflater og enkelte innslag av trepanel. Overflatene fremstår generelt som velholdte. Etasjeskillerne er utført som trebjelkelag, og det er ved stikkprøvevise målinger registrert begrensede høydeforskjeller. Kjelleren er delvis innredet, mens øvrige arealer har enklere standard og består av uinnredede rom. Tilgjengelige konstruksjoner i kjelleren fremsto tørre ved befaringen, uten synlige tegn til pågående fuktproblematikk. Deler av ytterveggene mot terreng er imidlertid utforet og innkledd, slik at eventuelle skjulte fuktforhold ikke kan utelukkes ved visuell kontroll.

Badet i andre etasje er etablert omkring 2017 og har flislagte overflater, elektrisk gulvvarme og moderne sanitærutstyr. Det er fremlagt bildedokumentasjon og opplysninger om utførelsen av membran og tettesjikt. Gulvet har tilfredsstillende fall mot sluk i dusjsonen. Det er foretatt hulltaking og fuktundersøkelse i tilliggende konstruksjon uten at det ble registrert unormale fuktforhold. Badet har mekanisk avtrekk med tilluft via spalte under dør. Det er også klargjort for etablering av nytt bad/vaskerom i hovedetasjen, men dette rommet er foreløpig ikke ferdigstilt.

Kjøkkenet er oppgradert med innredning fra Sandvik Kjøkken, med profilerte fronter i eik, benkeplate i heltre og integrerte hvitevarer. Kjøkkeninnredningen fremstår generelt som velholdt. I kjelleren er det etablert et separat toalettrom med flislagt gulv, vegghengt toalett og servantinnredning. Her gjenstår enkelte mindre ferdigstillelsesarbeider.

De tekniske installasjonene er i betydelig grad fornyet i forbindelse med rehabiliteringen. Vann- og avløpsinstallasjonene ble omfattende oppgradert i 2017, med Høiax rør-i-rør-system og avløpsrør i plast. Det er fremlagt dokumentasjon på utførte rørarbeider. Boligen varmes opp med luft-til-luft varmepumpe, elektriske varmekabler, varmefolie og vedfyring fra klebersteinsovn. Det elektriske anlegget er i hovedsak skjult, med to sikringsskap med automatsikringer. Det er fremvist samsvarserklæring og sluttkontroll for utførte elektriske arbeider.

Grunnmuren er oppført i sparesteinsmur, og drenering og utvendig fuktsikring er opplyst fornyet omkring 2015. Store deler av grunnmuren ligger under terreng eller er innkledd, noe som begrenser muligheten for visuell kontroll. Det ble ikke registrert synlige tegn til unormale setninger eller større konstruksjonsmessige skader i tilgjengelige områder. Utvendige vann- og avløpsledninger er opplyst fornyet frem til utvendig kum i 2017.

Det er utarbeidet nye byggetegninger for boligen, og utførte fasadeendringer, tilbygg og bruksendringer er omsøkt og godkjent av Østre Toten kommune. Det foreligger ferdigattest for tiltakene. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførte radonmålinger, og det anbefales derfor å gjennomføre måling for å avklare radonnivået i boligen.

Samlet sett fremstår boligen som en omfattende rehabilitert og modernisert enebolig, hvor store deler av bygningsmassen og de tekniske installasjonene er oppgradert. Den generelle tilstanden på de undersøkte bygningsdelene fremstår gjennomgående som god, og det er i den foreliggende rapporten registrert få vesentlige avvik. Det mest sentrale registrerte avviket gjelder manglende lufting bak utvendig trekledning. I tillegg gjenstår enkelte ferdigstillelsesarbeider, herunder etablering av bad/vaskerom i hovedetasjen. Selv om boligen er vesentlig modernisert, må det tas hensyn til at den opprinnelige bygningskonstruksjonen er av eldre dato, og at enkelte skjulte og innkledde konstruksjoner ikke lar seg kontrollere fullt ut ved en ordinær tilstandsbefaring. Samlet sett vurderes boligen å ha en god teknisk og vedlikeholdsmessig standard, sett i lys av gjennomførte oppgraderinger, registrerte forhold og gjenstående arbeider.

Enebolig - Byggeår: 1920

UTVENDIG Gå til side

Boligen er oppført med grunnmur i sparesteinsmur og yttervegger i bindingsverkskonstruksjon, utvendig kledd med nyere stående trekledning. Saltak med sperrekonstruksjon, tekket med betongtakstein og undertak av sutakplater. Takrenner og nedløp i metall. Boligen har vinduer med 2-lags isolerglass fra ulike årganger og ytter-/balkongdører med 2-lags isolerglass. Balkong i 2. etasje er oppført i trekonstruksjoner med underliggende tekking av Protan. Utvendige trapper er utført i betong og tre.

INNVENDIG Gå til side

Innvendige overflater består hovedsakelig av parkett og fliser på gulv, samt malte glatte flater og trepanel på vegger og i himlinger. Etasjeskillere er utført som trebjelkelag. Boligen har malte

Opperudvegen 26, 2847 KOLBU
Gnr 315 - Bnr 18
3442 ØSTRE TOTEN

KVÆRNDAL OG LIEN TAKST &
BYGGRÅDGIVNING AS
Tyrivegen 6
2840 REINSVOLL

Beskrivelse av eiendommen

fyllingsdører og innvendige tretrapper mellom etasjene. Kjelleren er delvis innredet, med resterende arealer som uinnredede kjellerrom. Boligen har isolert stålpipe med klebersteinsovn i stue.

VÅTROM Gå til side

Bad i 2. etasje er opplyst ferdigstilt i 2017 og har flislagte gulv og vegger samt malt, glatt himling, delvis med skråtak. Badet er innredet med dusjhjørne, servantinnredning og vegghengt toalett. Det er plastsluk i dusjsonen. Ifølge eier er tettesjikt utført med Tarkodry membransystem på gulv og smøremembran på vegger.

Det er også klargjort for etablering av nytt bad/vaskerom i hovedetasjen.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning fra Sandvik Kjøkken med profilerte fronter i eik, benkeplate i heltre og kjøkkenøy. Det er kjøleskap, fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp og stekeovn. Ventilator er integrert i benkeplaten med nedsug og kullfilter.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom i kjeller har flislagt gulv, trepanel på vegger og malt, glatt himling. Rommet er innredet med vegghengt toalett og servantskap med servant.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannledninger er utført som Høiax rør-i-rør-system med fordelerskap. Vann- og avløpsinstallasjoner ble omfattende fornyet i 2017, hvor ledninger ble skiftet frem til utvendig kum. Avløpsrør er utført i plast. Boligen har i hovedsak naturlig ventilasjon. Oppvarming skjer med luft-til-luft varmepumpe, elektriske varmekabler, varmefolie og vedfyring. Varmtvannsbereder er på ca. 300 liter. Elektrisk anlegg er i hovedsak skjult, med to sikringsskap med automatsikringer.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Eiendommen har grunnmur i sparesteinsmur. Drenering og utvendig fuktsikring av grunnmur er opplyst fornyet omkring 2015. Utvendige vann- og avløpsledninger er utført i plast og er opplyst fornyet frem til utvendig kum i 2017. Tomten er opparbeidet med plenarealer og gruset gårdsplass/adkomst.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	271 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	271 m²
Totalpris	5 400 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	6 750 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

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

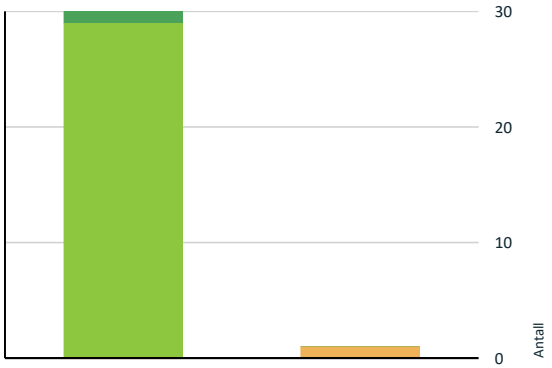
Det er utarbeidet nye tegninger for bygningen, samt omsøkt og godkjent utførte fasadeendringer, tilbygg og bruksendringer. Disse er godkjent i Østre Toten kommune, og det foreligger ferdigattest.

