Kolbulinna 1400

KOLBU



Prisantydning Kr 520 000,- **Boligtype** Småbruk
BRA-i/BRA Total 66/98 kvm **Megler** Celina Solheim Solhaug Tlf 981 33 640

notar



Kolbulinna 1400

Påbegynt totalrenoveringsobjekt med stor tomt – skap ditt eget drømmeprosjekt!

Adresse	Kolbulinna 1400 2847 KOLBU
Prisantydning	Kr 520 000,-
Omkostninger	Kr 31 990,-
Totalpris	Kr 551 990,-
BRA-i/BRA Total	66/98 m²
Eierform	Eiet
Boligtype	Småbruk
Byggeår	1800
Soverom	0

Velkommen til Kolbulinna 1400, en fritidsbolig med landlig beliggenhet i Østre Toten. Eiendommen ligger i et rolig og solrikt område, omgitt av kulturlandskap, skog og spredt bebyggelse. Her finner du nærhet til naturen og en privat adkomstvei fra offentlig vei.

Boligen fra 1800 har et bruksareal på 66 m² fordelt på uinnredet rom i første etasje og hems. Eiendommen krever omfattende rehabilitering, inkludert utbedring av tak, veggkonstruksjon, gulv og tekniske installasjoner. Tomten er romslig med gressarealer, og det medfølger et eldre anneks med eksternt bruksareal på 32 m².

Notar Innlandet - Heimdahl & Partnere

Øvre Torvgate 24 B
2815 GJØVIK





Celina Solheim Solhaug

Eiendomsmegler
981 33 640 / celina@notar.no

Innhold

Om boligen	3
Bilder	5
Ditt nye nabolag	6
Nøkkelinformasjon	7
Vedlegg	19
Budgivning	67

Notar er et eiendomsmeglerfirma eid av eiendomsmeglere. Vi er overbevist om at den beste eiendomsmegleren er spesialisert og uavhengig. Vårt kundeløfte er kvalitet, trygghet og hardt arbeid.

Salgs-garanti

Ingen salg
Ingen regning

Salgsgaranti:
Vår salgsgaranti betyr at hvis boligen ikke blir solgt til en pris du aksepterer, kan du når som helst trekke deg fra salget helt vederlagsfritt. Vår salgsgaranti er din trygghet

Live budgivning:
Alle interessenter som har meldt interesse følges opp via telefon og sms. I tillegg har vi vår egen unike live budgivning på vår hjemmeside, her kan alle følge med.

"Godt gjort er bedre enn godt sagt"



Eiendommen inkluderer en privat adkomstvei fra offentlig veg og har nærhet til landbruksområder.



Rommet er uinnredet med synlige tømmerkonstruksjoner, som gir mulighet for videre tilpasning.

Ditt nye nabolag

BELIGGENHET

Eiendommen ligger i et rolig og landlig område langs Kolbulinna, omgitt av spredt boligbebyggelse, store landbruksarealer og kulturlandskap. Nærliggende skogsområder gir gode muligheter for friluftsliv og rekreasjon.

Offentlig transport er tilgjengelig med nærmeste holdeplass, Tandseter, kun 6 minutters gange unna. Eina stasjon, som betjenes av linje RE30, ligger 10 minutters kjøring fra eiendommen, og Oslo Gardermoen kan nås på cirka 1 time og 2 minutter med tog.

Servicetilbud i nærheten inkluderer dagligvarebutikker som Kiwi Eina, 10 minutters kjøring unna, og Coop Prix Kolbu, 12 minutters kjøring fra eiendommen. Det finnes også flere barnehager og skoler i området, med Toten Montessoriskole som nærmeste skole, beliggende 4,3 km unna, en kjøretur på cirka 5 minutter.

Eiendommen har privat adkomstvei fra offentlig vei og er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

ADKOMST

Eiendommen ligger langs Kolbulinna og har privat adkomstvei fra offentlig veg.
Det vil bli skiltet med visningsskilt ved fellesvisninger.



Nøkkelinformasjon

EIENDOMMEN

ADRESSE
Kolbulinna 1400, 2847 KOLBU

OPPDRAGSNUMMER
24-0046/26

SELGER
Jurgita Skukauskiene

MATRIKKEL
Gårdsnummer 286, bruksnummer 9, , ideell andel 1/1.
 i Østre Toten kommune.

EIEFORM
Eiet

BOLIGTYPE
Småbruk

ENERGIKLASSE
G

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.

STRØMFORBRUK
Kostnader vil variere etter abonnement og forbruk.

TOMT
Eiet tomt på 9.633 kvm.

BESKRIVELSE AV TOMT
Tomten består hovedsakelig av gresskledd mark, som er forholdsvis flat til svakt skrånende. Arealet er lettstelt og gir gode muligheter for både hage, dyrehold eller annen utnyttelse. Det er spredt vegetasjon med enkelte trær og busker langs kantene, noe som gir naturlige avgrensninger uten å ta utsikt eller lys. Adkomstvegen er gruset med gress i midten.

SOLFORHOLD
Eiendommen har gode solforhold som følge av sin åpne og landlige beliggenhet. Den svakt skrånende og lite bebygde tomten bidrar til gode lysforhold gjennom store deler av dagen, med begrenset skjerming fra omkringliggende terreng og vegetasjon.

TAKST
Tilstandsrapport datert 28.05.2026. utført av Trond Hagen.

BYGGEÅR
1800

BYGGEMÅTE
Fritidsboligen er en eldre bygning, opprinnelig fra 1800.

Byggegrunnen er ikke kjent, og fundamentene hviler på en grunnmur av naturstein.

Grunnmuren er oppført i naturstein.

Dreneringen stammer fra byggeåret 1900.

Veggkonstruksjonen består av tømmer.

Takkonstruksjonen er en sperrekonstruksjon, tekket med plater av stål eller aluminium.

Takrenner, nedløp og beslag er utført i lakkert metall.

Etasjeskilleren er bygget som et uisolert trebjelkelag av tømmer. Under bjelkelaget er det en krypkjeller.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Dørene inkluderer en enkel byggedør og en isolert balkongdør.

Eiendommen har en terrasse bygget i trekonstruksjon.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig - Vinduer
Avvik:
· Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
· Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

- Innvendig - Krypkjeller
Avvik:
· Det er ikke adkomst til deler av krypkjelleren. Krypkjeller er kun vurdert i tilgjengelige deler. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.
· Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller.

- Tekniske installasjoner - Ventilasjon
Avvik: · Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

- Tomteforhold - Fuktsikring og drenering
Avvik: · Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
· Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

- Tomteforhold - Grunnmur og fundamenter
Avvik: · Grunnmuren har sprekkdannelser.

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Utvendig - Taktekking
Avvik: · Utvendige beslag har utettheter.
Taktekking er ikke ferdigstilt.

- Utvendig - Nedløp og beslag
Avvik: · Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
· Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.

- Utvendig - Veggkonstruksjon
Avvik: · Det er påvist råteskader i veggkonstruksjonen.
· Konstruksjonene har omfattende skjevheter.
Tømmerknuter er kuttet på innside av vegg slik at veggen er stedvis meget ustabil.

- Utvendig - Takkonstruksjon/Loft
Avvik: · Konstruksjonene har omfattende skjevheter.
· Konstruksjonene har skjevheter.
Stolpe som bærer limtredrager er vesentlig underdimensjonert, uten at det går snøras fra taket er det en reel risiko for at konstruksjonen kollapser.

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

- Utvendig - Balkonger, terrasser og rom under balkonger
Avvik: · Konstruksjonene har omfattende skjevheter.
Terrasse er løsnet fra huset, noe som gjør den meget ustabil.

- Innvendig - Overflater
Avvik: · Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.
· Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.
Hovedsakelig fjernet alle overflater og delevegger innvendig

- Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn
Avvik: · Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
· Det er påvist store sprekker mellom gulv og gulvlist

- Tekniske installasjoner - Vannledninger
Avvik: · Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger.
· Stoppekran er ikke lokalisert eller tilgjengelig.

HMS – Avvik og forhold
Påviste forhold:

Boligen ligger i et radonutsatt område.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på radonmålinger.
Bygningen er ikke utført med radonsperre.
Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.

Konsekvens / anbefalte tiltak

Det bør gjennomføres radonmålinger.
Det må monteres rekkverk på balkong/terrasse for å lukke avviket.

Kort vurdering
Dette er tydelige HMS-avvik som kan ha betydning for både helse (radon) og sikkerhet (fallfare). Begge forhold må utbedres for å tilfredsstille dagens krav.

SAMMENDRAG SELGERS EGENERKLÆRING
Boligen ble kjøpt i 2023.

1. Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Ja
Beskrivelse: huset trenger totalt renovering

Ved salg fra dødsbo eller andre tilfeller hvor selger/ fullmektig ikke kjenner eiendommen, skal ikke spørsmål i egenerklæring besvares, men egenerklæringen skal foreligge.

REGULERINGS- OG AREALPLANER
Regulert til: Landbruks-, natur- og friluftsformål (LNF)

Eiendommen omfattes av kommuneplanen (plan-ID 2015KP01). Hele eiendommen på 9633 kvm er avsatt til LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag.

Det pågår et planarbeid for en begrenset revisjon av kommuneplanens arealdel med navn 'Tilbakeføring av næringsarealer på Bilitt til LNF' (plan-ID 2024KP01). Planen har status som planforslag.

Eiendommen er delvis berørt av hensynssone for støy (H220), definert som gul sone i henhold til T-1442. Sonen omfatter 2656 kvm av eiendommen.

Berørte datasett:
Dyrkbar jord, FKB-AR5, Kulturminner - SEFRAK, Mulighet for marin leire, Naturtyper på land (NiN), Støykartlegging veg etter T-1442, FKB-Tiltak, Jordkvalitet, Løsmasser N50/N250, Naturtyper i Norge - Landskap, Radon, Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd

OPPVARMING
Oppvarming er ikke etablert, ikke ferdigstilt, eller faller utenfor det som er registrert ved befaring. For en kjøper må det derfor påregnes å etablere en egnet oppvarmingsløsning som del av videre utvikling av eiendommen.

