

Vestvegen 198, 2847 KOLBU

**Flott landbrukseiendom på Kolbu
på ca. 150 daa-flott utsikt-godt
vedlikeholdte bygninger-tilknyttet
Skjølåsmarka sameie.**



aktiv.



Eiendomsmegler/Advokat MNA

Lene Bergum Pettersson

Mobil 986 30 564

E-post lene.b.pettersson@aktiv.no

Aktiv Gjøvik Land Toten

Strandgata 30, 2801 Gjøvik

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 6 300 000,-
Omkostn.: Kr 158 890,-
Total ink omk.: Kr 6 458 890,-
Selger: Oddbjørn Wangen

Salgsobjekt: Landbruk
Eierform: Eiet
Byggeår: 1955
BRA-i/BRA Total 160/256 kvm
Tomtstr.: 151624 kvm
Soverom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 301, bnr. 2
Gnr. 306, bnr. 12
Gnr. 304, bnr. 2
Gnr. 305, bnr. 33
Gnr. 305, bnr. 34
Gnr. 275, bnr. 25
Gnr. 275, bnr. 26
Gnr. 275, bnr. 27
Gnr. 302, bnr. 2

Oppdragsnr.: 1209260025

Ditt nye hjem?

Landlig beliggende landbrukseiendom i Kolbu – her finner man fantastisk utsikt og gode solforhold.

Eiendommen ligger fritt og fint til i naturskjønne omgivelser.

Pent tun som består av våningshus, låve, stabbur, redskapshus, maskinhus og garasje.

Området rundt boligen er pent opparbeidet med plen, hageanlegg og en romslig gårds plass.

Våningshuset byr på et stort kjøkken, god stueplass og tre soverom. Praktisk med både bad og vaskerom.

Fin innglasset veranda med enkel tilgang til tunet.

Eiendommen har et totalareal på ca. 150 dekar, hvorav omtrent 116 dekar er dyrket mark. I tillegg medfølger ca. 27 dekar skog.

Gården har andel i Toten Almenning Lodd 2.

Videre er eiendommen tilknyttet sameiet Skjølåsmarka, som har et samlet areal på ca. 660,5 dekar, hvor gårdens andel utgjør 1/9.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	69
Egenerklæring	113
Energiattest	121
Andre vedlegg	127
Nabolagsprofil	128
Budskjema	154

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 160 kvm

BRA - e: 75 kvm

BRA - b: 21 kvm

BRA totalt: 256 kvm

TBA: 13 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 75 kvm Trapperom, teknisk rom, lagerrom.

1. etasje

BRA-i: 104 kvm Entré, trapperom - gang, bod, bod 2, bad, toalettrom, vaskerom, kjøkken og spisestue/stue. Utgang fra stue til innglasset veranda.

BRA-b: 21 kvm

2. etasje

BRA-i: 56 kvm Trapperom - gang, soverom, soverom 2, soverom 3, kott - boder.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

13 kvm

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Oppgitte arealer er iht vedlagte tilstandsrapport.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

151624 kvm

Tomtebeskrivelse

Tomt rundt huset er pent opparbeidet som tun med plen, hageanlegg og romslig gårdsplass.

Støttemur i bakkant av huset er enkelt montert og har noe skjevheter.

DYRKET MARK:

Gårdens dyrkede mark ligger ved gården innenfor en avstand av < 1 km med traktor og er fordelt på flere skift / teiger.

Dyrket mark har gode solforhold og har gode vekstvilkår.

Opplyst at del av dyrket mark er egnet til grønnsak- og potetproduksjon, men det er benyttet til korn og gras senere tid.

Slik at den dyrkede mark er godt egnet til det meste ut fra området mark ligger i.

Dyrket mark er leid bort for kr 50 000,- pr år og det er iht opplyst 3 år igjen av avtalen.

SKOG:

Gårdens skog ligger i hovedsak i egen skogteig ca 1000 m syd for tunet og dette er iht opplyst en vedskog hovedsakelig med lauvskog, men noe barskog som evt kan tas ut til eget bruk ved behov.

Det er ellers også noe skog i tilknytning til jorder, men vedskog dette også.

Eiere opplyser at skogen er løpende drevet og dem tar ut ved etter behov.

Opplyst at det ikke er noe innestående på skogkonto eller gjeldene skogplan for eiendommen.

Det framkommer av kart at skogteig er potensielt dyrkbar jord, om man har behov for mer dyrket mark til gården så kan denne trolig dyrkes opp og etableres som innmarksbeiter eller fulldyrket mark.

GRUNNEIERLAG:

Gården sine jakt og utmarksrettigheter disponeres av Kolbu grunneierlag og iht opplyst er årlig erstatning for dette på kr 6,- pr daa og derfor lagt til grunn kr 175,- i takst.

Gården har iht opplyst ingen fiskerett.

ALMENNINGSRETT:

Gården har iht opplyst almenningsrett i Toten Almenning Lodd 2 og dette gir ved behov rabatterte priser på materialer og vedvirke m.m.

Beite for de dyr gården har for til på egen grunn.

For ytterligere informasjon se nettsiden til lodd nr 2 eller kontakt Toten almenning.

BEITERETT:

Opplyst at gården har beiterett i området / egen grunn, sameiet og i almenningen.

AREAL:

Tomtestørrelse/-areal er hentet fra matrikkelutskrift (basert på oppmåling i digitalt

kart). Det gjøres oppmerksom på at denne type arealangivelse (med tilhørende kart) kan være upresis og at man dermed kan få avvik i både areal og grenser ved en eventuell fremtidig oppmåling. Mangel grunnet avvikende grenser og/eller arealsvikt kan derfor ikke påberopes.

Utdrag fra eiendommens områdeanalyse:

Flom - aktsomhetsområder.

Landskapstype: - Grunne daler i ås- og fjellandskap under skoggrensen med bebygde områder og jordbruksdominans/ Innlandsslettelandskap under skoggrensen med bebygde områder og jordbruksdominans.

Kulturlandskap Toten delområde 2.

Fordeling iht gårdskart fra NIBIO:

Fulldyrka jord - 116.2 daa

Innmarksbeite - 0.1 daa

Produktiv skog * - 27.6 daa

Annet markslag - 2.0 daa

Bebygd, samf., vann, bre - 5.7 daa

Fordeling iht gårdskart fra NIBIO - sameie:

Produktiv skog * - 508.1 daa

Annet markslag - 149.4 daa

Bebygd, samf., vann, bre - 3.0 daa

Eiendommen består av flere gårds- og bruksnummer.

Det påpekes at arealene er opplyst som et ca. areal - avvik kan forekomme:

3442-301/2:

Bruksnavn: Lysengen

Eiendomsteig: 68 857m²

3442-302/2:

Bruksnavn: Nedrudhagen

Ingen registrert teig.