Opperudvegen 26, 2847 KOLBU
Gnr 315 - Bnr 18
3442 ØSTRE TOTEN

KVÆRNDAL OG LIEN TAKST &
BYGGRÅDGIVNING AS
Tyrivegen 6
2840 REINSVOLL

Sammendrag av boligens tilstand

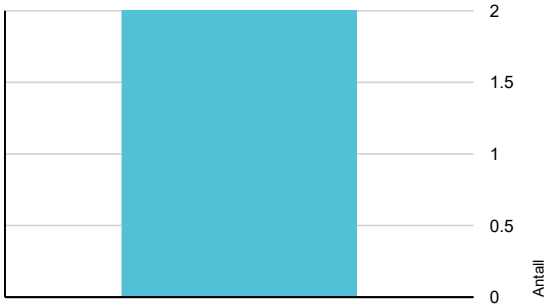
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det er ikke dokumentert at det er utført radonmålinger i boligen. Gå til side

Opperudvegen 26, 2847 KOLBU
Gnr 315 - Bnr 18
3442 ØSTRE TOTEN

KVÆRNDAL OG LIEN TAKST &
BYGGRÅDGIVNING AS
Tyrivegen 6
2840 REINSVOLL

Boligens energimerking



Beskrivelse

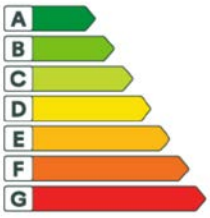
Energimerket er beregnet av Vilda i samarbeid med Enova.

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

Energimerke



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



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

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

Energirapporter vedlagt

- Energirapport

Opperudvegen 26, 2847 KOLBU
Gnr 315 - Bnr 18
3442 ØSTRE TOTEN

KVÆRNDAL OG LIEN TAKST &
BYGGRÅDGIVNING AS
Tyrivegen 6
2840 REINSVOLL

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1920

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Anvendelse
Boligformål

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

Vedlikehold
Bygget fremstår jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Taket er tekket med betongtakstein. Som undertak er det benyttet oljeimpregnerte trefiberplater (sutak). Taktekking er inspisert fra bakkenivå rundt boligen og ved bruk av drone.

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier

TG 1 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse
Takrenner og nedløp er utført i metall. Vindskier og toppbord er utført i treverk, hvor toppbordet er beslått. Beslag og øvrige detaljer over tak er visuelt kontrollert fra bakkenivå rundt boligen og ved bruk av drone.

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse
Boligen har saltak med sperrekonstruksjon, dels utført med kaldt loft og dels med skråhimling. Undertaket består av sutakplater. Det er etablert lufting ved raft. Loftet er etterisolert med blåse isolasjon høsten 2026.

Det er registrert enkelte eldre fuktskjolder på undertaket. Eier opplyser at skjoldene kan ha oppstått i byggeperioden, før utvendig taktekking ble ferdigstilt. Det ble ikke registrert forhold ved befaringen som indikerte pågående lekkasje.

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse
Ytterveggene er oppført i bindingsverkskonstruksjon og er utvendig kledd med stående trekledning. Veggkonstruksjonen er visuelt inspisert fra bakkenivå rundt boligen.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke etablert lufting i nedkant av trekledningen.

Konsekvens/tiltak
• Manglende lufting bak nyere trekledning er ikke i samsvar med normal utførelse for en luftet trekledning. Forholdet kan redusere uttørkingsevnen bak kledningen og øke risikoen for fukt- og råteskader over tid. Utførelsen bør utbedres slik at det etableres tilfredsstillende lufting bak kledningen.



Manglende lufting bak kledningen.

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse
Boligen har vinduer med 2-lags isolerglass fra ulike årganger, hovedsakelig fra 2015–2022. Vinduene har malte trekarmer.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse
Boligen har malt hovedytterdør med glass og egen ytterdør til gang i tilbygg, begge fra 2017.

Det er doble balkongdører fra 2015 i hovedetasjen og andre etasje.

Samtlige dører er utført med 2-lags isolerglass.

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Opperudvegen 26, 2847 KOLBU
Gnr 315 - Bnr 18
3442 ØSTRE TOTEN

KVÆRNDAL OG LIEN TAKST &
BYGGRÅDGIVNING AS
Tyrivegen 6
2840 REINSVOLL

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Boligen har balkong med adkomst fra andre etasje. Balkongen er oppført i trekonstruksjon med terrassebord og malt rekkverk. Underliggende konstruksjon er tekket med Protan-membran.

Utvendige trapper

Beskrivelse

Trappen foran hovedinngangen er støpt i betong. Trappen foran inngang nummer 2 er bygget opp på fundamenter, satt opp i impregnert materiale og har malt rekkverk. Det er også en trapp ned til kjeller i boligen. Denne er støpt i betong.

Garasje

Beskrivelse

Eldre garasje i svært dårlig teknisk stand. Bygningen er ikke nærmere tilstandsvurdert eller medtatt i verdiberegningen.

INNVENDIG

Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvoverflatene består hovedsakelig av parkett og fliser. Overflatene er i hovedsak fra ca. 2015 og fremstår med normal bruksslitasje.

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier

Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Vegger og himlinger har hovedsakelig malte, glatte overflater, samt enkelte flater med trepanel. Overflatene fremstår generelt som velholdte, med normal bruksslitasje sett i forhold til alder.

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskillere er utført som trebjelkelag. Det er foretatt stikkprøvevise målinger av høydeforskjeller på gulv. Det ble registrert høydeforskjeller på inntil ca. 10 mm i hovedetasjen, kjelleren og andre etasje.

Radon

Beskrivelse

Boligen er opprinnelig oppført før det ble stilt krav om radonsperre i grunnen. Det foreligger ikke dokumentasjon på utførte radonmålinger. Eiendommen ligger i et område som ifølge NGUs radonaktsomhetskart er angitt med moderat til lav aktsomhetsgrad.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke dokumentert at det er utført radonmålinger i boligen.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling for å avklare radonnivået i boligen. Eventuelle tiltak vurderes på bakgrunn av måleresultatene.

TG 1 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Boligen har isolert stålpipe med tilkoblet klebersteinsovn i stue.



Ildsted i stue.



TG 1 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Kjelleren har gulv av betong. Yttervegger mot terreng består dels av synlige betong-/murflater og dels av utforede og kledde konstruksjoner. Tilgjengelige overflater fremsto tørre på befaringstidspunktet, og det ble ikke registrert synlige tegn til pågående fuktproblematikk der konstruksjonene var tilgjengelige for kontroll.

Utforede og kledde vegger mot grunnmur under terreng regnes som en fuktutsatt risikokonstruksjon, da eventuell fukt i bakenforliggende konstruksjoner kan utvikle seg uten synlige tegn på romsiden. Visuell kontroll alene kan derfor ikke utelukke skjulte fuktforhold.

Innvendige trapper

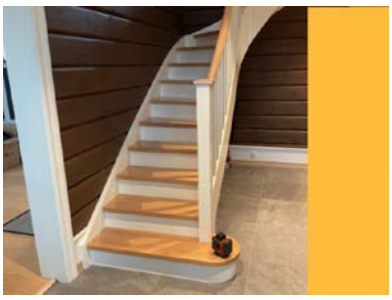
Beskrivelse

Innvendig trapp mellom hovedetasjen og andre etasje er utført i tre, med lakkerte trinn, malte vanger og rekkverk.
Innvendig plassbygd tretrapp mellom hovedetasjen og kjelleren.