TV/INTERNETT/BREDBÅND
Det foreligger ikke opplysninger om etablert TV- eller bredbåndstilknytning på eiendommen. Kjøper må selv undersøke tilgjengelighet for internett, herunder eventuelle muligheter for tilkobling til fiber, mobilt bredbånd eller annen løsning i området.

PARKERINGSFORHOLD
Gode parkeringsmuligheter på eiendommen.

VEI/VANN/KLOAKK
Adkomstvei: Privat adkomstvei fra offentlig veg.
Tilknytning vann: Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.
Tilknytning avløp: Bygningen har ikke innlagt avløp.

BEBYGGELSE
Eiendommen er bebygget med en eldre bolig benyttet som fritidsbolig med opprinnelse fra ca. 1800, samt et frittstående anneks. Hovedbygningen er oppført i tradisjonell tømmerkonstruksjon og fremstår som et

påbegynt rehabiliteringsprosjekt med stort potensial for videre utvikling.

BARNEHAGE/SKOLE/FRITID

Barnehager
Nye Bonderudbakken gårdsbarnehage - 10 min kjøring
Kolbu barnehage (1-5 år) - 11 min kjøring
Eina barnehage (1-5 år) - 11 min kjøring

Skoler
Toten Montessoriskole (1-10 kl.) - 5 min kjøring
Kolbu skole (1-7 kl.) - 9 min kjøring
Lena ungdomsskole (8-10 kl.) - 16 min kjøring
Skreia ungdomsskole (8-10 kl.) - 24 min kjøring
Lena-Valle vgs - avd. Valle (vgs) - 17 min kjøring
Lena-Valle vgs - avd. Lena (vgs) - 17 min kjøring

Sport og trening
Løndal ballbane - 4 min kjøring
Ballspill
5.3 km
KK-plassen - 6 min kjøring
Ballspill, fotball
5.6 km
Amfi Treningssenter Eina - 10 min kjøring
Toten Treningssenter Lena - 16 min kjøring

Se vedlagt nabolagsprofil for mer informasjon.

SKOLEKRETS

Eiendommen sogner til skolekrets i Østre Toten kommune. Interessenter oppfordres til å ta kontakt med kommunen for nærmere informasjon om gjeldende skolekrets og tilbud.

OFFENTLIG KOMMUNIKASJON

Offentlig transport er tilgjengelig med nærmeste holdeplass, Tandseter, kun 6 minutters gange unna. Eina stasjon, som betjenes av linje RE30, ligger 10 minutters kjøring fra eiendommen, og Oslo Gardermoen kan nås på cirka 1 time og 2 minutter med tog.

ADGANG TIL UTLEIE

Eiendommen kan leies ut i sin helhet.

FERDIGATTEST/MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for de pågående arbeidene på eiendommen. Det er gitt tillatelse fra kommunen (2021) til tilbakeføring av takkonstruksjon og innvendig ombygging, men arbeidene er ikke ferdigstilt. [286-9 Vedt...5808709728 | PDF]

Det må søkes om ferdigattest for tiltaket i henhold til godkjente tegninger og vedtak før bygningen kan tas lovlig i bruk. [Ferdigatte...5808709727 | PDF]

Kjøper overtar ansvar for videre oppfølging mot kommune, herunder ferdigstillelse av tiltaket og innhenting av nødvendige godkjenninger.

VERNEKLASSE/SEFRAK

Eiendommen består av to SEFRAK-registrerte bygninger: et våningshus og et hus for dyr/landbrukslager/silo. Begge bygningene er registrert med gul SEFRAK-merking.

Bygningen er registrert med høy lokal verneverdi som tidligere våningshus på en husmannsplass. På bakgrunn av dette har kommunen stilt krav til tilbakeføring av utførte arbeider og godkjent tiltak for restaurering i tråd med byggets opprinnelige karakter.

SEFRAK-registreringen indikerer at bygningene har en viss kulturhistorisk verdi, men det er ingen spesielle restriksjoner knyttet til denne merkingen. Interessenter oppfordres til å sette seg inn i SEFRAK-registreringen og kontakte kommunen for ytterligere informasjon dersom det er behov for endringer eller tiltak på eiendommen.

RADONMÅLING

Boligens nærområde er registrert som et radonutsatt område, men det området som eiendommens bebyggelse ligger under er registrert som et usikkert område mtp. aktsomhet ovenfor radon. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på radonmåling, og bygningen er heller ikke utført med radon-sperre.

INNHOLD

Hems:
BRA-i 16 kvm:
Uinnredet loft

1. Etasje:
BRA-i 50 kvm:
Uinnredet rom

Garasje/uthus:
BRA-e 32 kvm:
Allrom

STANDARD

Innvendige overflater:
Innvendig er det gulv av furu og vegger i tømmer. Taket er ikke ferdigstilt. Hovedsakelig er alle overflater og delevegger innvendig fjernet.

Tekniske installasjoner:
- Vannledninger: I boligen er det en innvendig vannledning av plast.
- Ventilasjon: Boligen har naturlig ventilasjon.

Generelt fremstår boligen innvendig som et råbygg.

HVITEVARER

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

INNBO OG LØSØRE

Eiendommen selges i den stand den fremstår ved visning, og det må påregnes at eventuelt resterende innbo, materialer og løsøre som befinner seg på eiendommen ved overtakelse medfølger handelen.

Dette kan inkludere bygningsmaterialer, inventar eller annet utstyr knyttet til pågående arbeid. Det er ikke foretatt detaljert registrering av løsøre, og kjøper overtar ansvar for eventuell sortering, opprydding og håndtering etter overtakelse.

AREALER

BRA - i: 66 m²
BRA - e: 32 m²
BRA totalt: 98 m²

FRITIDSBOLIG

Bruksareal fordelt på etasje
1. etasje
BRA-i: 16 50 m² Uinnredet loft Uinnredet rom

ANNEKS

Bruksareal fordelt på etasje
1. etasje
BRA-e: 32 m² Allrom

IKKE MÅLBARE AREALER

Det gjøres oppmerksom på at deler av arealet kan være klassifisert som ikke måleverdig areal (ALH), eksempelvis arealer med lav takhøyde, og dermed ikke inkludert i oppgitt bruksareal.

FELLESAREALER OG RETTIGHETER TIL BRUK

Eiendommen er en selveiet tomt uten kjente tinglyste rettigheter eller plikter knyttet til fellesarealer. Det foreligger ingen opplysninger om sameie, bruksretter eller delte uteområder.

Adkomst til eiendommen skjer via privat vei fra offentlig vei. Rettighetsforhold knyttet til adkomstvei er ikke nærmere dokumentert, og kjøper må påregne ansvar for drift, vedlikehold og eventuelle avklaringer knyttet til bruk av veien.

Det bemerkes at eventuelle uregistrerte eller ikke-tinglyste rettigheter kan forekomme, dette er vanlig for eiendommer med landlig beliggenhet.

BYGNINGSSAKKYNDIG KOMMENTAR TIL AREALOPPMÅLING

Arealangivelser er utført i henhold til Norsk Standard (NS 3940:2023) og basert på målinger foretatt på befaringstidspunktet. Det gjøres oppmerksom på at arealer i eldre bygg og bygg under ombygging kan være krevende å fastslå nøyaktig, blant annet som følge av konstruksjonsutforming, skjevheter og varierende veggtykkelser.

Oppgitte arealer må derfor anses som veiledende, og mindre avvik kan forekomme. Arealangivelsen alene kan ikke legges til grunn for verdifastsettelse av eiendommen.

ØKONOMI

PRISANTYDNING
Kr. 520 000,-

KOMMUNALE AVGIFTER
Kr 8 602,- pr år 2025

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

Kommunale avgifter inkluderer:
Fastavgift vann kategori 1: kr 3824,90
Vannforbruk etter areal: kr 2424,04
Renovasjonsgebyr fritidsbolig/hytte: kr 2353,13
Eiendomsskatt bolig: kr 2074,00

Totalt: kr 10.676,07 for 2025 iflg. Østre Toten kommune.

EIENDOMSSKATT
Kr 2 074,- pr 2025

INFO EIENDOMSSKATT
Det er eiendomsskatt i Østre Toten kommune. Eiendomsskatten fastsettes av kommunen og vil variere ut fra takst og gjeldende satser. For nærmere informasjon om beregning og beløp henvises det til Østre Toten kommune.

ANDRE UTGIFTER
Kjøper må påregne kostnader knyttet til blant annet strøm, renovasjon, eventuell veiavgift/vedlikehold av privat adkomstvei, forsikring og kommunale avgifter der dette er aktuelt.

Det må videre påregnes betydelige kostnader til ferdigstillelse, oppgradering og vedlikehold av eiendommen.

FORMUESVERDI - PRIMÆR
Kr. 226 644,- som primærbolig for 2024

FORMUESVERDI - SEKUNDÆR
Kr. 906 576,- som sekundærbolig for 2024

INFORMASJON OM FORMUEVERDI
Basert på prisantydning har Skatteetatens boligkalkulator beregnet boligens formuesverdi til her nevnte formuesverdi, når boligen benyttes til primærbolig.

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.

Formuesverdi for fritidsbolig er ikke fastsatt. Basert på estimert salgspris på kr 650 000 vil formuesverdien normalt utgjøre en prosentandel av markedsverdi i henhold til gjeldende satser fra Skatteetaten.

OMKOSTNINGER
kr. 520 000,- (Prisantydning)
---
kr. 17 900,- (Boligkjøperforsikring Söderberg & Partners)
kr. 13 000,- (Dokumentavgift)
kr. 545,- (Tinglysing skjøte)
kr. 545,- (Tinglysning pantedokument (pr. stk.))
---
kr. 31 990,- (Omkostninger totalt)
---
kr. 551 990,- (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 til borettslaget er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

Heftelser i eiendomsrett:

04.11.1969 - Dokumentnr: 1969/7575-1/19 - Bestemmelse om vannledn.
Vegvesenets betingelser vedtatt

GRUNNBOKSDATO
09.06.2026

DIVERSE OPPLYSNINGER
DIVERSE
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 boligselgerforsikring
- Søderberg & Partners leverer boligkjøpeforsikring
- Overo, leverandør av digitale oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoller, tilbyr avtale om strøm, alarm og bredbånd.