3442-304/2:

Bruksnavn: Haugerudskogen

Eiendomsteig: 18 536,4m²

3442-305/33:

Eiendomsteig: 20 607,8m²

3442-305/34:
Eiendomsteig: 21 993,1m²

3442-306/12:
Bruksnavn: Nyland
Eiendomsteig: – 21 630,4m²
Målebrev fra 1977 viser et areal på 20 054 m²

SAMEIE:
Eiendommen er tilknyttet et sameie med andel 1/9 i 275/25 - 275/26 og 275/27.

3442-275/25:
Bruksnavn: Elvemarken
Teig tilknyttet: 294 504,1 m²

3442-275/26:
Bruksnavn: Høgskogen
Teig tilknyttet: 366 077,4 m²
Teig tilknyttet: 294 504,1 m²

3442-275/27:
Bruksnavn: Mosemyren
Teig tilknyttet: 366 077,4 m²

Eiendommen har 1/9 del av sameiet Skjølåsskogen med Gnr 275, Bnr 25+26+27 som har et totalareal på 660,5 daa hvorav 508,1 daa er produktiv skog. Opplyst at det er hogd i skogen ca 4000m³ i 2010 og ca 2000m³ i 2026, noe som iht opplyst medfører at det nå er lite skog i hogstklasse 5, og det da er lenge til neste gang det kan hogges her.

Det er i sameiet en hytte / skogshusvær med et enkelt uthus og dette leies ut for ca kr 12 000,- pr år.

Opplyst at det ikke er noe årlig utbytte fra sammeiet i forhold til inntekter fra jakt og utleie av hytte da inntekter benyttes til vedlikehold av bygninger, veier m.m.

Det er i senere år utført en del oppgradering av hytta.
Kolbu grunneierlag disponerer jakt og betaler årlig utbytte på ca kr 6,- pr daa.

Verdi av andel er i forhold til størrelse og potensiell inntekt over tid selv om det pr i dag ikke er noe årlig avkastning.

Beliggenhet

Flott landbrukseiendom i naturskjønne omgivelser. Meget barnevennlig og solrik beliggenhet med flott utsikt i Kolbu. Tunet ligger høyt og fritt med vidt utsyn.

Avstand til Kolbu skole er ca. 2,4 km og ca. 2 km til Bonderudbakken barnehage.

Ca. 3,3 km til Kolbu sentrum med dagligvareforretning med post i butikk, legesenter, idrettsplass, bussholdeplass for Ringruta, samt den nedlagte jernbanen som gir deg flotte turmuligheter i trygge omgivelser.

Ca. 9 km til Lena med kommunesenter med alle fasiliteter, videregående skoler mm.

Det er ca 5 km til Lund med Montessoriskole, dagligvare, frisør og bensinstasjon.

Området består hovedsaklig av landbrukseiendommer og spredt boligbebyggelse.

Flotte turmuligheter rett utenfor døra, så her kan man virkelig kose seg. Kort veg til Totenåsen med store friluftsområder med godt merkede turløyper og flotte oppkjørte skiløyper, samt fine bade- og fiskemuligheter i Totenåsens mange flotte tjern og vann. Ca 11 km til Gjøvik og Toten Golfklubb på Sillongen.

Se vedlagte nabolagsprofil i prospektet for ytterligere informasjon om nærområdet.

Adkomst

Fra Lena kjør Rv246 mot Kolbu sentrum. Fra Kolbu sentrum, kjør mot Bøverbru, ta til venstre ved Borglund, inn i Vestvegen. Eiendommen ligger på høyre side. Se kart. Det vil bli skiltet med Aktiv visningsskilter ved felles visninger.

Bebyggelsen

Det er i hovedsak boligbebyggelse og landbruk i området rundt.

Bygningssakkyndig

Morten Lie

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

BOLIG:

Våningshus oppført ca. 1955.

Tak tekt med takstein som ble lagt nytt i ca. 2020.

Undertak er det opprinnelige flistaket iht opplyst.

Taksteinsplater av metall over innglasset veranda fra ca 2015.

Takrenner, nedløp og beslag fra 1989 og 2000.

Trinn til pipe er montert og snøfangere på en side over inngangsparti.

Boligen er oppført i bindingsverk som er kledd med stående malt trepanel.
Opplyst at yttervegger for den eldste delen ble lektet ut og etterisolert i 1982.
Utvendige overflater malt i senere tid.

Takkonstruksjon av tre fra byggeår.
Ikke vurdert da det ikke er tilkomst til konstruksjon eller loft.
Opplyst at takkonstruksjon er etterisolert.

Boligens vinduer er i stor utstrekning skiftet etter 2018 ut fra opplyst.
Datering viser produksjonsår 2018-2019. Opplyst at dem er skiftet i perioden fra 2018 til 2025.

Det er 4 eldre vinduer på hovedplan og 2 etg som er datert perioden 1979-1985.
Vinduer i innglasset veranda opplyst montert i 2020 og det ble da montert utv. Screen gardiner med elektrisk drift.

Adkomstdør med glassfelt ble montert ny i 2015.
Verandadør fra 1981.

Innglasset veranda mot syd fra 1995 som ble oppgradert med ny takteking i 2015 og vinduer montert i 2017.

Dør ut til hagen.

Trapp av tre for adkomst inngangsparti.

Opplyst at det er byggegrunn med løsmasser.
Drenering og evt fuktsikring fra byggeår.

Grunnmur av betong for opprinnelig del.

Tilbygg har iht opplyst støpt såle og ringmur av leca som er pusset utvendig.

Terreng rundt boligen har lokalt dårlige fallforhold slik at ved smelting eller større nedbørmengde vil noe vann kunne ledes mot konstruksjoner.

LÅVE MED FJØS OG STALL:

Driftsbygning med fjøs, låve og stall er opprinnelig oppført i 1938 og tilbygd senere med fjøs i 1969 og takoverbygg i gavl i 1985.

1990 ble del av bygningen innvendig ombygd for hestehold og det er 6 bokser + tilhørende sal-rom m.m.

Gjødselkjeller under fjøsdelen på ca 200m³. Delvis spalter i fjøset.

Fjøset er benyttet til andre formål senere år og derfor er det montert en heveport for adkomst denne del.

Siloer i bygget er fjernet slik at det der har vært kaldfjøs for storfe hvor det var foring under takoverbygget i gavl.

Bygningen er oppført med grunnmur av betong, bindingsverk som er kledd med

trepanel og tak tekt med plater av metall.

Opplyst at det er malte eternittplater i del av driftsbygningen. Dette er vegger i melkerom og del av fjøs. Eternitt inneholder normalt asbest og skal håndteres iht gjeldene forskrifter.

Overflater er løpende vedlikeholdt etter den bruk det har vært og framstår i generelt god stand, men det er observert noen sprekker, skjevheter og slitasje som er påregnelig for slike gamle bygg.

REDSKAPSHUS:

Redskapshuset fra ca. 1975 er oppført i bindingsverk som er kledd med trepanel.

Grunnmur av betong. Tak tekt med plater av metall.