Opperudvegen 26, 2847 KOLBU
Gnr 315 - Bnr 18
3442 ØSTRE TOTEN

KVÆRNDAL OG LIEN TAKST &
BYGGRÅDGIVNING AS
Tyrivegen 6
2840 REINSVOLL

Tilstandsrapport



Innvendig trappeløp mellom hovedetasjen og andre etasje.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Boligen har hovedsakelig malte fyllingsdører. Det er registrert noe knirk, og enkelte dører tar noe i karm.

TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Det ble ikke registrert synlige tegn til skadedyr eller fuktkrevende insekter ved befaringen. Det er heller ikke gitt opplysninger om kjente problemer med dette.

Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Kjelleren er delvis innredet. Resterende arealer består av uinnredede kjellerrom med enkel standard.

VÅTROM

2.ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet er opplyst etablert omkring 2017 og har flislagte gulv og vegger, samt malt, glatt himling, delvis utført som skråhimling. Rommet er innredet med dusjhjørne, baderomsinnredning med servant og vegghengt toalett.



Oversiktsbilde av bad.



Oversiktsbilde av bad.

2.ETASJE > BAD

TG 1 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det er fremlagt bildedokumentasjon og beskrivelse av utførelsen av membran og tettesjikt for våtrommet.

2.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Veggene er flislagte. Himlingen har malt, glatt overflate og er delvis utført som skråhimling.

2.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt med elektriske varmekabler. Det er målt tilfredsstillende fall på ca. 1:50 mot sluk i dusjsonen. Gulvet utenfor dusjsonen er tilnærmet flatt.

2.ETASJE > BAD

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Det er plastsluk i dusjsonen. Det er fremlagt bildedokumentasjon som viser våtrommets tettesjikt utført med Tarkodry membransystem på gulv og smøremembran på vegger.

Opperudvegen 26, 2847 KOLBU
Gnr 315 - Bnr 18
3442 ØSTRE TOTEN

KVÆRNDAL OG LIEN TAKST &
BYGGRÅDGIVNING AS
Tyrivegen 6
2840 REINSVOLL

Tilstandsrapport



Slukrenne i dusjsonen.

2.ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet er utstyrt med baderomsinnredning med servant montert på benkeplate, vegghengt toalett og dusjhjørne med glassvegger.

2.ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Badet har avtrekk via mekanisk avtrekksvifte, tilluft tilføres via spalte under dør.

Kostnadsestimat: Under 20 000

2.ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er foretatt hulltaking i tilstøtende konstruksjon bak dusjsonen. Det ble ikke registrert unormale fuktforhold eller andre tegn til skade på undersøkelsestidspunktet.

Undersøkelsen er en stikkprøvekontroll og utelukker ikke eventuelle skjulte forhold i øvrige deler av konstruksjonen.



Fuktmåling i tilliggende konstruksjon.

KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning fra Sandvik Kjøkken, opplyst fra ca. 2017. Innredningen har profilerte fronter i eik og benkeplate i heltre. Det er etablert kjøkkenøy. Kjøkkenet har kjøleskap, fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp og stekeovn. Innredningen fremstår generelt som velholdt.

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har ventilator integrert i benkeplaten med nedsug. Ventilatoren er utstyrt med kullfilter og resirkulerer luften.

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier

TOALETTROM

KJELLER > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrommet har flislagt gulv, trepanel på vegger og malt, glatt himling. Rommet er innredet med vegghengt toalett og servantskap. Det er registrert enkelte gjenstående arbeider, blant annet manglende dørhåndtak og termostatstyring for gulvvarmen.

KJELLER > TOALETTROM

TG 1 Avtrekk/ventilasjon

Beskrivelse

Det er etablert mekanisk avtrekksvifte fra toalettrommet.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er utført som Høiax rør-i-rør-system med fordelerskap.

Ifølge fremlagt dokumentasjon ble det utført omfattende arbeider på vann- og avløpsinstallasjonene i 2017, hvor vann- og avløpsrør ble skiftet frem til utvendig kum.

Øvrige vanninstallasjoner i boligen er også opplyst å være utført med Høiax rør-i-rør-system.

Årstall: 2017 **Kilde:** Faktura e.l

Opperudvegen 26, 2847 KOLBU
Gnr 315 - Bnr 18
3442 ØSTRE TOTEN

KVÆRNDAL OG LIEN TAKST &
BYGGRÅDGIVNING AS
Tyrivegen 6
2840 REINSVOLL

Tilstandsrapport







TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør er utført i plast. Ifølge fremlagt dokumentasjon ble avløpsrørene skiftet i 2017, i forbindelse med omfattende arbeider på boligens vann- og avløpsinstallasjoner. Avløpsrørene er opplyst å være av fabrikat Wavin, og rørføringer ble skiftet frem til utvendig kum.

Årstall: 2017 **Kilde:** Faktura e.l

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har i hovedsak naturlig ventilasjon med lufting via ventiler i vinduene.

Det er etablert avtrekk fra bad og toalettrom.

Oppvarming

Beskrivelse

Boligen varmes opp med luft-til-luft varmepumpe fra 2018, elektriske varmekabler i rom med flislagte gulv og varmefolie i rom med parkett. I kjelleren er det elektriske varmekabler på toalettrom og varmefolie på soverom. I tillegg er det vedfyring med klebersteinsovn i stue.

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder på ca. 300 liter, fra 2017.

Årstall: 2017 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

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

Boligen har i hovedsak skjult elektrisk anlegg. Det er to sikringsskap med automatsikringer, hvorav ett er plassert i kjelleren og ett i andre etasje. Det er fremvist samsvarserklæring for utførte arbeider samt sluttkontroll.





Opperudvegen 26, 2847 KOLBU
Gnr 315 - Bnr 18
3442 ØSTRE TOTEN

KVÆRNDAL OG LIEN TAKST &
BYGGRÅDGIVNING AS
Tyrivegen 6
2840 REINSVOLL

Tilstandsrapport



Branntekniske forhold

Beskrivelse

Boligen har røykvarslere som er sammenkoblet i system. Det er registrert ett håndslokkeapparat i boligen.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det foreligger ikke opplysninger om byggegrunnens beskaffenhet eller utførte grunnundersøkelser. Grunnforholdene er ikke nærmere undersøkt av takstmann.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Drenering og utvendig fuktsikring av grunnmur er opplyst fornyet omkring 2015. Det er montert utvendig grunnmursplast/fuktsikring.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmuren er oppført i sparesteinsmur. Store deler av grunnmuren ligger under terreng eller er innkledd, og er derfor ikke tilgjengelig for visuell inspeksjon. Det ble ikke registrert synlige tegn til unormale setninger, større riss eller andre unormale forhold i de delene som var tilgjengelige for kontroll på befaringstidspunktet.

TG 1 Terrengforhold

Beskrivelse

Terrenget rundt boligen består hovedsakelig av opparbeidede plen- og gårdsarealer. Terrengforholdene er visuelt vurdert med hensyn til fall og bortledning av overflatevann fra bygningen.

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

Beskrivelse

Utvendige vann- og avløpsledninger er utført i plast. Ifølge fremlagt dokumentasjon ble vann- og avløpsledningene fornyet frem til utvendig kum i 2017.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Det er ikke dokumentert at det er utført radonmålinger i boligen.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling for å avklare radonnivået i boligen. Eventuelle tiltak vurderes på bakgrunn av måleresultatene.