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

LEGALPANT
Det gjøres oppmerksom på at kommunen kan ha lovbestemt panterett (legalpant) i eiendommen for krav på kommunale avgifter og eiendomsskatt, jf. Panteloven § 6-1.

DØDSBO
Det gjøres oppmerksom på at eiendommen selges fra et dødsbo, og at selger ikke har bebodd eiendommen. Selger har derfor ikke førsthåndskunnskap om objektet, og har i begrenset grad kunnet supplere og/eller kontrollere opplysningene. Interessenter oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig besiktigelse, helst med bistand fra teknisk fagkyndig.

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
16.11.2026

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.	30000.00	(inkl. mva).
Salgstilretteleggelse	kr.	12 500,-	(inkl. mva.)
Oppgjørsgebyr	kr.	6 500,-	(inkl. mva.)
Markedspakke	kr.	20 900,-	(inkl. mva.)
Visningspakke	kr.	3 900,-	(inkl. mva.)
Gebyr for utsatt betaling	kr.	3 500,-	(inkl. mva.)
Grunnpakke/Grunnbok/e-tinglysing	kr.	12 500,-	(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 ikke 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.

KONSESJON

Etter lov 23. november 2003 nr. 98 om konsesjon ved erverv av fast eiendom mv. § 4 kreves det egenerklæring om konsesjonsfrihet. Det er en forutsetning for denne handelen at kjøper signerer egenerklæring om konsesjonsfrihet, og at erklæringen godkjennes av kommunen før overtakelse. Erklæringen vedlegges skjøtet ved tinglysning, og overtakelse kan ikke foretas før erklæring om konsesjonsfrihet foreligger i signert og godkjent stand. Et eventuelt konsesjonsgebyr dekkes av kjøper. Konferer megler for nærmere informasjon.

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.aspx.

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.

Denne boligen vil jeg gjerne ha! Hva nå?

1 - KONTAKT MEGLER
Registrer din interesse og megleren holder deg oppdatert.

2 - HA FINANSIERING PÅ PLASS
Undersøk med banken hvor mye du kan få i lån, og be om evt. finanseringsbevis.

3 - UNDERSØK BOLIGEN
Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med alle vedlegg.

4 - BUDGIVNING
Dersom du ønsker å by kan første bud gis via GI BUD-knappen på hver eiendom, eller du kan fylle ut budskjema som leveres/sendes til megler. Påfølgende bud må også være skriftlige, men kan i tillegg gis via SMS eller epost. Se forbrukerinformasjon om budgivning i prospekt.



Vedlegg

KOLBULINNA 1400

Det gjøres oppmerksom på at salgsoppgaven ikke er komplett uten alle vedlegg.

- Tilstandsrapport_19276-1989_1.pdf
- Energiattest
- Egenerklæring
- Vegstatus
- Oversiktskart
- Områdeanalyse utvalg
- 286-9 Vedtak om tilbakeføring
- 286-9 Arbeidstegning
- 286-9 Tegning fasader
- 286-9 Tegning plan og snitt

Ta kontakt med meglerforetakets representant dersom du mener at noen av vedleggene mangler.

NOTATER

Tilstandsrapport

Fritidsbolig
Kolbulinna 1400, 2847 KOLBU
ØSTRE TOTEN kommune
gnr. 286, bnr. 9

Sum areal alle bygg: BRA: 98 m² BRA-i: 66 m²



Befaringsdato: 28.05.2026 **Rapportdato:** 09.06.2026 **Oppdragsnr.:** 19276-1989 **Eiendomsverdi ref nr:** CN8524

Autorisert foretak: ABACUS TAKST AS **Sertifisert Takstingeniør:** Trond Hagen

ENERGIMERKE

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, 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.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

ABACUS Takst AS

ABACUS Takst AS v/ Takstingeniør Trond Hagen har over 45 års praksis som bygningsingeniør innen salg/oppføring av ferdighus, feltutbygging, prosjektleder/byggeplassingeniør større bygg, innen Forvaltning Drift og Vedlikehold av næringseiendommer, og som foreleser ved Fagskolen Innlandet.

Vi er sertifisert siden 2008 for verditakst bolig, skade, skjønn og Tilstandsrapport bolig, og påtar oss oppdrag relatert til bygning og fast eiendom.

ABACUS Takst AS er medlem av Norsk Takst og følger bransjens strenge krav til utdanning, kompetanse og etterutdanning.



Rapportansvarlig

Trond Hagen
Uavhengig Takstingeniør
trond.hagen@abacustakst.no
415 08 373

Medansvarlig

Ole Kristian Engeseth
Uavhengig Takstingeniør
ole.kristian.engeseth@abacustakst.no
994 93 320

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.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

ABACUS TAKST AS
Stensjordvegen 9
2825 GJØVIK

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

SAMMENDRAG
Dette er et forenklet sammendrag og det henstilles sterkt til å sammenholde dette med de respektive punktene i rapporten for å få ett komplett bilde av objektet.

Boligen er fra 1800.
Bygningen er påbegynt rehabilitert men det gjenstår vesentlige arbeider og store kostnader for at bygget skal bli beboelig.

Bygningen er oppført etter den byggeskikk og de krav som var gjeldene på oppføringstidspunktet, og det vil normalt alltid kunne registreres avvik fra normal tilstand. Det meste som følge av normal slitasje og alder på bygningsdelene. Dagens forskrifter og krav til energi, klima, miljø og boligens funksjonalitet er normalt strengere enn de krav som var gjeldene ved oppføringstidspunktet. Boligens tilstand baseres på den visuelle befaringen, enkle målemetoder, stikkprøver av bygning nevnt i rapporten og inngrep i konstruksjon, fremlagt dokumentasjon, opplysninger fra eier og egenerklæringsskjema.

Fritidsbolig - Byggeår: 1800

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå.
Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.
Pipebeslag, takrenner, nedløp og beslag i lakkert metall.
Veggene har tømmerkonstruksjon.
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Boligen har en enkel byggedør som ikke egner seg som inngangsdør, og isolert balkongdør.
Terrasse i trekonstruksjoner.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av furu. Vegger i tømmer og tak uinnredet.
Etasjeskiller er av uisolert trebjelkelag av tømmer.
Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

I boligen er det en innvendig vannledning av plast. Det er ukjent hvor dette røret kommer fra.
Boligen har naturlig ventilasjon.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er ukjent byggegrunn.
Dreneringen er fra 1900.
Bygningen har grunnmur i natursteinsmur.

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

Boligen står i et radonutsatt område. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på radonmåling, og bygningen er heller ikke utført med radon-sperre.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

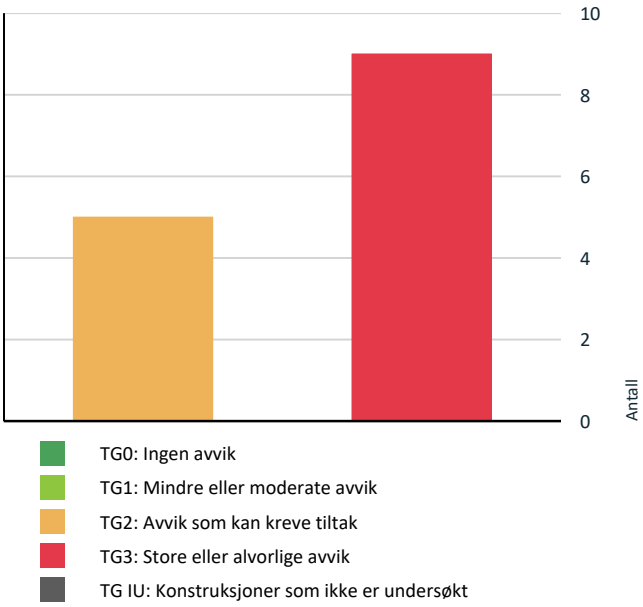
Fritidsbolig

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Det er søkt kommunen om tilbakeføring av tak og innvendig ombygging av bygningen med vedlagte tegninger i 2021. Arbeidene er ikke ferdigstilt og det er ikke tillatt å bo på eiendommen før disse arbeidene er fullført og ferdigattest er omsøkt og godkjent.

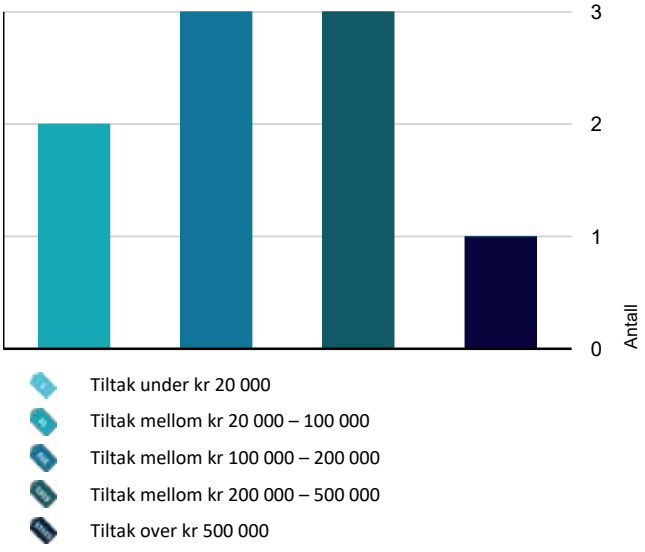
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Innvendig > Krypkjeller	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side
- Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.

ABACUS TAKST AS
Stensjordvegen 9
2825 GJØVIK

Boligens energimerking



Beskrivelse

Ferdig utfylt og signert energirapport fra 2018 er hentet fra Enova.no

Energimerke



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



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

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

Energirapporter vedlagt

- Energirapport

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
1800

Kommentar
Byggeåret er oppgitt i tidligere salgsdokument.