Østre del av bygget ca 80 m² er isolert og benyttes av eier til vedlikehold av gårdens redskap m.m.

Vestre del er kald del og benytte til lagring og parkering og her er det adkomst med kjøretøy i front og gavl.

Bygningen har noe skjevheter, slitasje og setningskader på grunnmur slik at det er behov for oppgradering.

Utvendige overflater er godt vedlikehold med behandling av treverk.

MASKINHUS:

Maskinhuset fra ca. 1994 er en stolpekonstruksjon hvor impregnerte stolper er gravd ned og lektet ut og kledd utvendig med stående malt kledning.

Takkonstruksjon av tre som er tekt med plater av metall.

Skyveport på langside mot syd hvor det innefor er en enkel kaldluftstørke for gras og korn.

Perforerte plater på gulv og plater på nedre del av vegger. Skyvedør i gavl for adkomst kjøretøy i selve lagerhallen.

Grusdekt grunn inne i bygget. Observert noe slitasje med fukt/råte på treverk ned mot bakken der det ikke er montert takrenner.

Meget praktisk bygg for lagring og drift av gården.

STABBUR:

Stabburet fra 1951 er oppført over 2 plan som er fundamentert med trepilarer til terreng.

Første etg er laftet tømmer og 2 etg er bindingsverk. Tak tekt med takstein som iht opplyst ble lagt nytt i 2010.

1 etg har innvendig areal på 24m², mens andre plan har et BTA på 33m².

Fundamenter har noe skjevheter/fukt- råte slik at her bør noen skiftes ut.

Praktisk bygning for gården med muligheter.

GARASJE:

Garasje fra ca. 1992 er oppført i bindingsverk på ringmur og støpt plate hvor konstruksjonen er kledd utvendig med malt trepanel.

Stor nyere port i front med elektrisk drift. Tak tekt med plater av metall.

Iht. tilstandsrapport datert 14.04.2026 og verditakst for landbrukseiendom datert 13.04.2026 av Morten Lie.

For ytterligere informasjon vises til vedlagte takstrappport.

Oppgitte byggeår er iht. vedlagte tilstandsrapport.

Sammendrag selgers egenerklæring

Påpekte punkter i selgers egenerklæring:

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

Ja

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

Ja

Litt antydning til fukt i kjeller.

Antydning til råte og skjevhet i pillarer stabur

Avskaling av pusslag hovedbygning

Antydninger til soppdannelser panel hovedbygning og redskapshuset på stolper

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

Nei, ikke som jeg kjenner til

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2005

Firmanavn: Jan Olav Aasen

Beskrivelse av arbeidet: Antatt årstall, skifte tak hovedbygning.

2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Firmanavn: Kjells markiser + lena glass og aluminium

Beskrivelse av arbeidet: Innglassering og solskjerming av veranda.

6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

Ja

Vinduer i hovedbygning delvis skiftet i 2016

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

Ja

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2016
Beskrivelse av arbeidet: skiftet vinduer

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

Ja

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024
Beskrivelse av arbeidet: Skiftet til ny dobbel port

10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

Ja

Litt fukt i kjeller hovedbygning

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

Nei, ikke som jeg kjenner til

12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

Ja

Antydninger til sopp utvendig panel hovedbygning og redskapshus

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

Nei, ikke som jeg kjenner til

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

Ja

Avtale med Pelias

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2000

Firmanavn: Pelias as

Beskrivelse av arbeidet: Løpende avtale med Pelias, besøk 4 ganger årlig med rapport

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2010

Beskrivelse av arbeidet: Skiftet vannledning

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

Ja

Har du opplevd at dette har vært ustabil?

Nei, ikke som jeg kjenner til

17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

Ja

Varmepumpe skiftet antatt 2018

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2018

Firmanavn: Keli AS

Beskrivelse av arbeidet: Skiftet varmpumpe

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2015

Firmanavn: Stensrud blikkenslagerverksted

Beskrivelse av arbeidet: skiftet pipehatt

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

Ja

1300 liter på stativ

Vet du om kommunen har gitt tillatelse til at oljetanken kan bli liggende?

Nei, ikke som jeg kjenner til

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2015

Firmanavn: Din elektriker as

Beskrivelse av arbeidet: skiftet til automatsikring antatt 2015

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Påbygg bad og inngang. Garasje og maskinhus

Er tiltaket godkjent av kommunen?

Ja

Godkjent

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

Ja

Har avtale med Pelias, med rapport etter 4 besøk årlig

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Ja

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Nei, ikke som jeg kjenner til

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

Se ellers vedlagt egenerklæring i prospekt for utfyllende informasjon.

Innhold

Våningshuset inneholder:

2. etasje:

Trapperom - gang, soverom, soverom 2, soverom 3, kott - boder.

1. etasje:

Entré, trapperom - gang, bod, bod 2, bad, toalettrom, vaskerom, kjøkken og spisestue/stue. Utgang fra stue til innglasset veranda.

Kjeller:

Trapperom, teknisk rom, lagerrom.

I tillegg finner man låve med fjøs og stall, redskapshus, maskinhus, stabbur og garasje.

Standard

Drømmer du om en idyllisk plass langt fra byens støy og larm kan vi presentere en fantastisk eiendom for deg.

Lysengen Gård er en eldre gård, etablert midt på 1800 tallet som selvstendig eiendom. Tunet ligger høyt og fritt med meget flott utsikt og god solgang. Tunet er pent opparbeidet.

Gårdens bygninger framstår alle som løpende godt vedlikehold etter alder.

Gårdstunet er bebygd med våningshus fra ca. 1955 som er tilbygd i 1989 og betydelig oppgradert i senere tid.

Romslig dobbel garasje fra ca. 1992.

Låve fra ca. 1938 som ble tilbygd fjøs i ca. 1969 og avdelt innvendig med stall i ca. 1990.

Opplyst at det er 6 bokser for oppstalling av hester.

Redskapshus med isolert del for vedlikehold av eget utstyr, maskinhus med plantørke for høy eller korn.

Gården har et samlet areal på 151,6 daa hvorav 116,2 daa er fulldyrket mark og 27,6 daa produktiv skog. 7,7 daa annet areal / tun.

Gården har andel i Toten Almenning Lodd 2.

Gården har 1/9 del av sameiet Skjølåsmarka som har et totalareal på 660,5 daa. Det er i dette sameiet et skogshusvære som leies ut.

Eiere har drevet gården aktivt i forhold til jord, skog og dyrehold med storfe, hester m.m helt til de senere år.

Driftsbygningen med fjøs er tilrettelagt for storfe og hest, men er meget godt egnet til andre driftsformer.

KJØKKEN:

Kjøkken ble oppgradert i 2012 med nye fronter og overflater.

Innredning er fra ombygging i 1989.

Ny vedovn med glassfelt i dør ble montert i 2015.

Adkomst til bod i bakkant og adkomst kjøkken fra stue og gang.
Plass til hvitevarer som oppvaskmaskin, kjøleskap, komfyr med ventilator over.
Ventilator over komfyr med avtrekk ut. Kjøleskap og oppvaskmaskin medfølger.