Opperudvegen 26, 2847 KOLBU
Gnr 315 - Bnr 18
3442 ØSTRE TOTEN

KVÆRNDAL OG LIEN TAKST &
BYGGRÅDGIVNING AS
Tyrivegen 6
2840 REINSVOLL

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

271 m²/271 m²

Enebolig: Hall m/trapp, Kjøkken, Stue, Gang, Uinnredet vaskerom, 4 Soverom, Stue m/trapp, Bad, Walk-in closet, Toalettrom, 4 Uinnredet kjellerrom

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 5 400 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 6 750 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi	**5 400 000**
Konklusjon markedsverdi	**5 400 000**

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

Sammenlignbare salg

Opperudvegen 26, 2847 KOLBU
Gnr 315 - Bnr 18
3442 ØSTRE TOTEN

KVÆRNDAL OG LIEN TAKST & BYGGRÅDGIVNING AS
Tyrivegen 6
2840 REINSVOLL

	EIENDOM			SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Midtvegen 6 ,2847 KOLBU 156 m²	1996	4 sov	29-06-2026	4 900 000	**4 900 000**		4 900 000	**31 410**
2	Skaugerudvegen 70 ,2847 KOLBU 160 m²	1953	2 sov	16-08-2023	3 200 000	**3 350 000**		3 350 000	**20 938**
3	Melbyfeltet 5 ,2847 KOLBU 206 m²	1980	6 sov	29-09-2019	3 490 000	**3 700 000**		3 700 000	**17 961**
4	Elvevegen 8 ,2847 KOLBU 172 m²	1990	4 sov	30-08-2023	2 850 000	**2 810 000**		2 810 000	**16 337**
5	Skaugerudvegen 31A ,2847 KOLBU 192 m²	1902	5 sov	16-01-2025	3 800 000	**3 500 000**		3 500 000	**13 011**
6	Sagsvegutua 99 ,2847 KOLBU 203 m²	1955	4 sov	01-06-2020	2 800 000	**2 620 000**		2 620 000	**12 906**
7	Narumsvegen 40 ,2847 KOLBU 250 m²	1978	5 sov	23-06-2025	3 250 000	**3 200 000**		3 200 000	**11 852**

Kilde :
Eiendomsverdi

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		7 400 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	1 250 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.		**6 150 000**
Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**		**6 150 000**

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	600 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**	**600 000**

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**	**6 750 000**

Opperudvegen 26, 2847 KOLBU
Gnr 315 - Bnr 18
3442 ØSTRE TOTEN

KVÆRNDAL OG LIEN TAKST &
BYGGRÅDGIVNING AS
Tyrivegen 6
2840 REINSVOLL

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

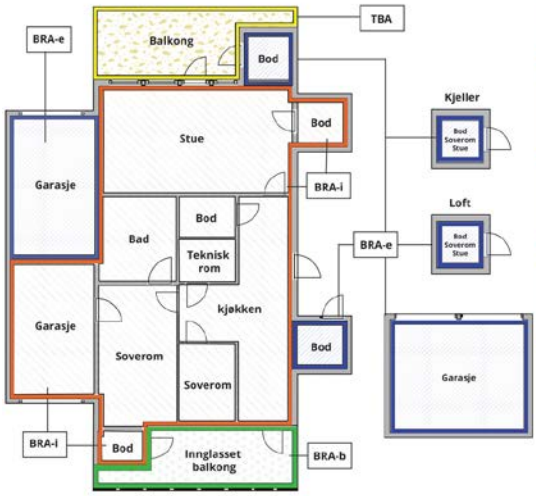
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Opperudvegen 26, 2847 KOLBU
Gnr 315 - Bnr 18
3442 ØSTRE TOTEN

KVÆRNDAL OG LIEN TAKST &
BYGGRÅDGIVNING AS
Tyrivegen 6
2840 REINSVOLL

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1.Etasje	101			101	17
2.Etasje	83			83	7
Kjeller	87			87	
SUM	**271**				**24**
SUM BRA	**271**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1.Etasje	Hall m/trapp, kjøkken, stue /spisestue, gang, uinnredet vaskerom		
2.Etasje	Soverom, soverom 2, stue m/trapp, bad, soverom 3, walk-in closet		
Kjeller	Soverom, toalettrom, entre, teknisk rom, uinnredet vaskerom, uinnredet hobbyrom		

Kommentar

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

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er utarbeidet nye tegninger for bygningen, samt omsøkt og godkjent utførte fasadeendringer, tilbygg og bruksendringer. Disse er godkjent i Østre Toten kommune, og det foreligger ferdigattest.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Boligen er i stor grad totalrenovert og oppgradert over tid, med omfattende arbeider både innvendig og utvendig. Det gjenstår enkelte arbeider og ferdigstillelse på deler av boligen.

Opperudvegen 26, 2847 KOLBU
Gnr 315 - Bnr 18
3442 ØSTRE TOTEN

KVÆRNDAL OG LIEN TAKST &
BYGGRÅDGIVNING AS
Tyrivegen 6
2840 REINSVOLL

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
15.9.2026	Marius Lien	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3442 ØSTRE TOTEN	315	18		0	2708.9 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Opperudvegen 26

Hjemmelshaver
Andresen Ellen Martine Smestad, Norheim Ingar

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et etablert og landlig boligområde i Kolbu i Østre Toten kommune. Området består hovedsakelig av spredt boligbebyggelse og landbrukseiendommer, med gode sol- og utsiktsforhold. Det er kort kjøreavstand til Kolbu med lokale servicetilbud, samt videre til Lena og Raufoss med et bredere utvalg av butikker, servicetjenester, skoler og øvrige fasiliteter.
Eiendommen har adkomst fra Opperudvegen.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen omfattes av reguleringsplan Kolbu nord, plan-ID 19820003, samt gjeldende kommuneplan for Østre Toten kommune. Det foreligger også en senere mindre endring av kommuneplanens arealdel i området.
For nærmere bestemmelser om arealformål, utnyttelse og øvrige reguleringsmessige forhold henvises det til gjeldende plankart og planbestemmelser.

Om tomten

Eiendommen har en romslig tomt som i hovedsak er opparbeidet med plenarealer, gruset gårdsplass og adkomst. Tomten har forholdsvis åpen beliggenhet med omkringliggende boligbebyggelse og landbruksarealer.
Areal og eiendomsgrenser er ikke kontrollmålt av takstmann.

Tinglyste/andre forhold

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

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

Opperudvegen 26, 2847 KOLBU
Gnr 315 - Bnr 18
3442 ØSTRE TOTEN

KVÆRNDAL OG LIEN TAKST &
BYGGRÅDGIVNING AS
Tyrivegen 6
2840 REINSVOLL

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	01.10.2026	Energirapport utarbeidet av Vilda.	Gjennomgått		Ja
Situasjonskart	01.10.2026	Situasjonskart over eiendommen.	Gjennomgått		Nei
Offentlige planer	01.10.2026	Offentlige planer eiendommen omfattes av.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	01.10.2026	Brukt for verdifastsettelse.	Gjennomgått		Nei
Egenerklæring	11.11.2026	Selgers egeneklæringsskjema	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	11.11.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Opperudvegen 26, 2847 KOLBU
Gnr 315 - Bnr 18
3442 ØSTRE TOTEN

KVÆRNDAL OG LIEN TAKST &
BYGGRÅDGIVNING AS
Tyrivegen 6
2840 REINSVOLL

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsesnivå og befaring

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

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

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

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

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

Tilleggsundersøkelser

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

Areal

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

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

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

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

enova

Energiattest



Adresse	
Opperudvegen 26, 2847 KOLBU	
Dato for energimerking **01.10.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-362248**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **157226711**
Gårdsnummer **315**	Bruksnummer **18**
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 **1920**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **271,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **271,0 m²**
Oppvarmet etasje **-**	Bygningsmateriale **-**
Oppvarming **-**	
Ventilasjon **-**	