Anvendelse
Boligen er for tiden ikke bebodd.

Standard
Bygningen har en gjennomgående eldre standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold
Eldre bygning som bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

UTVENDIG

TG 3 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:
• Utvendige beslag har utettheter.

Taktekking er ikke ferdigstilt.

Konsekvens/tiltak
• Utettheter i utvendige beslag må utbedres.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 3 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Pipebeslag, takrenner, nedløp og beslag i lakkert metall.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.

Konsekvens/tiltak
• Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.
• Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



TG 3 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har tømmerkonstruksjon.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist råteskader i veggkonstruksjonen.
• Konstruksjonene har omfattende skjevheter.

Tømmerknuter er kuttet på innside av vegg slik at veggen er stedvis meget ustabil.

Konsekvens/tiltak
• Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.
• Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.
• Påviste skader må utbedres.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport





TG 3 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Årstall: 2021 **Kilde:** Offentlig informasjon

Vurdering av avvik:

- Konstruksjonene har omfattende skjevheter.
- Konstruksjonene har skjevheter.

Stolpe som bærer limtredrager er vesentlig underdimensjonert, uten at det går snøras fra taket er det en reel risiko for at konstruksjonen kollapser.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

Konsekvens/tiltak

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

TG 3 Dører

Beskrivelse

Boligen har en enkel byggedør som ikke egner seg som inngangsdør, og isolert balkongdør.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Dører må justeres.
- Det må foretas lokal utbedring.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.

Inngangsdør må skiftes

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrasse i trekonstruksjoner.

Vurdering av avvik:

- Konstruksjonene har omfattende skjevheter.

Terrasse er løsnet fra huset, noe som gjør den meget ustabil.

Konsekvens/tiltak

- De påviste skader må utbedres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



INNVENDIG

TG 3 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av furu. Vegger i tømmer og tak uinnredet.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.
• Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Hovedsakelig fjernet alle overflater og delevegger innvendig

Konsekvens/tiltak
• Overflater må utbedres eller skiftes.

Samtlige overflater må skiftes.

Kostnadsestimat: Over 500 000





TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av uisolert trebjelkelag av tømmer.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Det er påvist store sprekker mellom gulv og gulvlist

Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.
• Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

TG 2 Krypkjeller

Beskrivelse

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke adkomst til deler av krypkjelleren. Krypkjeller er kun vurdert i tilgjengelige deler. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.
• Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller.

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



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 3 Vannledninger

Beskrivelse

I boligen er det en innvendig vannledning av plast. Det er ukjent hvor dette røret kommer fra.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger.
• Stoppekran er ikke lokalisert eller tilgjengelig.

Konsekvens/tiltak
• Ved en lekkasje på vannrør e.l. vil det være vanskelig å raskt stenge av vanntilførselen, når stoppekran ikke er tilgjengelig, noe som kan føre til betydelige større skader på boligen og eiendeler, enn om stoppekranen hadde vært lett tilgjengelig.
• Anlegget bør sjekkes av fagperson.

For å få tilstrekkelig forbruksvann i boligen må hele anlegget legges på nytt.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Tilstandsrapport

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.
• Ventilasjonsløsningen må utbedres.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Dreneringen er fra 1900.

Vurdering av avvik:

• Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
• Lokal utbedring må utføres.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har grunnmur i natursteinsmur.

Vurdering av avvik:

• Grunnmuren har sprekkdannelser.

Konsekvens/tiltak

• Lokal utbedring må utføres.

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

Beskrivelse

Boligen står i et radonutsatt område. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på radonmåling, og bygningen er heller ikke utført med radon-sperre.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.

Konsekvens/tiltak

• Rekkverk må monteres på balkong eller terrasse for å lukke avviket.
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Bygninger på eiendommen

Anneks



Anvendelse

Bygningen benyttes til rom for oppbevaring.

Byggeår

1985

Kommentar

Byggeåret er basert på antagelser, og det er dermed usikkert når bygget er oppført.

Standard

Bygningen har en gjennomgående eldre standard.

Vedlikehold

Eldre bygning som bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

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

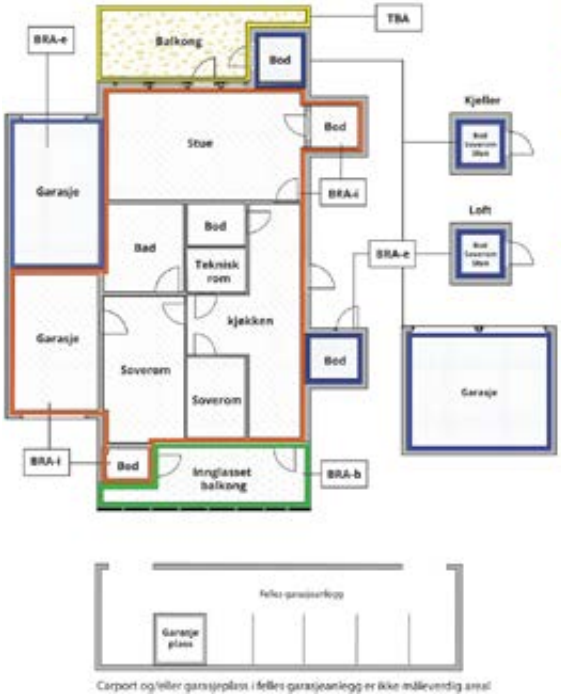
Hva er måleverdig areal?

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 branncceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
Hems	16			16		22	38
1. Etasje	50			50			50
SUM	**66**					**22**	**88**
SUM BRA	**66**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Hems	Uinnredet loft		
1. Etasje	Uinnredet rom		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Kommentar: Det er søkt kommunen om tilbakeføring av tak og innvendig ombygging av bygningen med vedlagte tegninger i 2021. Arbeidene er ikke ferdigstilt og det er ikke tillatt å bo på eiendommen før disse arbeidene er fullført og ferdigattest er omsøkt og godkjent.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Det vises til beskrivelsens enkelte punkter og selgers egenerklæring.

Anneks

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Etasje		32		32	
SUM		**32**			
SUM BRA	**32**				

Romfordeling

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
28.5.2026	Ole Kristian Engeseth	Takstingeniør
	Takstmann var alene på befaringen	

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3442 ØSTRE TOTEN	286	9		0	9633.4 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Kolbulinna 1400

Hjemmelshaver
Skukauskiene Jurgita, Skukauskas Tadas

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen har en markant landlig, rolig og solrik beliggenhet langs Kolbulinna. Omgivelsene preges i stor grad av spredt boligbebyggelse, store landbruksarealer, kulturlandskap og nærliggende skogsområder.

Adkomstvei

Privat adkomstvei fra offentlig veg.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Bygningen har ikke innlagt avløp.

Regulering

Eiendommen omfattes av Kommuneplanens arealdel 2018- 2030, og har formål LNF.

Om tomten

Romslig tomt med gressarealer.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	20.05.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	03.06.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	08.06.2026		Gjennomgått		Nei

ABACUS TAKST AS
Stensjordvegen 9
2825 GJØVIK

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	09.06.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:**Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:**Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:**Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:**Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

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

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

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

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

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

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/CN8524

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Notar Innlandet

Oppdragsnr.
24-0046/26

Selger 1 navn
Jurgita Skukauskiene

Gateadresse
Kolbulinna 1400

Poststed	Postnr
KOLBU	2847

Er det dødsbo?

☐ Nei ☑ Ja

Avdødes navn: Tadas Skukauskas

Er det salg ved fullmakt?

☐ Nei ☑ Ja

Hjemmelshavers navn: Jurgita Skukauskiene

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2023

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år:

Antall måneder:

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap:

Polise/avtalenr.:

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

Beskrivelse: huset trenger totalt renovering

Document reference: 24-0046/26

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

Svar | Nei

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 | Nei

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 | Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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 | Nei

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

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

Document reference: 24-0046/26

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 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: 24-0046/26

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.

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 24-0046/26

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Jurgita Skukauskiene	c2a3096d205d4988bd9f dc5a57d591ebdf0f08b9	07.06.2026 07:32:50 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 24-0046/26

→ 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

Østre Toten kommune

Pro Arkitekt AS
Strandveien 39
3050 MJØNDALEN

Deres referanse:	Vår referanse (bes oppgitt ved svar):	Dato:
	1800, 21/8468, 17/563	20.07.2021

Gbnr 286/9 - Kolbulinna 1400 - Tilbakeføring av tak og innvendig ombygging - Godkjenningsvedtak
Tadas Skukauskas og Jurgita Skukauskiene

Delegasjonssak

Avgjøres av:	Administrasjonen	**Journal-ID:**	2021008469
Saksbehandler:	Anita Tenold	**Arkiv:**	17/563

Saksopplysninger:
Pro Arkitekt AS søker om tillatelse til tiltak med ansvarsrett for tilbakeføring av takkonstruksjon og innvendig ombygging av eksisterende våningshus på eiendommen med gbnr 286/9, Kolbulinna 1400, Kolbu.
Tadas Skukauskas søker om personlig ansvarsrett som selvbygger for alle funksjoner og fagområder i tiltaket.

Administrativt vedtak:
I medhold av plan- og bygningsloven § 20-3, jfr. § 21-2 og § 21-4 gis tillatelse til tilbakeføring av takkonstruksjon og innvendig ombygging av eksisterende våningshus på eiendommen med gbnr 286/9, Kolbulinna 1400, Kolbu.

Tiltaket gjelder slik det fremgår av tegninger, situasjonsplan og beskrivelser mottatt 10.06.2021 og komplettert 14.07.2021.

Vedtaket innebærer godkjenning av Tadas Skukauskas som selvbygger med personlig ansvarsrett for alle funksjoner og fagområder i tiltaket.

Tillatelsen gis på følgende vilkår:

1. Fører tiltaket til endring av eksisterende eller til nytt tilknytningspunkt for offentlig vann og avløp, må Østre Toten kommune v/Vann og avløp kontaktes før tiltaket igangsettes.
2. Tiltaket må ikke brukes før ferdigattest eller eventuelt midlertidig brukstillatelse er gitt, jf. Pbl. § 21-10.