BAD/ VASKEROM:

Bad:

Bad bygd nytt i 2018 av fagfolk iht opplyst til takstmann.
Foto av varmekabler og røranlegg fremvist.
Vegger kledd med malte plater og malt himling.
Støpt gulv med varmekabler. Belegg på gulv.
Målt fall til sluk. 2 nedfelte sluk i gulvet. Oppkant ved terskel.
Synlig belegg på gulv som membran. 2 sluk av plast.

Badet er innredet med dusjkabinett, servant med skap, eget benkeskap og veggmontert toalett.
Elektrisk avtrekksvifte på yttervegg.

Det ble utført hulltaking fra boden uten at det ble påvist avvik eller målt fukt i treverk.

Vaskerom:

Vaskerom fra 1982 er det opprinnelige badet som ble pusset opp i 1982.
Belegg på gulv og plater på vegger.
Framstår i god stand etter alder, Innredet med nedfelt vaskekum og plass til vaskemaskin og tørketrommel.
Det ble utført hulltaking fra gang uten at det ble påvist avvik i vegger eller målt fukt.

Toalettrom i påbygg fra 1989 med belegg på gulv og plater på vegger.
Innredet med toalett og servant med skap. Panelovn som varmekilde.
Ventil i vindu.

INNVENDIGE OVERFLATER:

Innvendige overflater er løpende godt vedlikeholdt og det er utført mye oppgraderinger senere år.

Gulv har overflater med laminat og belegg.
Vegger og himlinger kledd med malte plater og panel.

Innvendig trapp mellom plan av tre fra byggeår.
Innvendige malte profilerte dører av noe variert alder og utførelse.

Etasjeskillere av tre fra byggeår som iht opplyst er etterisolert ved innblåsing.

Kjeller med betong og mur i overflater.
Krypkjeller under tilbygg er ikke besiktiget da luke er under veranda og denne er spikret

igjen.

Kjeller er generelt slitt og bærer preg av alder.

DIVERSE UTSTYR:

Boligen har naturlig ventilering med vindusventiler og veggventiler.

Varmepumpe luft til luft er montert og iht opplyst ble denne montert ny i 2020.

Bereder montert i kjeller og denne har kapasitet på ca 150 liter.

Boligens elektriske anlegg er løpende vedlikeholdt og oppgradert etter behov.

Sikringsskap er plassert i 2 etg og det er automatsikringer i skapet som iht opplyst er montert nye i ca 2020.

Måler er plassert i skap i låven.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse. Kjøleskap og oppvaskmaskin medfølger.

Kjøleskap og oppvaskemaskin skal stå igjen.

Robotklipper medfølger salg.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Moderniseringer og påkostninger

Enebolig fra ca. 1955 oppført over 1 1/2 etg + kjeller. Tilbygd inngangsparti med bad, wc rom, entre og bod i ca. 1989.

Tilbygd veranda / vinterhage i ca. 1995 som senere er oppgradert til dagens standard.

Gjør oppmerksom på at dagens krav til isolering, tetthet og andre bygningsdeler er/kan være strengere enn da bygget ble oppført.

Tilbygg/ modernisering:

1989 Tilbygg: Inngangsparti tilbygd

1995 Tilbygg: Veranda / vinterhage som ble kledd inn i 2017

2018 Modernisering: Nytt bad

2012 Modernisering: Oppgradert kjøkken

2018 Modernisering: Skiftet mange vinduer etter 2018 til 2025

2015 Modernisering: 2 nye ildsteder

2020 Modernisering: Ny takteking bolig

2015 Modernisering: Ny takteking veranda/vinterhage

Nevnte tilstandsgrader i prospekt er kun et utdrag fra takstrapporten.
For detaljert informasjon om eiendommens tekniske tilstand, utbedringer og tiltak, konsekvenser av TG, samt kostnadsestimat for utbedring rundt de forskjellige punktene henvises det til vedlagte tilstandsrapport
Interessenter oppfordres til å sette seg nøye inn i dette.
Utbedringer og tiltak vil bli kjøpers ansvar.

PUNKTER MED TILSTANDSGRAD 3 – STORE OG ALVORLIGE TILTAK:

Våtrom > 1 Etasje > Vaskerom > Generell:

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
- Ingen synlige skader eller feil utover lite fall på gulv og noe overflate slitasje.

PUNKTER MED TILSTANDSGRAD 2 – PUNKTER SOM KAN KREVE TILTAK:

Utvendig > Taktekking:Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Det er avvik:

Opplyst at det ikke ble lagt nytt undertak da det ble lagt ny takstein i ca 2020.
Opprinnelig ble det lagt ny taktekking rundt år 2000, men takstein ble skiftet ut i 2020.
De det ikke er tilkomst til loft så er ikke undertak eller konstruksjon vurdert.

Utvendig > Nedløp og beslag:

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Utvendig > Veggkonstruksjon:

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
 - Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Noe mose nederst på kledning i underkant og begrenset lufting av konstruksjonen.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft:

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Manglende inspeksjonsmulighet.

Utvendig > Vinduer:

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

Mangler spalte i overgang til vannbrett og bord presser noe på slik at det er skjevheter.

Utvendig > Dører:

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Verandadør har noe slitt låskasse/vridere.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn:

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Innvendig > Rom Under Terreng:

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Innvendig > Andre innvendige forhold:

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Oppgradering vil være avhengig av bruk og behov.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør:

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank:

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år.

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering:

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.
- Det er avvik:

Det er i kjeller noe indikasjon på at det tidvis kan være noe fuktvandring i grunnmur/støpt gulv på grunn.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter:

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Det er noe sprekkdannelse i grunnmur utvendig og innvendig samt noe avskaling i overflater.

Sprekker tyder på høyt jordtrykk. Gulv i kjeller har også noen sprekker.

Tomteforhold > Terrengforhold:

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger:

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.

Tomteforhold > Septiktank:

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank. Anlegget er velfungerende ut fra dagens bruk iht opplyst.

Våtrom > 1 Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt:

Vurdering av avvik:

- Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll". Opplyst at badet er bygd av fagfolk, men ingen dokumentasjon utover bilder av varmekabler og røranlegg.

Spesialrom > 1 Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon:

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør. Begrenset kapasitet på ventilasjon da det kun er vindusventil.

PUNKTER MED TILSTANDSGRAD 2 – AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK:

Ingen punkter registrert.

KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT:

Innvendig > Kryp Kjeller:

Vurdering av avvik:

- Det er ikke adkomst til deler av krypkjelleren. Kryp Kjeller er kun vurdert i tilgjengelige deler. Kryp Kjeller 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 adkomst til krypkjelleren og den er ikke undersøkt innvendig. Kryp Kjeller 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.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR 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.

Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.

Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

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

Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

TV/Internett/Bredbånd

Fiber fra Telenor.