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
232,39

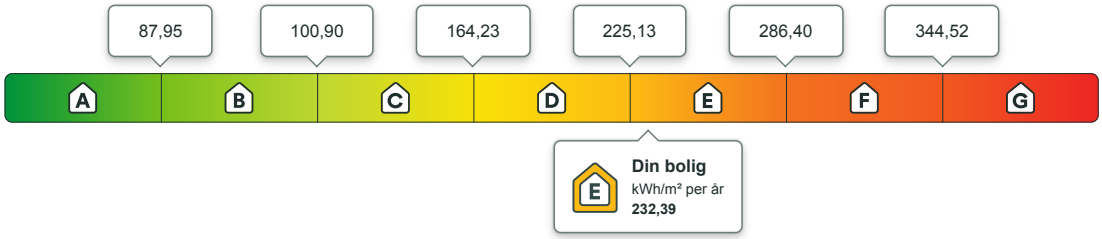
Opperudvegen 26, 2847 KOLBU

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
86 256,34	**318,29**

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



Opperudvegen 26, 2847 KOLBU

Tiltak

Tiltak 0: Varmestyring

Smart varmestyring, som nattsenk, reduserer strømforbruket

Tiltak 0: 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 0: 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.

Vedlegg til energiattesten: Dokumentasjon av sentrale inndata

Bygningsdata

Enhet	Inngangsverdi
Bygningskategori	Småhus
Bygningstype	Enebolig
Byggeår	1920
Byggstandard	
Byggtype	Eksisterende bygg
TEK standard	
Beregningsprogram	
Navn programvare	Vilda
Versjon	d66bed3ae9458b188c7ac2146cff85d6528d9043
Produsent / leverandør	Vilda AS
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Timesberegning
Energirådgiver	
Firma	Vilda AS
Beregningsdato	01.10.2026
Klimainformasjon	
KlimastasjonKilde	CERRA (1991-2020)
Klimastasjon	ØSTRE TOTEN
Klimakorreksjonsfaktor	1.37
Årsmiddeltemperatur	3.99 °C
Beskrivelse: Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031:2025 eller andre forhold vedr. beregningene	

Bygningskropp, ventilasjon og internlaster i henhold til tabell T.1 i NS 3031:2025

Størrelser	Inndata
Areal yttervegger	206,79 m²
Areal tak	130,31 m²
Areal gulv	106,74 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	54,20 m²
Oppvarmet BRA	271,00 m²
Oppvarmet luftvolum	719,15 m³
U-verdi for yttervegger	0,87 W/(m²·K)
U-verdi for tak	1,17 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,48 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	2,09 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	26,21 %
Normalisert kuldebroverdi	0,07 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	254 906,8 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	5,00 h^{-1}
Lekkasjetall dato	—
Total solfaktor for vindu og solskjerming	0,00
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,00
Estimert gjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner i oppvarmingssesongen	0 %
Gjennomsnittlig spesifikk vifteeffekt (SFP) i spesifisert driftstid for ventilasjonsanlegget	0,00 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i spesifisert driftstid	0,00 m³/(m²·h)
Spesifikk ventilasjonsluftmengde utenfor spesifisert driftstid	0,00 m³/(m²·h)
VentilasjonsType	CAV
Årlig spesifikt energibehov for belysning	11,40 kWh/(m²·år)
Årlig spesifikt varmetilskudd fra belysning	11,40 kWh/(m²·år)
Belysningstype	Konstant
Årlig spesifikt energibehov for utstyr	17,54 kWh/(m²·år)
Årlig spesifikt varmetilskudd fra utstyr	10,52 kWh/(m²·år)

Årlig spesifikt varmetilskudd fra personer	13,14 kWh/(m²·år)
Årlig spesifikt energibehov fra varmtvann	27,02 kWh/(m²·år)
Årlig spesifikt varmetilskudd fra varmtvann	27,02 kWh/(m²·år)
Resulterende gjenvinningsgrad av varmtvann fra gråvann	0 %
Andel av energibehov til teknisk utstyr som varmtvannstilkoblede hvitevarer kan dekke	0,0 %

Distribusjonssystemer i henhold til tabell T.2 i NS 3031:2025

Størrelser	Inndata
Romoppvarming	
Snitt av lineær U-verdi for distribusjonssystem	W/(m·K)
Løpemeter distribusjonsrør per BRA	m/m²
Spesifikk pumpeeffekt	kW/(l·s)
Detaljert analyse distribusjon	Nei
Detaljert analyse pumpeeffekt	Nei
Ventilasjonsvarme	
Snitt av lineær U-verdi for distribusjonssystem	W/(m·K)
Løpemeter distribusjonsrør per BRA	m/m²
Spesifikk pumpeeffekt	kW/(l·s)
Detaljert analyse distribusjon	Nei
Detaljert analyse pumpeeffekt	Nei
Sirkulasjon varmtvann	
Snitt av lineær U-verdi for sirkulasjonssystem	W/(m·K)
Løpemeter distribusjonsrør per BRA	0,30 m/m²
Spesifikk pumpeeffekt	0,20 kW/(l·s)
Detaljert analyse distribusjon	Nei
Detaljert analyse pumpeeffekt	Nei
Romkjøling	
Snitt av lineær U-verdi for distribusjonssystem	W/(m·K)
Løpemeter distribusjonsrør per BRA	m/m²
Spesifikk pumpeeffekt	kW/(l·s)
Detaljert analyse distribusjon	Nei
Detaljert analyse pumpeeffekt	Nei
Ventilasjonskjøling	
Snitt av lineær U-verdi for distribusjonssystem	W/(m·K)
Løpemeter distribusjonsrør per BRA	m/m²
Spesifikk pumpeeffekt	kW/(l·s)

Detaljert analyse distribusjon	Nei
Detaljert analyse pumpeeffekt	Nei

Varmesystemer i henhold til tabell T.2 i NS 3031:2025

Type	Virkningsgrad Varmefaktor	Energidekningsgrad
Lokal varmekilde - Elektrisitet	1,00	64,00 %
Lokal varmekilde - Elektrisitet	4,36	19,50 %
		Inndata
Spesifikk installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme		15,50 W/m²
Ekvivalent settpunkttemperatur i drift		21,70 °C
Ekvivalent settpunkttemperatur utenfor drift		0,00 °C

Elektrisitet i henhold til tabell T.2 i NS 3031:2025

Størrelser	Inndata
Årsvirkningsgrad for solkraftsystem	%
Installert effekt på solkraftanlegg (Ppeak)	kW
Energidekning av el-spesifikt energibehov fra solkraft	0,00 %
Energidekning av el-spesifikt energibehov fra vindkraft	%
Årsgjennomsnittlig virkningsgrad for elektrisitetsproduksjon for kogenerering	
Energidekningsgrad av el-spesifikt energibehov fra kogenerering	%

Vektingsfaktorer energibærere i henhold til tabell T.2 i NS 3031:2025

Type	Vektingsfaktor	Klimagassfaktor (CO^2-ekvivalent) g/kWh	Energipris kr/kWh	Annen vekting

Varmetapsbudsjett i henhold til tabell 3 i NS 3031:2025

	Varmetapspost	Varmetapstall (W/m²·K)
1	Vegger	0,87
2	Tak	1,17
3	Gulv	0,48
4	Vinduer og dører	2,09
5	Kuldebroer	0,07
	Varmetapstall, transmisjon, sum 1–5	**4,67**
6	Infiltrasjon	0,31
	Varmetapstall, klimaskjerm, sum 1–6	**4,98**
7	Ventilasjon	0,40
	Varmetapstall, totalt, sum 1–7	**5,39**