Denne tillatelse, herunder de kart og tegninger den henviser til, skal alltid være tilstede på byggeplassen. Eventuelle endringer omsøkes og godkjennes av kommunen før de kan gjennomføres.

Godkjenningen gis på grunnlag av følgende mottatte tegninger:

Navn:	Nr.:	Dato:	Rev.nr.:	Rev.dato:
Fasader	ARK 2	13.07.2021		
Planer og snitt	ARK 1	13.07.2021		
BYA og BRA planer	ARK 3	13.07.2021		
Situasjonsplan		24.10.2019		

Plangrunnlag
Eiendommen omfattes av Kommuneplanens arealdel 2018 – 2030, og har formål LNF.

Saksbakgrunn
Eiendommen er en gammel husmannsplass, og boligen er et gammelt våningshus med høy lokal verneverdi.
Østre Toten kommune oppdaget i august 2019 at taket var revet, og det var igangsatt oppføring av påbygg. Det ble vedtatt pålegg om stansing av arbeid med øyeblikkelig virkning.
Pro Arkitekt AS søkte deretter om påbygg, fasadeendring og bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel. Søknaden ble godkjent i SAM-utvalget den 05.02.2020.
Kulturarvenheten i Innlandet fylkeskommune klagde på godkjenningsvedtaket, og klagen ble tatt til følge hos Statsforvalteren i Innlandet den 28.09.2020.
Tiltaket, som var påbegynt, var dermed ulovlig, og Østre Toten kommune krevde at søker måtte søke om tilbakeføring.

Gebyr
Søknadspliktige tiltak gebyrlegges i henhold til kommunens gebyrregulativ.
Faktura vil bli ettersendt.

Gebyr	Behandling	Antall	Beløp
Tilbygg, påbygg og ombygging av boligbygg eller hytte	Pbl § 20-3	1	8 594,-
Personlig ansvarsrett som selvbygger		1	2 794,-

Gebyret inkluderer behandling av søknad om midlertidig brukstillatelse/ferdigattest.
I tillegg kommer evt. gebyrer fra Vann og avløpsenheten.

Klageadgang
Vedtaket kan påklages, jf. plan- og bygningsloven § 1-9 jf. forvaltningsloven §§ 28 og 29. Klagefristen er 3 uker fra den dag vedtaket kom frem til den påførte adresse. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp. En eventuell klage sendes til Østre Toten kommune, Postboks 24, 2851 Lena eller postmottak@ostre-toten.kommune.no

Vi gjør spesielt oppmerksom på
Kommer det klage på et vedtak blir saken behandlet av Utvalg for samfunnsutvikling. Dersom klagen ikke får medhold vil den bli oversendt Fylkesmannen i Innlandet for endelig avgjørelse.

Igangsetting før klage er avgjort skjer på egen risiko.

Med hilsen
Plan- og næringsenheten

Anita Tenold
byggesaksbehandler
(sign.)

Dette brevet er godkjent elektronisk og har derfor ingen signatur.

Kopi til:

Jurgita Skukauskiene	Kolbulinna 1400	2847	KOLBU
Tadas Skukauskas	Kolbulinna 1400	2847	KOLBU

Generell informasjon om tillatelser

Forholdet til annen lovgivning og private rettsforhold

Tillatelsen er gitt i henhold til plan- og bygningslovgivningen og gir ikke uten videre rett til å bygge i forhold til annen lovgivning eller privatrettslige forhold, jf. pbl § 21-6.

Ansvar, kontroll, gjennomføringsplan og tilsyn

Foretak som skal være ansvarlig prosjekterende, utførende eller kontrollerende skal sende sine erklæringer om ansvarsrett til ansvarlig søker som så sender disse til kommunen før de starter sine arbeider. Eventuelt kan de selv sende direkte til kommunen med kopi til ansvarlig søker. Foretak som påtar seg ansvar som prosjekterende, utførende eller kontrollerende må oppfylle krav til formell kompetanse, jf. pbl § 23-3. Foretaket kan starte sitt arbeid når ansvarserklæring er sendt kommunen.

Ansvarlig søker har ansvaret for koordinering overfor kommunen, mens fagansvaret ligger hos de ansvarlig prosjekterende, utførende og kontrollerende. Når de sistnevnte har avsluttet sine arbeider, skal ansvarlig prosjekterende og utførende avgi samsvarserklæringene og ansvarlig kontrollerende kontrollerklæring. Disse sendes ansvarlig søker. Ansvarlig søker legger samsvarserklæringene og kontrollerklæringene til grunn for oppdatering av gjennomføringsplanen og for søknad om ferdigattest, eventuelt midlertidig brukstillatelse, til kommunen. Kommunen legger gjennomføringsplanen til grunn for sin vurdering av søknaden.

Gjennomføringsplanen skal til enhver til være oppdatert og sendes kommunen når det søkes om rammetillatelse, igangsettingstillatelse, endringstillatelse, midlertidig brukstillatelse og ferdigattest, samt når det sendes erklæring om ny eller endring av tidligere ansvarsrett. Ved tilsyn skal grunnlagsmaterialet for gjennomføringsplanen kunne framvises.

Plan- og bygningsmyndighetene har plikt til å føre tilsyn med at tiltaket gjennomføres i samsvar med gitte tillatelser og bestemmelser gitt i eller i medhold av denne lov, jf. pbl § 25-1. Plan- og bygningsmyndighetene skal føre tilsyn i slikt omfang at den kan avdekke regelbrudd. Ved vesentlig avvik må planene omarbeides med sikte på ny behandling.

Ansvarlige foretaks ansvar i tiltaket opphører formelt ved ferdigattest. I pbl § 23-3 syvende ledd er det imidlertid presisert at kommunen kan gi pålegg om utbedring av mangler som skyldes forhold i prosjektering eller utførelse innen fem år etter ferdigattest. Tilsvarende skal ansvarlige foretak oppbevare dokumentasjon om tiltaket i fem år etter ferdigattest.

Avfall

Dersom avfall fra byggetiltaket behandles i strid med avfallsplan kan plan- og bygningsmyndighetene ilegge forurensningsgebyr med hjemmel i forurensningslovens § 73. Et slikt gebyr vil minst være av en slik størrelse at det oppveier den fortjeneste som er oppnådd ved avfallshåndtering i strid med bestemmelsene.

Transport av materialer

Forskrift for bruk av motorkjøretøyer i utmark og på islagte vassdrag

§ 3.Motorkjøretøy kan på vinterføre nyttes til:
d) transport av materialer, utstyr og arbeidsfolk til bygging i samsvar med byggetillatelse

Lov om motorferdsel i utmark og vassdrag (motorferdselloven)

§ 6. *(tillatelser etter søknad):*

Når særlige grunner foreligger, kan kommunen gi tillatelse til bruk av motorfartøy eller luftfartøy som ellers ikke kan finne sted etter denne lov eller med hjemmel i loven.

Transport skal foregå i så lite omfang som mulig og skal være knyttet til byggeperioden. Kjøring i forbindelse med vanlig vedlikehold, og tiltak uten søknad, krever dispensasjon fra forskrift og lov om motorferdsel.

Kopi av byggetillatelsen må meddbringes og skal kunne fremvises på forelangende av politi og oppsyn.

Ferdigattest

Tiltaket tillates ikke tatt i bruk før ansvarlig søker har søkt om ferdigattest, eventuelt midlertidig brukstillatelse, på grunnlag av samsvarserklæringer og kontrollerklæringer og sluttrapport fra kontrollerende i de tilfeller det er krav om kontroll, og plan- og bygningsmyndighetene deretter har utstedt ferdigattest, eventuelt midlertidig brukstillatelse. Ferdigattest skal utstedes av kommunen innen 3 uker etter at søknaden er mottatt sammen med nødvendig dokumentasjon. Der ferdigattest ikke er utstedt innen fristen, kan byggverket tas i bruk. Vær oppmerksom på det at byggverket kan tas i bruk ikke er det samme som at ferdigattest er gitt. Tas det i bruk etter 3 uker uten at kommunen har utstedt ferdigattest, gjøres det på eget ansvar.

Plan- og bygningsmyndighetene skal ha tegninger som viser tiltaket slik det er utført. Eventuelle endringer fra tidligere godkjente tegninger skal identifiseres, slik at plan- og bygningsmyndighetene kan vurdere endringene før ferdigattest gis, jf. byggesaksforskriften §§ 8-1 og 8-2.

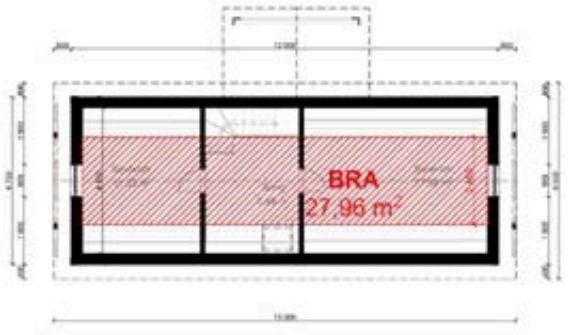
Plan- og bygningsmyndighetene kan unntaksvis utstede midlertidig brukstillatelse når vilkårene i plan- og bygningslovens § 21-10 foreligger.

Melding om vedtak i sak: Gbnr 286/9 - Kolbulinna 1400 - Påbygg.

Klageadgang
Vedtaket kan påklages, jf. plan- og bygningsloven § 1-9 jf. forvaltningsloven §§ 28 og 29. Klagefristen er 3 uker fra den dag vedtaket kom frem til den påførte adresse. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp. En eventuell klage sendes til Østre Toten kommune, Postboks 24, 2851 Lena eller postmottak@ostre-toten.kommune.no

Vi gjør spesielt oppmerksom på

Kommer det klage på et vedtak er ikke saken endelig avgjort før klagen er behandlet av Fylkesmannen. Klagebehandlingen kan medføre at vedtaket blir endret. Igangsetting før klage er avgjort skjer på egen risiko.