Parkering

Stort romslig gårdstun med plass for parkering.

Solforhold

Lysengen gård ligger flott plassert i terrenget og har god utsikt og gode solforhold.

Radonmåling

Deler av eiendommen har høy aktsomhetsgrad for Radon.

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m³. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Diverse

Foretaket og Aktiv-kjeden har flere samarbeidspartnere som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med gjennomføringen av megleroppdraget:

- I forbindelse med forberedelse av salget, innhenter vi informasjon om eiendommen hovedsakelig fra vår samarbeidspartner Ambita
- Vend Marketplaces, eier av annonseplattformen Finn.no

- Overo leverer oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoll. Kundene tilbys ulike leverandører for strøm og alarm avhengig av tilbydere i området. Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstjenestene.
- Banker i Eika-alliansen tilbyr finansielle tjenester
- Signicat leverer digitale løsninger for signering av dokumenter
- Vitec Megler, leverer salgsstøttesystemet herunder elektronisk løsning for budgivning
- Boligdrøm

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

GUA (gulvareal) er ikke måleverdig gulvareal som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA oppgis som en sum av BRA og ALH (som er areal med lav himlingshøyde).

Energi

Oppvarming

Boligen varmes hovedsaklig med ved og strøm.

Murt pipe fra byggeår som er sentrert i boligen.
Vedovn på stue og kjøkken montert nye i 2015.
Sotluke i kjeller.

Varmepumpe luft til luft.
Varmefolie i entre og varmekabler på bad.
Ellers noen panelovner.

Dersom beboelsesrom mangler oppvarming på visning følger det heller ikke med ovner i disse rommene ved overtagelse.

Dersom røykvarsler eller brannslukningsutstyr er utgått på dato, defekt eller mangler i boligen ved visning vil heller ikke dette medfølge boligen ved overtagelse.

Piper og ildsteder:
Siste utførte tiltak/ tilsyn: 22.03.2024.
Siste utførte tiltak røykløp/ feiing: 05.08.2024.

Informasjon om strømforbruk

Strømforbruk vil variere etter bruk og behov i hver enkelt familie.
Strømkostnaden avhenger av hvilken strømvtale du har tegnet, samt hvilken

leverandør som leverer strøm til din eiendom.
Det må beregnes kostnader til både nettleie og forbruk.

Selger har gjort avtale om Norgespris for strøm. Avtalen er bindende, følger eiendommen (målepunktet) og løper til og med 31.12.2026. Les mer hos NVE - www.nve.no

Svar fra Elvia:

Målepunkt-ID : 707057500034835631

Siste kontroll ble utført: 17.10.2017

Foreligger det pålegg om utbedring av feil på det elektriske anlegget: Nei
Elsikkerhet Norge AS har behandlet denne saken på vegne av Det lokale eltilsyn (DLE) i Elvia AS.

DLE utfører tilsyn med elektriske anlegg etter instruks fra Direktoratet for Samfunnssikkerhet og Beredskap (DSB). Intervallene på disse tilsynene vil i fremtiden være avhengig av lokale risikovurderinger. Historisk sett har boliger normalt blitt kontrollert omtrent hvert 20. år.

Kontrollene er stikkprøvebasert og medfører ingen godkjenning. Uavhengig av opplysningene ovenfor kan vi derfor ikke gi noe garanti for at anlegget er uten feil/mangler, eller tilpasset dagens bruksmønster. Vi anbefaler at det utføres privat el-kontroll ved eiendomsoverdragelser.

Hvis det elektriske anlegget er bygget etter 1999, eller det har blitt foretatt utvidelser eller rehabilitering, skal samsvarserklæring og nødvendig underlagsdokumentasjon fra utførende elektrovirksomhet følge eiendommen videre.

Energimerke

F

Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 6 300 000

Omkostninger kjøper

6 300 000 (Prisantydning)

Omkostninger

157 500 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

16 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

158 890 (Omkostninger totalt)

175 790 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

178 590 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

6 458 890 (Totalpris. inkl. omkostninger)

6 475 790 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

6 478 590 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Kommunale avgifter

Kr 20 000 for år 2026

Informasjon om kommunale avgifter

De kommunale avgiftene er opplyst som et årlig ca. beløp, og dekker vann, avløp, feiegebyr, renovasjon og eiendomsskatt.

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025:

Eiendomsskatt 2 080,00 kr

Feiing 579,00 kr

Renovasjon 3 528,76 kr

Slam 690,00 kr

Vann 7 204,16 kr

I tillegg til overnevnte må det beregnes kostnader for tømming av septik.

Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av eventuelle kommunale endringer av gebyr/ avgift.

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste.

Kommunen kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme.

Disse opplysningene sammenstiller kostnader 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.

Eiendomsskatt

Kr 2 177 for år 2026

Informasjon om formuesverdi

Formuesverdi for 301/2 for inntektsåret 2024: kr 386 015

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 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Andre utgifter

Faste løpende kostnader:

- kommunale avgifter og eiendomsskatt
- strøm
- tv/ internett
- forsikring
- generelle vedlikeholdskostnader
- brøyting og vedlikehold av stikkvei inn til eiendommen og gårdsplass

Disse kostnadene vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtaler, kanalvalg, hastighet på bredbånd, etc.

Informasjon om vannavgift

Det er vannmåler installert, og avgift vil derfor avhenge av forbruk.

Vannmåler:

Målernummer: 147356.

Målerstand: 1733 m³.

Dato: 20.11.2025.

Forbruk 2025: 92 m³.

Tilbud om lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 301, bruksnummer 2 i Østre Toten kommune. Gårdsnummer 306, bruksnummer 12 i Østre Toten kommune. Gårdsnummer 304, bruksnummer 2 i Østre Toten kommune. Gårdsnummer 305, bruksnummer 33 i Østre Toten kommune. Gårdsnummer 305, bruksnummer 34 i Østre Toten kommune. Gårdsnummer 275, bruksnummer 25 i Østre Toten kommune. Gårdsnummer 275, bruksnummer 26 i Østre Toten kommune. Gårdsnummer 275, bruksnummer 27 i Østre Toten kommune. Gårdsnummer 302, bruksnummer 2 i Østre Toten kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3442/301/2:

20.06.1977 - Dokumentnr: 4615 - Bestemmelse om veg

Overført fra: Knr:3442 Gnr:305 Bnr:1

Gjelder denne registerenheten med flere

24.11.1858 - Dokumentnr: 900026 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhets opprettet fra:

Knr:3442 Gnr:301 Bnr:1

01.01.2020 - Dokumentnr: 868375 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0528 Gnr:301 Bnr:2

16.10.1978 - Dokumentnr: 8498 - Best. om adkomstrett

Rettighet hefter i: KNR: 3442 GNR: 227 BNR: 1

Rettighet hefter i: KNR: 3442 GNR: 306 BNR: 12

Gjelder denne registerenheten med flere

3442/306/12:

16.10.1978 - Dokumentnr: 8498 - Best. om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:3442 Gnr:301 Bnr:2
Gjelder denne registerenheten med flere

08.12.1977 - Dokumentnr: 9812 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3442 Gnr:306 Bnr:1

01.01.2020 - Dokumentnr: 515580 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0528 Gnr:306 Bnr:12

3442/304/2:

25.11.1867 - Dokumentnr: 900021 - Opprettelse av matrikkelenheten
OPPRETTELSE - FRADELTA FRA UKJENT HOVEDBRUK.