Energiflyt i henhold til tabell 11 i NS 3031:2025

Energipost	Netto energibehov (beregningspunkt A)	Distribusjons og akkumuleringstap	Brutto energibehov (beregningspunkt B)	SPF	Tilført energi (beregningspunkt C)
	kWh/(m²·år)	kWh/(m²)	kWh/(m²·år)		kWh/(m²·år)
1a Romoppvarming	313,98	0,00	313,98	1,20	262,33
1b Ventilasjonsvarme	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2 Varmtvann	27,02	1,83	28,84	1,07	27,02
3a Romkjøling	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
3b Ventilasjonskjøling	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
4a Vifter	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
4b Pumper	0,18	0,00	0,18	1,00	0,18
5 Belysning	11,40	0,00	11,40	1,00	11,40
6 Teknisk utstyr	17,54	0,00	17,54	1,00	17,54
Totalt	**370,12**	**1,83**	**371,94**	**-**	**318,47**

Levert og eksportert energi henhold til tabell 12.A i NS 3031:2025

	Energikilde	Levert og eksportert energi	Spesifikk levert og eksportert energi
		kWh/år	**kWh/(m²·år)**
Levert energi	1 Levert elektrisitet	86 256	318,29
	2a Levert fast biobrensel	0	0,00
	2b Levert flytende biobrensel	0	0,00
	2c Levert biobrensel i gassform	0	0,00
	2d Levert fast fossilt brensel	0	0,00
	2e Levert flytende fossilt brensel	0	0,00
	2f Levert fossilt brensel i gassform	0	0,00
	3 Levert fjernvarme	0	0,00
	4 Levert fjernkjøling	0	0,00
	5 Andre levert energibærere	0	0,00
	Totalt levert energi, sum 1-5	**86 256**	**318,29**
Eksportert energi	6 Egenprodusert elektrisitet til eksport (til fradrag)	0	0,00
Totalt netto levert energi, sum 1-6		**86 256**	**318**

Elektrisk energibudsjett i henhold til tabell 12.B i NS 3031:2025

Elektrisitetsposter	kWh/år	kWh/(m²·år)
1 El-spesifikke energiposter	7 891	29,12
2 Tilført elektrisitet oppvarmingssystem	71 092	262,33
3 Tilført elektrisitet varmtvannssystem	7 274	26,84
4 Tilført elektrisitet kjølesystem	0	0,00
5 Egenprodusert elektrisitet til egenbruk (til fradrag)	0	0,00
Levert elektrisitet, sum 1-5	**86 256**	**318,29**
6 Egenprodusert elektrisitet til eksport (til fradrag)	0	0,00
Netto levert elektrisitet, sum 1-6	**86 256**	**318,29**

Klimakorrigert vektet levert energi i henhold til tabell 16 i NS 3031:2025

Energikilde	Klimakorrigert levert- og eksportert energi	Vektingsfaktor	Klimakorrigert vektet levert energi
	kWh/(m²·år)		kWh/(m²·år)
1 Levert elektrisitet	318,29	1,00	318,29
2a Levert fast biobrensel	0,00	0,45	0,00
2b Levert flytende biobrensel	0,00	0,45	0,00
2c Levert biobrensel i gassform	0,00	0,45	0,00
2d Levert fast fossilt brensel	0,00	1,00	0,00
2e Levert flytende fossilt brensel	0,00	1,00	0,00
2f Levert fossilt brensel i gassform	0,00	1,00	0,00
3 Levert fjernvarme	0,00	0,45	0,00
4 Levert fjernkjøling	0,00	0,45	0,00
5 Andre leverte energibærere	0,00	1,00	0,00
6 El-produksjon til eksport (til fradrag)	0,00	1,00	0,00
Totalt, sum 1-6	**318,29**		**318,29**

Grunnlag for energikarakter	Verdi
Spesifikk klimakorrigert vektet levert energi	318,29 kWh/(m²·år)

Ingen målt energibruk rapportert

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Notar Innlandet

Oppdragsnr.
24-0089/26

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Ellen Martine Smestad Andresen	Ingar Norheim

Gateadresse
Opperudvegen 26

Poststed	Postnr
KOLBU	2847

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2015

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 11

Antall måneder: 6

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: If

Polise/avtalenr.: 5005295

Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 24-0089/26

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Malermester rune stende as har lagt tarkett tarkodry membranbelegg på gulv. Smøremembran på veggene av fabrikkanten schønox ble utført på dugnad/egen innsats av personer med våtromssertifikat og flere års erfaring med bygging av våtrom. Det er bygd opp etter våtromsnormen og gjeldene monteringsanvisninger etter fabrikantene på produkter
Arbeid utført av	Malermester Rune stende AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Tarkett tarkodry på gulv,smøremembran ifra Schønox på vegger, nytt sluk installert

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Dette er godkjent i bruksendring

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Absolutt alt av vann og avløp er nytt. rør i rør på alt av vann.nye avløpsrør helt ifra tomtegrenser.
Arbeid utført av	Gjøvik varme og sanitør as/Rørleggermester Tor Andreas olsen as

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☑ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☑ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Arbeidet er utført av person som er faglært elektriker, BBS Elektro har utført sluttkontroll av anlegg
Arbeid utført av	BBS Elektro as

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☑ Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Stikk prøve av el anlegg utført av lokalt eltilsyn

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 24-0089/26

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Protan as har lagt sarnafilduk på overbygd balkong og overbygd inngangsparti
Arbeid utført av	Protan AS

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Kjeller er bruksendret

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Godkjent av Østre toten Kommune

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

24 Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

"Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris. Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden, da den følger strømmåleren og ikke eier. Les mer på Regjeringens nettsider."

☐ Nei ☑ Ja

25 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 24-0089/26

Tilleggskommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners, og at i de tilfeller Söderberg & Partners behandler klientmidler på mine vegne, plikter Söderberg & Partners å håndtere klientmidlene i tråd med kravene som følger av lov og forskrift. Eventuelle renter av midler på klientkonto, tilfaller Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 24-0089/26

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ellen Martine smestad andresen	d724ad786efb8b06e36f-fa9cc02d3a7ac616431b	11.11.2026 17:50:30 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
ingar norheim	0ed1ec3980f5cd3815181-01e3210ea2dae4a406e	11.11.2026 17:48:02 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 24-0089/26

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

Nabolagsprofil

Opperudvegen 26 - Nabolaget Kolbu/Borglund - vurdert av 19 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

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

Offentlig transport

Lundevegen Linje 404	2 min 0.1 km
Reinsvoll stasjon Linje RE30	10 min 9 km
Oslo Gardermoen	1 t 14 min

Skoler

Kolbu skole (1-7 kl.) 199 elever, 15 klasser	22 min 1.9 km
Lena ungdomsskole (8-10 kl.) 235 elever, 20 klasser	7 min 6.4 km
Lena-Valle vgs - avd. Valle 135 elever, 7 klasser	7 min 5.6 km
Lena-Valle vgs - avd. Lena 500 elever, 18 klasser	7 min 6 km

Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100

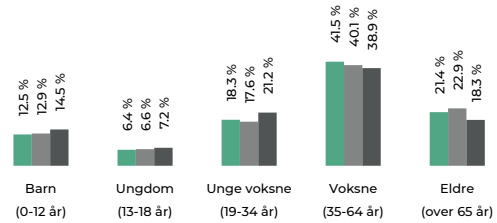
Kvalitet på skolene

Veldig bra 86/100

Naboskapet

Godt vennskap 72/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

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

Dagligvare

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

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

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Gående

Støynivået
Lite støynivå 97/100

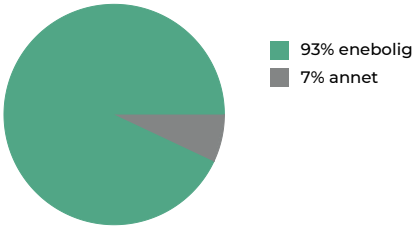
Trafikk
Lite trafikk 90/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 87/100