BRA 2 Etasje plan 1:100



Snitt A 1:100



BRA 1 Etasje plan 1:100

Prosjekt:	
Adresse:	Kolbulinna 1403, Kolbu 2647
Status:	Arbeidstegninger
Tegning gjelder:	BRA planer
Tegningsnr.: ARK.3	Målestokk: 1:100
Rev: Rev 0	Dato: 05.06.2021
Kontrollert av: Magnus	Tegnet av: Stella

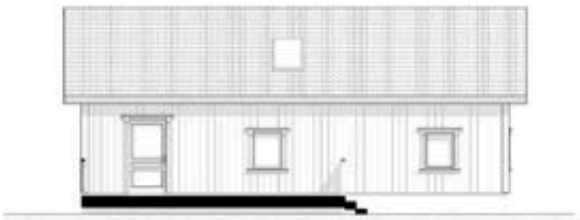
Alle rettigheter vedrørende dette dokumentet, enten det er tegninger, skriftlig materiale, lyd- og bildeinnhold, tilhøre og tilhøre Bjørn Ingvar og Kristin Jan Bjørnsjø.



Nord 1:100



Øst 1:100

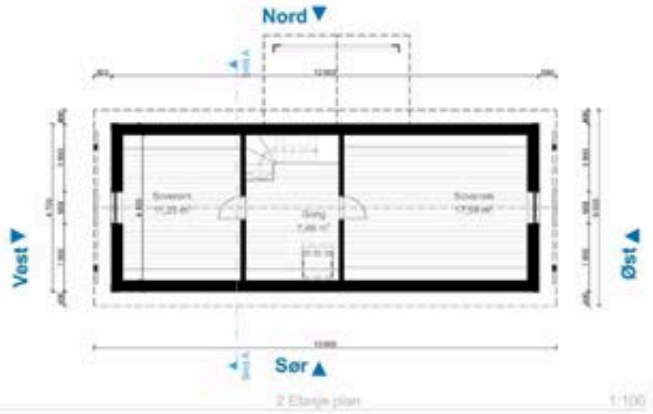


Syd 1:100



Vest 1:100

Projekt:	
Adresse:	Kolbuåkrva 1403, Kolbu 2647
Status:	Arbeidstegninger
Tegning gjelder:	Fasader
Tegningsnr.:	ARK 2
Målestokk:	1:100
Rev.	Rev 0
Dato:	05.06.2021
Kontrollert av:	Magnus
Tegnet av:	Sheila



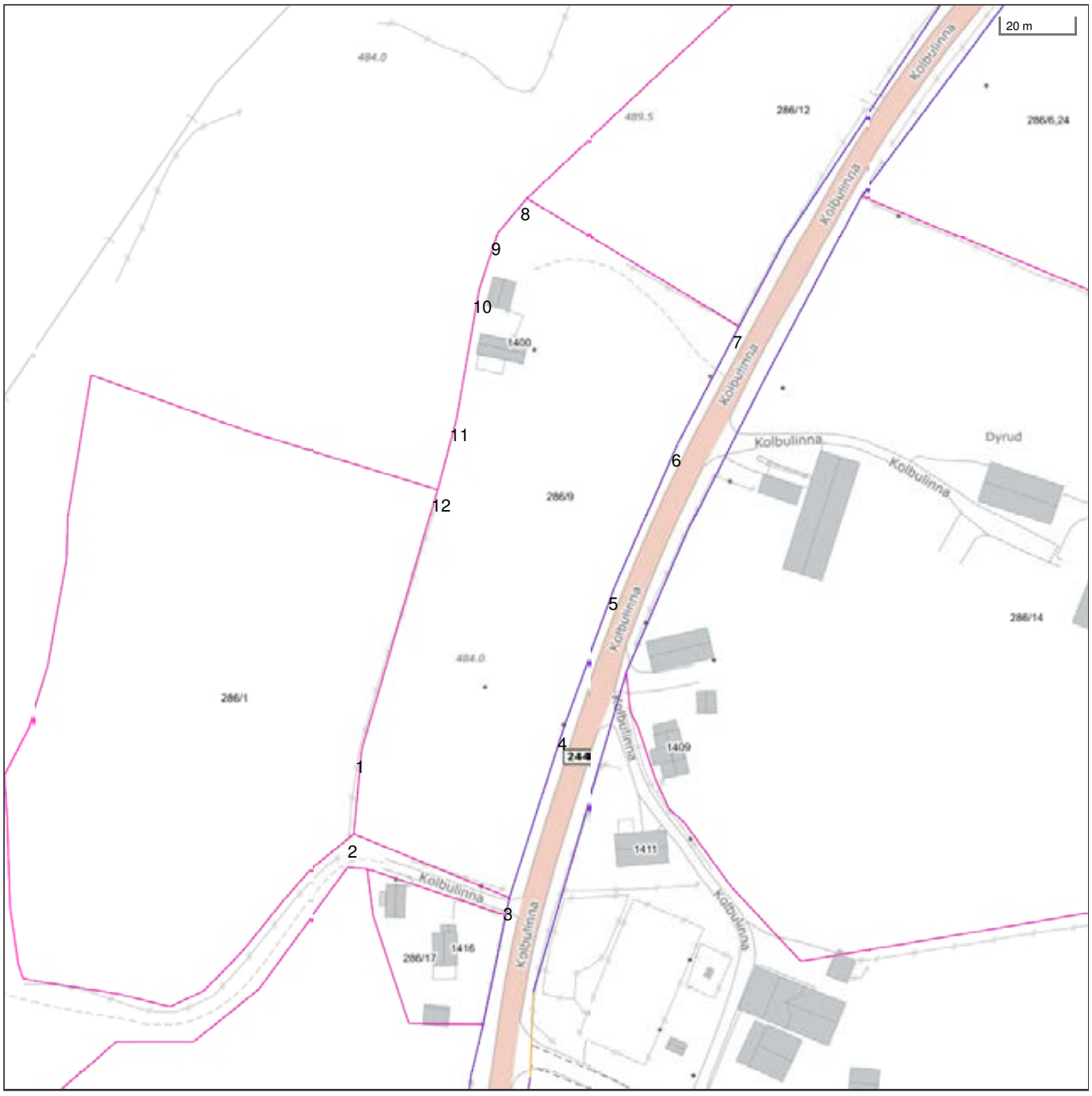




Prosjekt:	
Adresse:	Kolbuåkrva 1403, Kolbu 2647
Status:	Arbeidstegninger
Tegning gjelder:	Planer og snitt
Tegningsnr.:	ARK 1
Målestokk:	1:100, 1:50
Rev:	Rev 0
Dato:	05.06.2021
Kontrollert av:	Magnus
Tegnet av:	Sheila

Utskriftsdato: 19.05.2026

Eiendomskart for eiendom 3442 - 286/9//



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

- Eiendomsgr ontvistet
- Hjelpelinje vegkant
- Hjelpelinje fiktiv
- Hjelpelinje punktfeste
- Hjelpelinje vannkant
- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200
- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30
- Eiendomsgr nøyaktig <= 10
- Eiendomsgr uviss nøyaktighet
- Grensepunkt lite nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt middels nøyaktig
- Grensepunkt nøyaktig
- Grensepunkt - offentlig godkjent
- Grensepunkt - bolt
- Grensepunkt - kors
- Grensepunkt - rør
- Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
- Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	9 633,40 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6715652,19	**Øst**	593511,14	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6715602,04	593468,58	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Gjerdestolpe (82)	73,34	
2	6715579,1	593467,06	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Gjerdestolpe (82)	22,99	
3	6715563,02	593509,54	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	45,42	
4	6715609,6	593523,06	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	48,50	
5	6715647,72	593535,93	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	40,23	
6	6715687,05	593551,99	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	42,48	
7	6715718,93	593567,65	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	35,52	
8	6715752,11	593509,34	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Gjerdestolpe (82)	67,09	
9	6715742,58	593501,77	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Gjerdestolpe (82)	12,17	
10	6715726,92	593497,08	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Gjerdestolpe (82)	16,35	
11	6715692,04	593491,9	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Gjerdestolpe (82)	35,26	
12	6715672,95	593487,32	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Gjerdestolpe (82)	19,63	