01.01.2020 - Dokumentnr: 1550676 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0528 Gnr:304 Bnr:2

3442/305/33:

01.10.1835 - Dokumentnr: 900014 - Utskifting
Sørlimarken
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3442 GNR: 305 BNR: 1

21.11.1855 - Dokumentnr: 900023 - Utskifting
Gjelder lodd nr. 1 i Sørlimarka
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3442 GNR: 305 BNR: 1

09.06.1951 - Dokumentnr: 904562 - Elektriske kraftlinjer
Rettighetshaver Toten komm. Elektrisitetsverk.
Overført fra: Knr:3442 Gnr:305 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

04.05.1954 - Dokumentnr: 1807 - Bestemmelse om vannledn.
Rettighetshaver: Sivesind vannverk
Overført fra: Knr:3442 Gnr:305 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

05.10.1961 - Dokumentnr: 4481 - Erklæring/avtale
Vedtatt av det offentlige vilkår for statstilskudd i forbindelse med senking/lukking av

grøft/bekk

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 3442 GNR: 305 BNR: 1

28.10.1967 - Dokumentnr: 5929 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Foreldrelaget for Moen skole

Gjelder leie av grunn til skibakke.

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 3442 GNR: 305 BNR: 1

15.01.1973 - Dokumentnr: 341 - Best. om adkomstrett

Rettighetshaver: Knr:3442 Gnr:305 Bnr:23

Overført fra: Knr:3442 Gnr:305 Bnr:1

Gjelder denne registerenheten med flere

15.01.1973 - Dokumentnr: 342 - Best. om adkomstrett

Rettighetshaver: Knr:3442 Gnr:305 Bnr:24

Overført fra: Knr:3442 Gnr:305 Bnr:1

Gjelder denne registerenheten med flere

14.06.1974 - Dokumentnr: 4284 - Best. om adkomstrett

Rettighetshaver: Knr:3442 Gnr:305 Bnr:25

Overført fra: Knr:3442 Gnr:305 Bnr:1

Gjelder denne registerenheten med flere

13.11.1974 - Dokumentnr: 8045 - Best. om adkomstrett

Rettighetshaver: Knr:3442 Gnr:305 Bnr:27

Overført fra: Knr:3442 Gnr:305 Bnr:1

Gjelder denne registerenheten med flere

03.12.1974 - Dokumentnr: 8615 - Erklæring/avtale

Vedtak av det offentlige vilkår for statstilskudd i forbindelse med senking/lukking av

grøft/bekk

Overført fra: Knr:3442 Gnr:305 Bnr:1

Gjelder denne registerenheten med flere

20.06.1977 - Dokumentnr: 4615 - Bestemmelse om veg

Overført fra: Knr:3442 Gnr:305 Bnr:1

Gjelder denne registerenheten med flere

12.04.1978 - Dokumentnr: 3082 - Erklæring/avtale

Vedtak av det offentlige vilkår for statstilskudd i forbindelse med senking/lukking av

grøft/bekk

Overført fra: Knr:3442 Gnr:305 Bnr:1

Gjelder denne registerenheten med flere

10.01.1995 - Dokumentnr: 278 - Elektriske kraftlinjer

Overført fra: Knr:3442 Gnr:305 Bnr:1

Gjelder denne registerenheten med flere

20.11.2019 - Dokumentnr: 1389371 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3442 Gnr:305 Bnr:1

Elektronisk innsendt

01.01.2020 - Dokumentnr: 1077170 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0528 Gnr:305 Bnr:33

3442/305/34:

01.10.1835 - Dokumentnr: 900014 - Utsiftinging

Sørlimarken

Overført fra: Knr:3442 Gnr:305 Bnr:4

Gjelder denne registerenheten med flere

21.11.1855 - Dokumentnr: 900023 - Utsiftinging

Gjelder lodd nr. 1 i Sørlimarka

Overført fra: Knr:3442 Gnr:305 Bnr:4

Gjelder denne registerenheten med flere

15.09.1937 - Dokumentnr: 902170 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver Toten komm. E.verk.

Overført fra: Knr:3442 Gnr:305 Bnr:4

Gjelder denne registerenheten med flere

05.10.1961 - Dokumentnr: 4481 - Erklæring/avtale

Vedtak av det offentlige vilkår for statstilskudd i forbindelse med senking/lukking av grøft/bekk

Overført fra: Knr:3442 Gnr:305 Bnr:4

Gjelder denne registerenheten med flere

28.10.1967 - Dokumentnr: 5929 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Foreldrelaget for Moen skole

Gjelder leie av grunn til skibakke.

Overført fra: Knr:3442 Gnr:305 Bnr:4

Gjelder denne registerenheten med flere

12.01.1988 - Dokumentnr: 990327 - Elektriske kraftlinjer

Rettighetshaver: Toten Komm. E-verk
Overført fra: Knr:3442 Gnr:305 Bnr:4
Gjelder denne registerenheten med flere

20.11.2019 - Dokumentnr: 1389415 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3442 Gnr:305 Bnr:4
Elektronisk innsendt

01.01.2020 - Dokumentnr: 1222155 - Omnummerering ved kommuneendring

3442/302/2:
05.06.1944 - Dokumentnr: 981 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3442 Gnr:302 Bnr:1

20.08.1948 - Dokumentnr: 2647 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3442 Gnr:302 Bnr:3

01.01.2020 - Dokumentnr: 1559782 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0528 Gnr:302 Bnr:2

SAMEIE:
3442/275/25:
29.04.1953 - Dokumentnr: 1617 - Bestemmelse om veg
Almenningsveg
Gjelder denne registerenheten med flere

14.05.1982 - Dokumentnr: 3107 - Forkjøpsrett
Hefter i ideell 6/54 av matrikkelenhet tilhørende: Holmen Finn
RETTIGHETSHAVER: HOLMEN HARALD
Gjelder denne registerenheten med flere

22.10.1992 - Dokumentnr: 7918 - Rettigheter iflg. skjøte
Hefter i ideell 6/54 av matrikkelenhet tilhørende: Undli Annar Millerud
Bestemmelse om disposisjonsrett for
UNDLI KAREN A MILLERUD på livstid
Gjelder denne registerenheten med flere

22.10.1992 - Dokumentnr: 7918 - Rettigheter iflg. skjøte
Hefter i ideell 6/54 av matrikkelenhet tilhørende: Undli Annar Millerud

Disposisjonsrett for STORMYR, EVALD MARIUS B. på livstid
Gjelder denne registerenheten med flere

03.09.1917 - Dokumentnr: 900117 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3442 Gnr:275 Bnr:1

07.01.1919 - Dokumentnr: 900002 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3442 Gnr:275 Bnr:28

20.09.1962 - Dokumentnr: 4194 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3442 Gnr:275 Bnr:63
EIENDOMMEN ER FRADELTE FLERE BNR.