Sport

Kolbuplassen Ballspill, fotball, klatrevegg	12 min 1.2 km
Kolbu skole Aktivitetshall, ballspill, fotball	4 min 2.4 km
Toten Treningssenter Lena	7 min
Amfi Treningssenter Eina	13 min

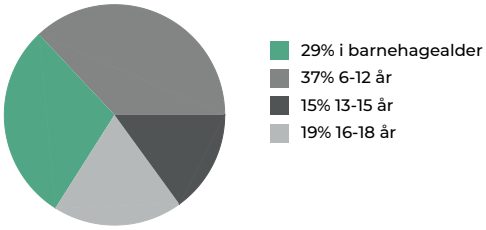
Boligmasse



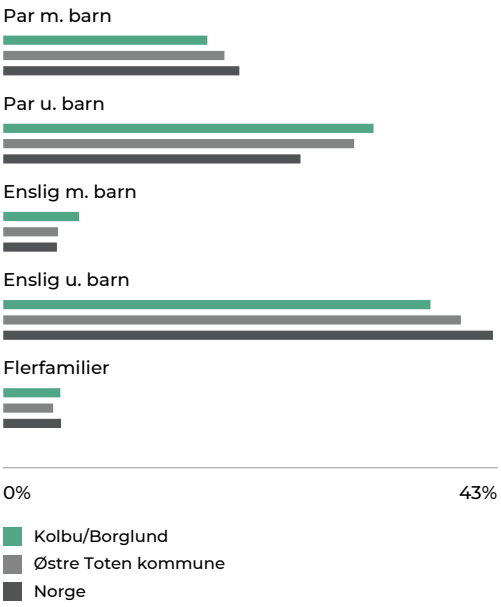
Varer/Tjenester

AMFI Raufoss	15 min
Apotek 1 Lena	7 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