Østre Toten kommune

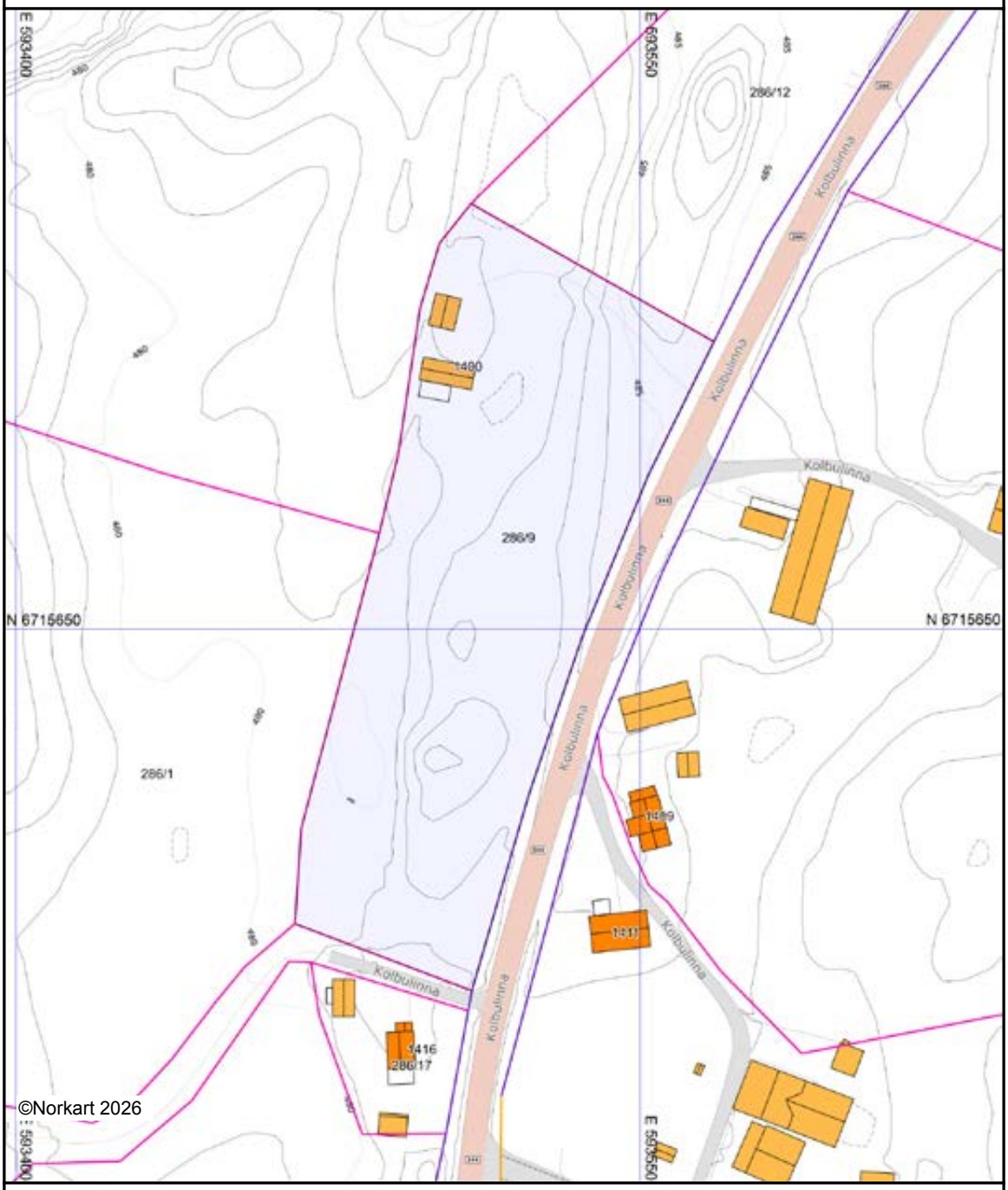
Grunnkart

Eiendom: 286/9
Adresse: Kolbulinna 1400
Dato: 19.05.2026
Målestokk: 1:1500

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.

Områdeanalyse, utvalg for eiendom 3442-286/9, Kolbulinna 1400, 2847 KOLBU

Risiko

Navn	Sist oppdatert	Status
Radonutsatt område	11.05.2026	Risiko

Vær oppmerksom på

Navn	Sist oppdatert	Status
Kulturminner - SEFRAK-bygninger	04.05.2026	Vær oppmerksom
Støysoner	11.05.2026	Vær oppmerksom

Ikke oppdaget på eiendommen

Dette kan skyldes at det er gjort undersøkelser uten at det er funnet risiko, eller at det ikke er gjort undersøkelser.

Navn	Sist oppdatert	Status	Nærmeste kjente forekomst
Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred	20.04.2026	Ikke funnet	1.3 km
Aktsomhetsområder for snøskred	23.02.2026	Ikke funnet	4.1 km
Aktsomhetsområder for steinsprang	01.04.2025	Ikke funnet	8.4 km
Flomfaresoner	20.04.2026	Ikke funnet	0.32 km
Forurenset grunn	11.05.2026	Ikke funnet	6.5 km
Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner	16.05.2026	Ikke funnet	0.6 km
Kvikkleire	11.05.2026	Ikke funnet	13.1 km
Skredfaresoner	11.05.2026	Ikke funnet	20.2 km
Stormflo	11.05.2026	Ikke funnet	71.2 km

VIKTIG: Fravær av treff på et datasett betyr ikke nødvendigvis at området er fritatt for risiko, men at det ikke er gjort observasjoner av det aktuelle temaet i området, eller at området ikke er kartlagt. Treff på et datasett indikerer normalt at ytterligere undersøkelser er nødvendige.

Kulturminner - SEFRAK-bygninger

Sist sjekket:	04.05.2026	
Ruiner eller fjernede objekter	Nei	Ja
Meldepliktige bygg	Nei	Ja
Andre SEFRAK-bygg	Nei	Ja



Tegnforklaring

Ruin eller fjernet objekt Annet SEFRAK-bygg Meldepliktig bygg

Beskrivelse

SEFRAK er et landsdekkende register over eldre bygninger og andre kulturminner i Norge. Navnet er en forkortelse for SEkretariatet For Registrering Av faste Kulturminner, som var navnet på den institusjonen som påbegynte arbeidet med registeret. I dag ligger ansvaret for registering og vedlikehold av data hos Riksantikvaren. Alle bygninger fra før år 1900 ble registrert, foruten ruiner og en del andre kulturminner. I Finnmark ble grensa for innføring i registeret satt til året 1945. Det at et hus er registrert i SEFRAK gir det ikke automatisk vernestatus, og legger heller ikke spesifikke restriksjoner på hva som kan gjøres med det. SEFRAK-registeret sier ikke noe om objektenes verneverdi.

Datasettet blir ikke oppdaterte og er ikke kvalitetssikret.

Kilde: Riksantikvaren

Radonutsatt område

Sist sjekket:	11.05.2026			
Aktsomhetsgrad for radon på eiendommen	Usikker aktsomhet	Middels til lav aktsomhet	Høy aktsomhet	Særlig høy aktsomhet



Tegnforklaring

Usikker aktsomhet

Middels til lav aktsomhet

Høy aktsomhet

Særlig høy aktsomhet

Beskrivelse

Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftsmålinger av radon. Inneluftsmålinger er fra Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA) sin nasjonale database, og geologi er fra Norges geologiske undersøkelse (NGU) sine berggrunns- og løsmassedatabaser. Berggrunnsdata er av målestokk 1:250.000 og løsmassedata er av varierende målestokk, fra 1:50.000 til 1:1000.000 Inneluftsmålinger er brukt til å identifisere områder med forhøyd aktsomhet for radon. De er også brukt til å kjennetegne geologi i forhold til aktsomhet for radon, og denne kunnskapen er overført til områder hvor det finnes ingen eller få inneluftsmålinger. Der hvor et område er klassifisert som «høy aktsomhet» er det beregnet at minst 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m3, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor et område er klassifisert som «middels til lav aktsomhet» er det beregnet at opp til 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m3, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor det ikke er nok data, eller hvor det ikke er nok statistisk sikkerhet for å beregne aktsomhet for radon, er områder klassifisert som «usikker aktsomhet». Alunskifer er tilknyttet forhøyde radonkonsentrasjoner. Områder hvor det finnes alunskifer er klassifisert som «særlig høy aktsomhet». Med å overføre kunnskap fra områder med inneluftsmålinger til områder uten inneluftsmålinger, er det antatt at radonegenskaper av en geologitype er det samme i hele landet. I praksis kan det forventes noe variasjon i radonegenskaper i polygoner av den samme geologitypen. I tillegg kan det forventes variasjon i radonegenskaper innenfor et polygon.

Kilde: Norges geologiske undersøkelse (NGU)

Støysoner

Sist sjekket:	11.05.2026		
Støy fra veg	Ingen	Gul støysone	Rød støysone
Støy fra jernbane	Ingen	Gul støysone	Rød støysone
Støy fra lufthavn	Ingen	Gul støysone	Rød støysone
Støy fra skytefelt	Ingen	Gul støysone	Rød støysone



Tegnforklaring

Gul støysone

Rød støysone

Beskrivelse

Kartene gir en oversikt over simulerte støysoner fra veg, lufthavn, jernbane, skyte- og øvingsfelt. Datasettene er utarbeidet etter Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442).

Datasettet for veg viser beregnet rød der gjennomsnittsstøy gjennom døgnet er større enn 65 desibell (Lden>65dB) og gul (Lden>55dB) støysone langs riks- og fylkesveg. Støyvarselkartene fra Statens vegvesen viser en prognosesituasjon 15–20 år fram i tid. Det vil si at trafikkvolum beregnet i årsdøgntrafikk (ÅDT), som er en av de viktigste parameterne i støyberegningsmodellen, er fremskrevet (basert på prognoser) til oppgitt beregningsår. Beregningshøyden er 4 meter. De viktigste parameterne er ÅDT, tungtrafikkandel og hastighet.
Datasettet for lufthavn gir opplysninger om støy i innflyvningssoner og støy ved bakken i tilknytning til flyplasser.
Datasettet for jernbane inneholder støysonekart for Bane NORs jernbanenett, og viser beregnet rød (Lden>68 dB) og gul (Lden>58dB) støysone.
Datasettet for skyte- og øvingsfelt angir rød sone for områder som er sterkt berørte av støy, der det frarådes å etablere støyfølsom bebyggelse. Gul sone angir områder som i noen grad er berørte av støy og der etablering av støyfølsom bebyggelse kan vurderes dersom det utføres støyreduserende tiltak. Nye støyberegninger skal gjøres hvert 5. år eller dersom det skjer forandringer i skytefeltet/skytebanen som påvirker støybildet.