01.01.2020 - Dokumentnr: 751833 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0528 Gnr:275 Bnr:25

3442/275/26:

29.04.1953 - Dokumentnr: 1617 - Bestemmelse om veg
Almenningsveg
Gjelder denne registerenheten med flere

14.05.1982 - Dokumentnr: 3107 - Forkjøpsrett
Hefter i ideell 6/54 av matrikkelenhet tilhørende: Holmen Finn
RETTIGHETSHAVER: HOLMEN HARALD
Gjelder denne registerenheten med flere

22.10.1992 - Dokumentnr: 7918 - Rettigheter iflg. skjøte
Hefter i ideell 6/54 av matrikkelenhet tilhørende: Undli Annar Millerud
Bestemmelse om disposisjonsrett for
UNDLI KAREN A MILLERUD på livstid
Gjelder denne registerenheten med flere

22.10.1992 - Dokumentnr: 7918 - Rettigheter iflg. skjøte
Hefter i ideell 6/54 av matrikkelenhet tilhørende: Undli Annar Millerud
Disposisjonsrett for STORMYR, EVALD MARIUS B. på livstid
Gjelder denne registerenheten med flere

03.09.1917 - Dokumentnr: 900118 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3442 Gnr:275 Bnr:6

01.01.2020 - Dokumentnr: 735844 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0528 Gnr:275 Bnr:26

3442/275/27:

29.04.1953 - Dokumentnr: 1617 - Bestemmelse om veg
Almenningsveg
Gjelder denne registerenheten med flere

14.05.1982 - Dokumentnr: 3107 - Forkjøpsrett
Hefter i ideell 6/54 av matrikkelenhet tilhørende: Holmen Finn
RETTIGHETSHAVER: HOLMEN HARALD
Gjelder denne registerenheten med flere

22.10.1992 - Dokumentnr: 7918 - Rettigheter iflg. skjøte
Hefter i ideell 6/54 av matrikkelenhet tilhørende: Undli Annar Millerud
Bestemmelse om disposisjonsrett for
UNDLI KAREN A MILLERUD på livstid
Gjelder denne registerenheten med flere

22.10.1992 - Dokumentnr: 7918 - Rettigheter iflg. skjøte
Hefter i ideell 6/54 av matrikkelenhet tilhørende: Undli Annar Millerud
Disposisjonsrett for STORMYR, EVALD MARIUS B. på livstid
Gjelder denne registerenheten med flere

07.01.1918 - Dokumentnr: 900010 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3442 Gnr:275 Bnr:3

01.01.2020 - Dokumentnr: 779597 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0528 Gnr:275 Bnr:27

Tinglyste dokumenter som har latt seg fremskaffe kan fåes ved henvendelse til
megler.
Megler oppfordrer interessenter til å lese samtlige tinglyste dokumenter før man
eventuelt legger inn bud.

Vedr heftelse i 275/ 25, 26 og 27:

Det er tinglyst et pantedokument til Sparebank 1 Østlandet på kr. 1.900.000,- tinglyst
09.05.2006.
Pantet hefter mot andre hjemmelshavere tilknyttet sameiet, og vil ikke bli slettet ved
salg.

Ferdigattest/brukstillatelse

Følgende bygg er registrert på eiendommen i dokumentasjon oversendt fra kommunen:

- Bygningsnr. 156968455 - Våningshus (113) - 1 boenhet - Tatt i bruk (TB) - Næringsgruppe: Bolig
- Bygningsnr. 156968439 - Garasjeuthus anneks til bolig (181) - Tatt i bruk (TB) - Næringsgruppe: Annet som ikke er næring (Y)
- Bygningsnr. 7633580 - Hus for dyr/landbr.lager/silo (241) - Tatt i bruk (TB) - Næringsgruppe: Jordbruk, skogbruk og fiske (A)
- Bygningsnr. 140303577 - Annen landbruksbygning (249) - SEFRAK - Bygning revet/brent (BR) - Næringsgruppe: Jordbruk, skogbruk og fiske (A)
- Bygningsnr. 156968420 - Annen landbruksbygning (249) - Tatt i bruk (TB) - Næringsgruppe Jordbruk, skogbruk og fiske (A)
- Bygningsnr. 156968447 - Annen landbruksbygning (249) - Tatt i bruk (TB) - Næringsgruppe: Jordbruk, skogbruk og fiske (A)
- Bygningsnr. 157089021 - Annen landbruksbygning (249) - Bygning revet/brent (BR) - Næringsgruppe: Jordbruk, skogbruk og fiske (A)

Eiendommen er oppført før plan- og bygningsloven av 1965.

Kommunen opplyser at det i deres arkiv ikke finnes tegninger, ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for boligen.

Kommentar fra kommunen:

Ferdigattest utstedes ikke for tiltak det er søkt om før 1. januar 1998, jf. pbl §21-10 femte. ledd.

Ytterligere søknader/ vedtak/ godkjenninger/ bruks- eller fasadeendringer foreligger ikke.

Dersom slike tiltak er utført på eiendommen uten å søke/ melde inn til kommunen vil dette bli kjøpers ansvar.

Det foreligger ikke tegninger fra kommunen, og megler har derfor ikke kunnet vurdere lovligheten av eiendommens bygningsdeler/bruk.

Det foreligger kun fasadetegninger og plantegninger av et tilbygget vaskerom for eneboligen.

Tegninger fra 1988 for tilbygg er fremlagt, men stemmer ikke helt med dagens inndeling eller bruk.

Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Vei, vann og avløp

Det er privat veg inn til eiendommen, og kjøper må beregne kostnader til brøyting og vedlikehold av veg.

Offentlig vann: Ja

Offentlig avløp: Nei

Privat septikanlegg: Ja

Privat avløpsanlegg med spredegrøfter, trolig fra 1970 tallet iht opplyst.

Avløpsanlegg med 3 betongkummer og spredegrøfter fra ca 1970.

Privat avløpsanlegg må tilfredsstillende kravene i forurensningsforskriften.

Det er eiers eget ansvar at anlegget er riktig dimensjonert, at det fungerer tilfredsstillende, og overholder dagens renskrav.

Gyldig utslippstillatelse skal til enhver tid foreligge, og skal følge eiendommen ved salg.

Rensegrøfter for infiltrasjonsanlegg har en levetid på ca. 20 år.

Er grøftene eldre, eller anlegget har andre feil/mangler, må det oppgraderes på eiers eget initiativ.

Tiltaket er søknadspiktig og krever registrert foretak med tilstrekkelig kompetanse.