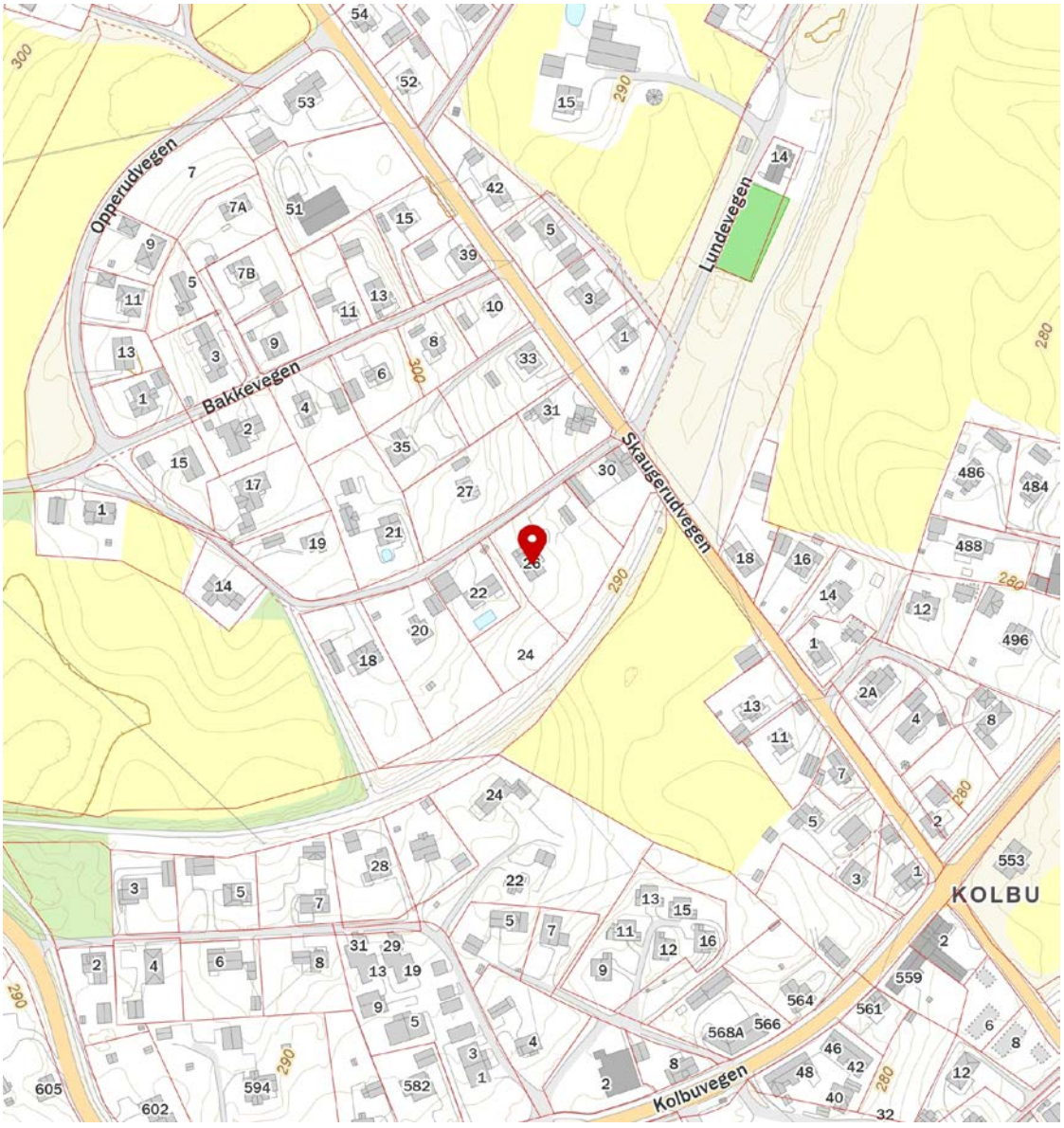


Sivilstand

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

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





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

Østre Toten kommune

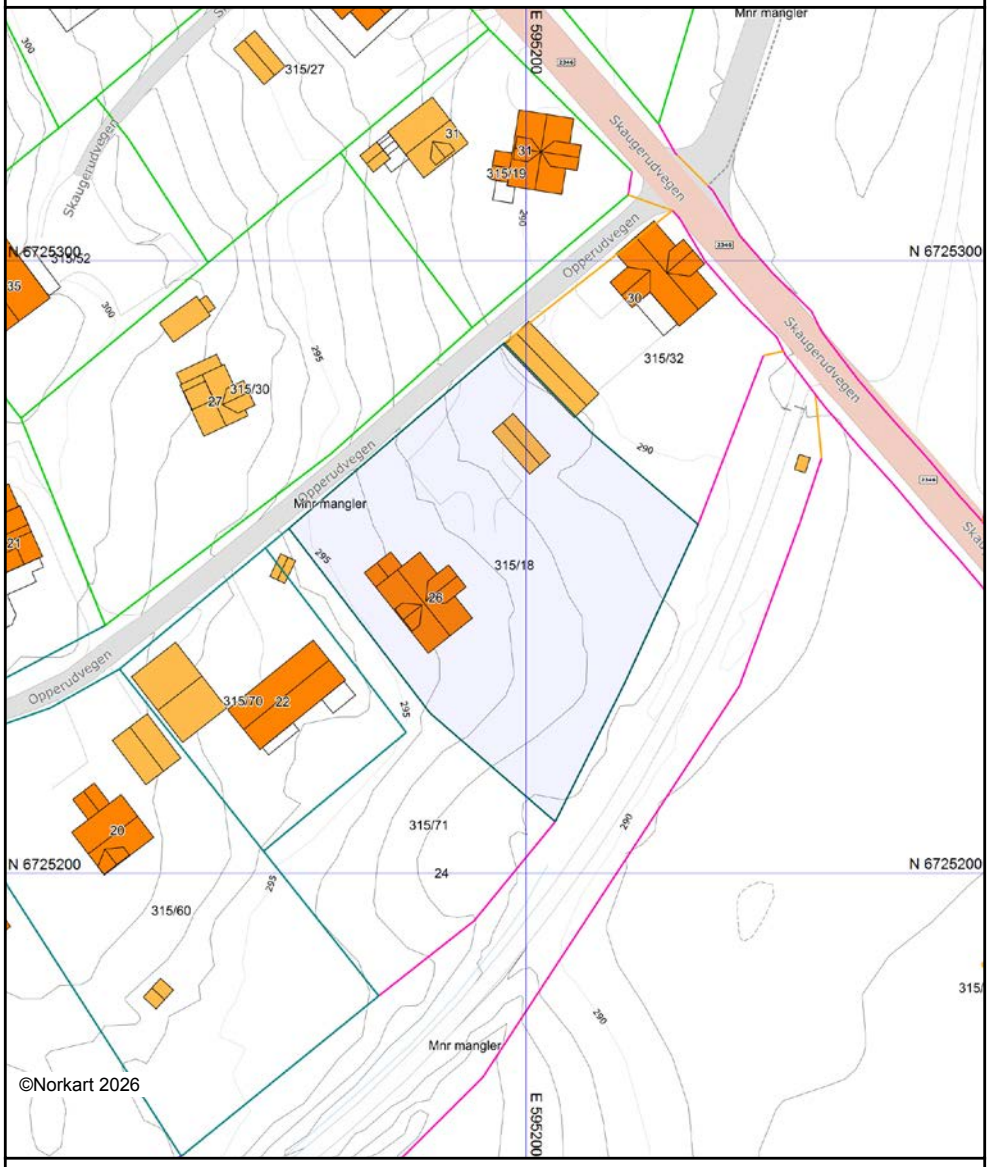
Grunnkart

Eiendom: 315/18
Adresse: Opperudvegen 26
Dato: 31.08.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

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



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

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.

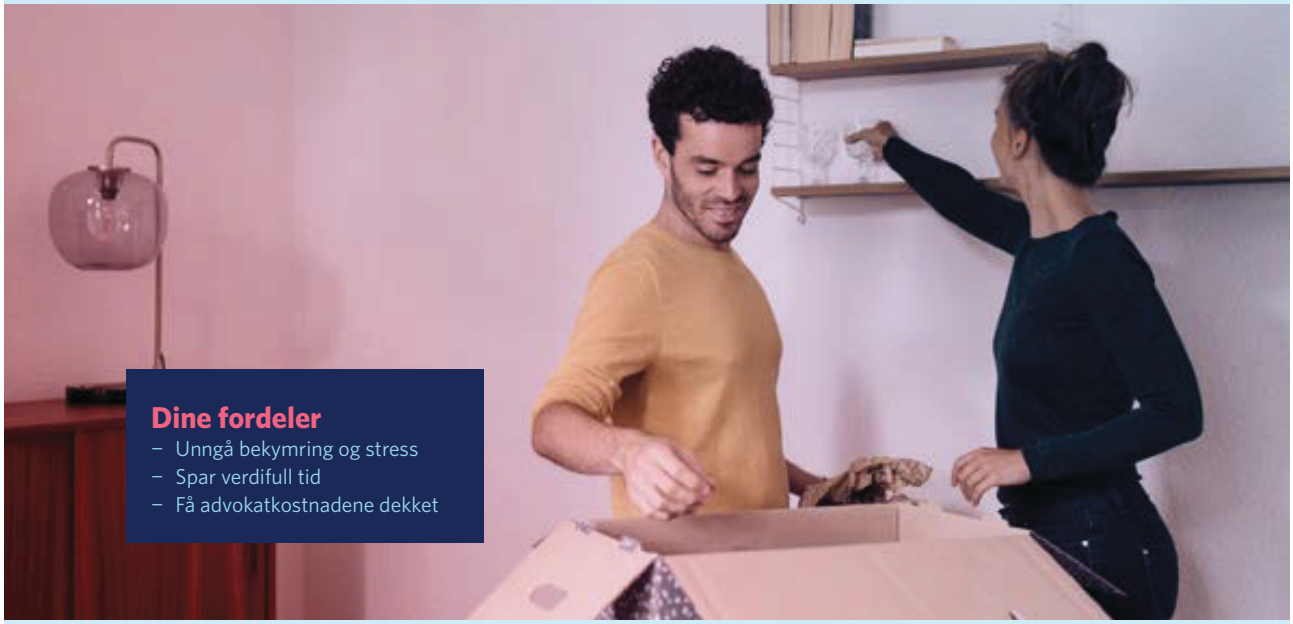
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

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

Söderberg & Partners | Eiendom

Boligkjøperforsikring

Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.



Dine fordeler
- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

Med vår boligkjøperforsikring er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt. Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse – uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Få hjelpen du trenger!

- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.
*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 9 300
Seksjonert eiendom/ aksjebolig:	kr 12 500
Enebolig/fritid/tomt:	kr 18 900



soderbergpartners.no/eiendom



Nøklene i lomma.
Forsikring fikser vi.

Ved kjøp av bolig gjennom Notar Eiendomsmegling får kjøper én måned gratis forsikring på boligen i samarbeid med Kolibri Forsikring. Forsikringen trer i kraft fra overtakelsesdato. Kolibri Forsikring vil kontakte kjøper med informasjon og tilbud om videre forsikring dersom kjøper ønsker dette.

Kolibri

Les mer om oss på
→kolibriforsikring.no

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

BUD PÅ HJEMMET

Oppdragsnummer	24-0089/26	**Kontaktperson**	Celina Solheim Solhaug
Adresse	Opperudvegen 26 2847 KOLBU	**Tlf**	981 33 640
		Epost	celina@notar.no
Salgsoppgavedato	13.11.2026		

Navn på budgiver: _____
Fødselsnummer: _____
Adresse: _____
Postnummer./Sted: _____
Telefon, privat: _____
Telefon, arbeid: _____

E-mail: _____

Navn på budgiver: _____
Fødselsnummer: _____
Adresse: _____
Postnummer./Sted: _____
Telefon, privat: _____
Telefon, arbeid: _____

E-mail: _____

Gir herved bindende bud på overnevnte eiendom på kr: _____ **kroner:** _____
Omkostninger i henhold til salgsoppgaven kommer i tillegg (Med blokkbokstaver)

Eventuelle forbehold/andre betingelser: _____
_____

Ønsket overtakelsestidspunkt: _____

Budet gjelder til og med den: _____ **kl:** _____

Budet er bindende til kl 16.00 neste virkedag desom budgiver ikke har angitt annen akseptfrist.

For å sikre en forsvarlig gjennomføring av budrunden, stiller Notar krav til frister ved budgivningen. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist kan avvises.

FINANSIERING

Långiver: _____
Bank: _____
Egenkapital kr: _____

Kontaktperson: _____
Tlf: _____
Salg av eiendom, adr.: _____

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg. Undertegnende er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning. Budet er avgitt i henhold til de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgave. Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre ved inngivelse/endring av bud og/eller vilkår.

Sted/dato: _____
Budgivers underskrift: _____

Sted/dato: _____
Budgivers underskrift: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

Fokus på det som betyr mest – deg og hjemmet ditt.

Notar er en privateid og bankuavhengig eiendomsmeglerkjede, som betyr at vårt fokus alltid er på deg og hjemmet ditt.

notar.no

notar