Kilde: Avinor, Bane NOR, Statens Vegvesen, Forsvarsbygg

Nabolagsprofil

Kolbulinna 1400

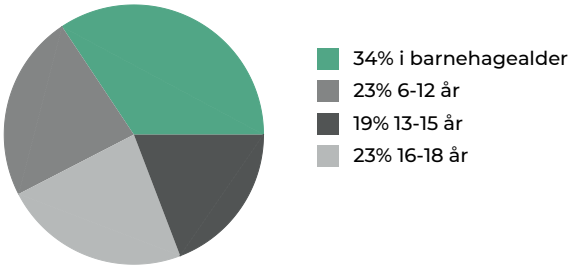
Offentlig transport

Tandseter	Linje 439, 441	6 min gange 0.6 km
Eina stasjon	Linje RE30	10 min bil 12.4 km
Oslo Gardermoen		1 t 2 min bil

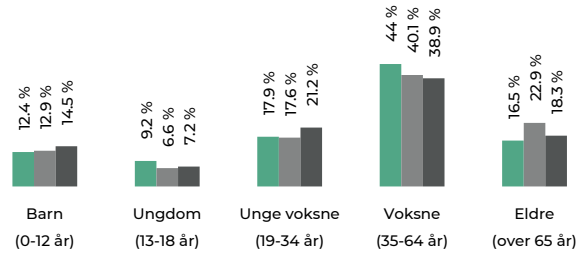
Skoler

Toten Montessoriskole (1-10 kl.)	17 elever, 2 klasser	5 min bil 4.3 km
Kolbu skole (1-7 kl.)	199 elever, 15 klasser	9 min bil 9.1 km
Lena ungdomsskole (8-10 kl.)	235 elever, 20 klasser	16 min bil 15.5 km
Skreia ungdomsskole (8-10 kl.)	226 elever, 18 klasser	24 min bil 21.8 km
Lena-Valle vgs - avd. Valle	135 elever, 7 klasser	17 min bil 15.6 km
Lena-Valle vgs - avd. Lena	500 elever, 18 klasser	17 min bil 15.6 km

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Flaterud	220	124
Kommune: Østre Toten	14 827	7 484
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Nye Bonderudbakken gårdsbarnehage (...	61 barn	10 min bil 8.6 km
Kolbu barnehage (1-5 år)	46 barn	11 min bil 10 km
Eina barnehage (1-5 år)	51 barn	11 min bil 12.7 km

Dagligvare

Kiwi Eina	PostNord	10 min bil 12.3 km
Coop Prix Kolbu	Post i butikk, PostNord	12 min bil 10.7 km

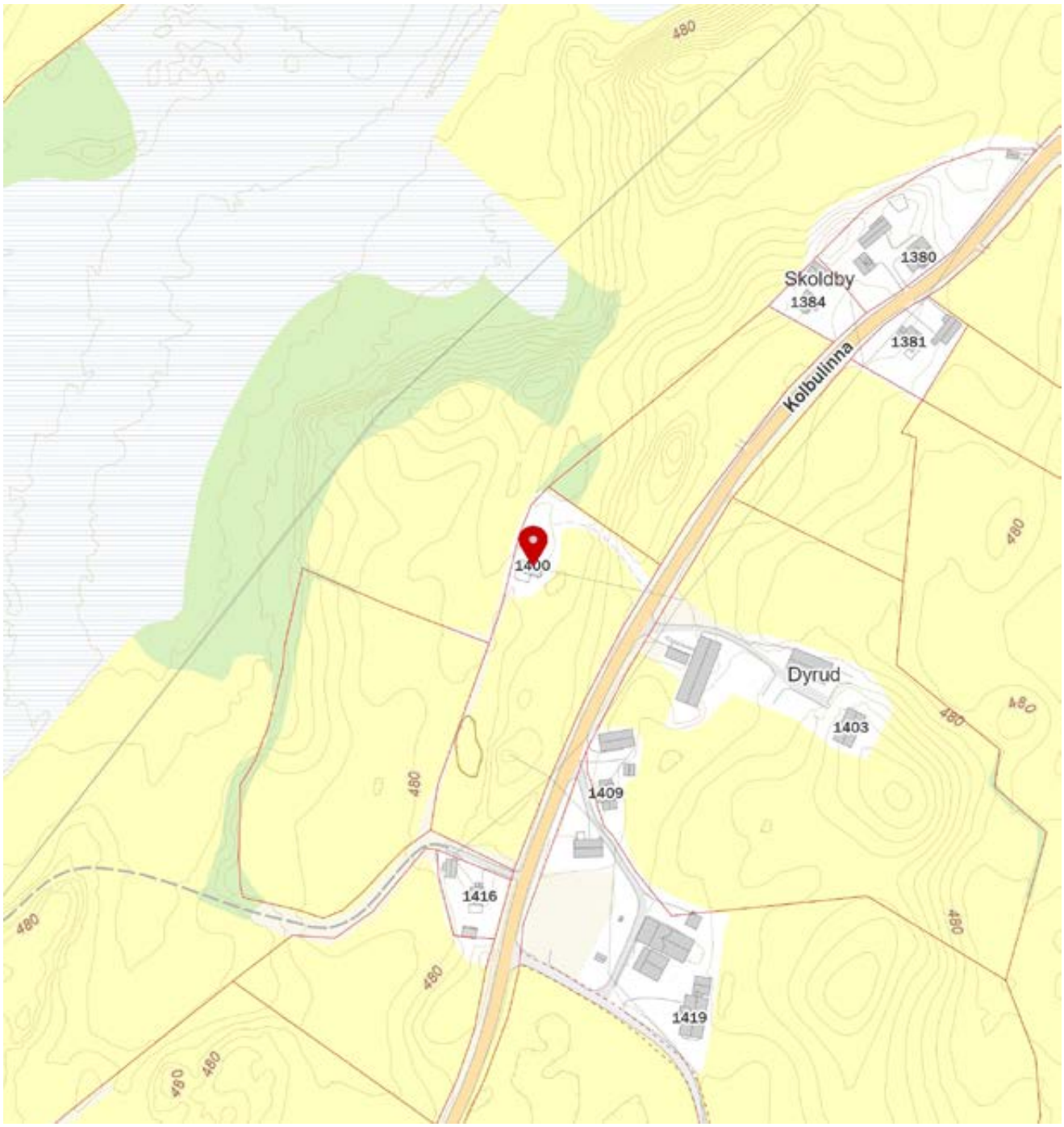
Sport

Løndal ballbane	Ballspill	4 min bil 5.3 km
KK-plassen	Ballspill, fotball	6 min bil 5.6 km
Amfi Treningssenter Eina		10 min bil
Toten Treningssenter Lena		16 min bil

FINN

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





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

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.

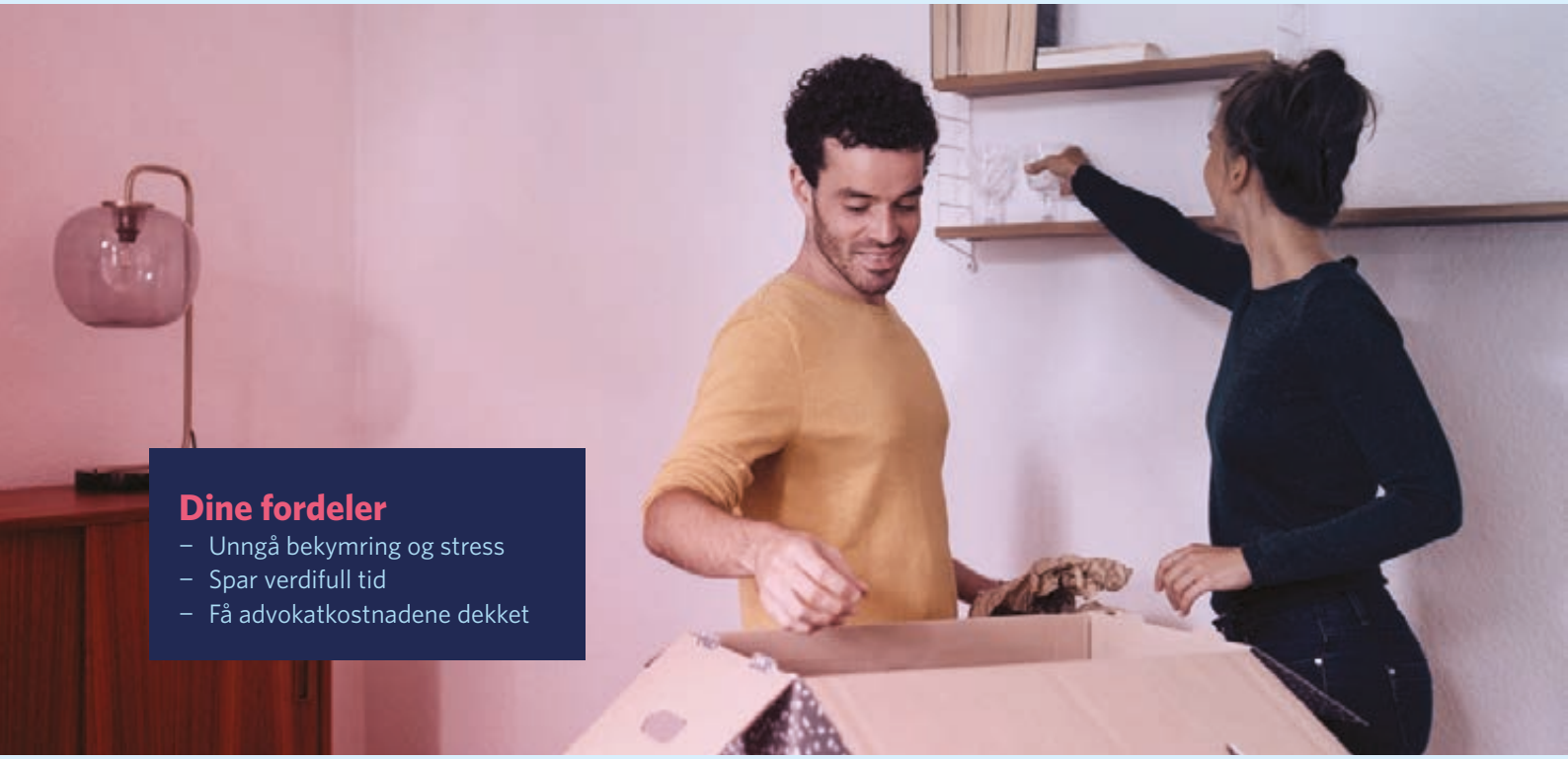
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

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 8 900
Seksjonert eiendom/ aksjebolig:	kr 11 900
Enebolig/fritid/tomt:	kr 17 900

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.

BUD PÅ HJEMMET

Oppdragsnummer: 24-0046/26
Adresse: Kolbulinna 1400, 2847 KOLBU, gnr. 286, bnr. 9 i Østre Toten kommune.

Kontaktperson: Celina Solheim Solhaug
Tlf: 98133640
Epost: celina@notar.no

Salgsoppgavedato: 16.11.2026

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



Følg budrunden live!

Vi gir deg muligheten til å følge budrunden minutt for minutt på vår hjemmeside.

WWW.NOTAR.NO/LIVE-BUDGIVNING/