I forbindelse med kommunens vedtatte handlingsplan 2018-2030: "Bevaring av vann og vassdrag i Østre Toten kommune - opprydding i utslipp fra private avløpsrenseanlegg", vil alle private avløpsanlegg som ikke oppfyller dagens renskrav få pålegg om oppgradering.

Krav om tilknytning til kommunalt avløpsnett kan bli pålagt dersom dette er etablert/ blir etablert i nærområdet. Tidspunkt for dette er ikke avklart.

Regulerings- og arealplaner

Kommuneplaner 301/2:

Id: 2015KP01

Arealbruk: LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag, Nåværende

Områdenavn: LNFR

KPHensynsonenavn: H320

KPFare: Flomfare

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser kan sees hos megler, evt ta kontakt med kommunen for info.

Kommuneplaner under arbeid:

Id: 2024KP01

Navn: Kommuneplanens arealdel - Tilbakeføring av næringsarealer på Bilitt til LNF
Status: Planforslag
Plantype: Kommuneplanens arealdel

For status i planforslaget oppfordres interessenter til å ta kontakt med kommunen for info.

Adgang til utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

Verneklasse/SEFRAK

Sefrak ID: 0528-0023-026: VÅNINGSHUS, LYSENGEN: Ruin eller fjernet objekt.

Det kan på landbrukseiendommer påtreffes gamle kulturminner eller annet som for eksempel rester etter tidligere aktiviteter som pr i dag ikke er kjent for denne eiendommen.

Det er sefrak registrering på eiendommen, men det ser ut til å gjelde et eldre bygg som er revet.

Legalpant

Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Boplikt

Eiendommen er konsesjonspliktig og dette medfører bo- og driveplikt. Eiendommen er også underlagt jord- og skoglov.

Driveplikt

Det er driveplikt på jordbruksareal med fulldyrka jord, overflatedyrka jord og innmarksbeite.

Hvis en eiendom har slikt areal, er det driveplikt på den, uansett hvor stort arealet er.

Driveplikten for jordbruksjord er hjemlet i jordloven § 8. Plikten til å drive gjelder for fulldyrket mark, overflatedyrket mark og innmarksbeite.

Driveplikten er eiers ansvar og gjelder i hele eiertiden.

For at driveplikten skal være oppfylt, må produksjonsegenskapene på jorda opprettholdes slik at arealet kan nyttes til vanlig jordbruksdrift med mulighet for normal avling.

Dette innebærer at arealene som utgangspunkt må høstes og kultiveres årlig.

Uavhengig av hvordan eier oppfyller driveplikten, står eier ansvarlig for at jorda drives.

J.fr. jordlovens § 12 kan ikke eiendommen deles uten søknad og godkjenning fra

kommunen og Statsforvalteren.

Eiendommen er pålagt forvaltning av skog etter Skogbrukslova § 4.

Konsesjon

Det gjøres oppmerksom på at ervervet av eiendommen er konsesjonspliktig. Kjøper er ansvarlig for å utarbeide og sende inn konsesjonssøknad snarest mulig etter budaksept, dog senest omgående etter signering av kjøpekontrakt. Kjøper dekker konsesjonsgebyr.

Selger har alltid risikoen for at det er avtalt for høy kjøpesum etter konsesjonsloven § 9a. I det tilfelle konsesjon ikke gis på bakgrunn av for høy kjøpesum, kan partene i fellesskap velge at avtalen likevel skal gjelde, men til den høyeste pris landbruksmyndighetene kan godkjenne.

Kjøper har risikoen og er ansvarlig for videresalg dersom konsesjon nektes med grunnlag i konsesjonslovens § 9 første ledd nr. 1-4 eller § 9 andre til fjerde ledd (forhold som ligger på kjøpers hånd). I slike tilfeller skal selger holdes skadesløs og eiendommen må overtas av kjøper på avtalte vilkår senest innen 2 måneder etter første avslag på konsesjonssøknaden.

Endring eller konkret fastsettelse av overtakelsesdato, ut over det som er nevnt over, skjer etter avtale mellom partene og skal skriftlig bekreftes overfor meglerforetaket.

Odelsrett

En eiendom blir regnet som odlingsjord når fulldyrket eller overflatedyrket jord på eiendommen er over 35 dekar eller det produktive skogsarealet på eiendommen er over 500 dekar. I tillegg må eiendommen ha vært i 20 års eiertid i familien.

Det hviler odel på eiendommen. Alle kjente odelsberettigede har fraskrevet seg odelsretten. For umyndige barn, hvis foreldre har bedt om odelsfraskrivelse, er erklæringene nå inne hos Statsforvalteren for samtykke. Dersom odelsløsning benyttes iht. odelsloven § 40 heves avtalen mellom partene så snart ev. dom på odelsløsning foreligger. Kjøper kan i så tilfelle kreve erstattet eventuell differanse mellom kjøpesum og løsningssum fra selger. Selger stiller odelsgaranti etter nærmere avtale.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

Eiendommen skal overleveres til 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 som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. 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 gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Kjøper vil ikke ha tilgang til eiendommen i perioden mellom budaksept og overtakelse. Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysning i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens

hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. 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. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder småbruk, er det kun forhold vedrørende våningshuset som omfattes av forsikringen. Ved kjøp av kombinasjonseiendom svarer HELP Forsikring bare for skader ved den delen av boligen som er regulert til boligformål.

Meglere vederlag

Etter avtale med megler.

Ansvarlig megler

Lene Bergum Pettersson
Eiendomsmegler/Advokat MNA
lene.b.pettersson@aktiv.no
Tlf: 986 30 564

Ansvarlig megler bistås av

Lene Bergum Pettersson
Eiendomsmegler/Advokat MNA
lene.b.pettersson@aktiv.no
Tlf: 986 30 564

Anne Mette Skar
Eiendomsmegler
anne.mette.skar@aktiv.no
Tlf: 980 15 622

Oppdragstaker

Aktiv Gjøvik Land Toten AS, organisasjonsnummer 923 816 607
Strandgata 30, 2821 Gjøvik

Salgsoppgavedato

23.04.2026



Velkommen til Vestvegen 198! Foto: Boligdrøm.



Fantastisk tun med spredt boligbebyggelse og landbruk i området rundt.



Romslig kjøkken med vedfyring.



Fin plass til spisebord på kjøkkenet.



Her kan man samles til dagens måltider.



Lun og god atmosfære.



Stor stue med god plass for møblering.



Koselig sofakrok.



Lyst og nøytralt fargevalg.



Stemningsfull peisovn i stuen.



God romfølelse.



Spottere i taket.



Godt med naturlig lysinnslipp.



Soverom I med lyst fargevalg og stort vindu.



Skråhimling i 2. etasje.



Soverom II



Plassbygd seng.



Koselig barnerom.



Fra 2. etasje.



Soverom III



Plassbygd garderobeskap.



Bad med dusjkabinett.



Lys innredning og vegghengt toalett.



Innbydende og romslig bad.



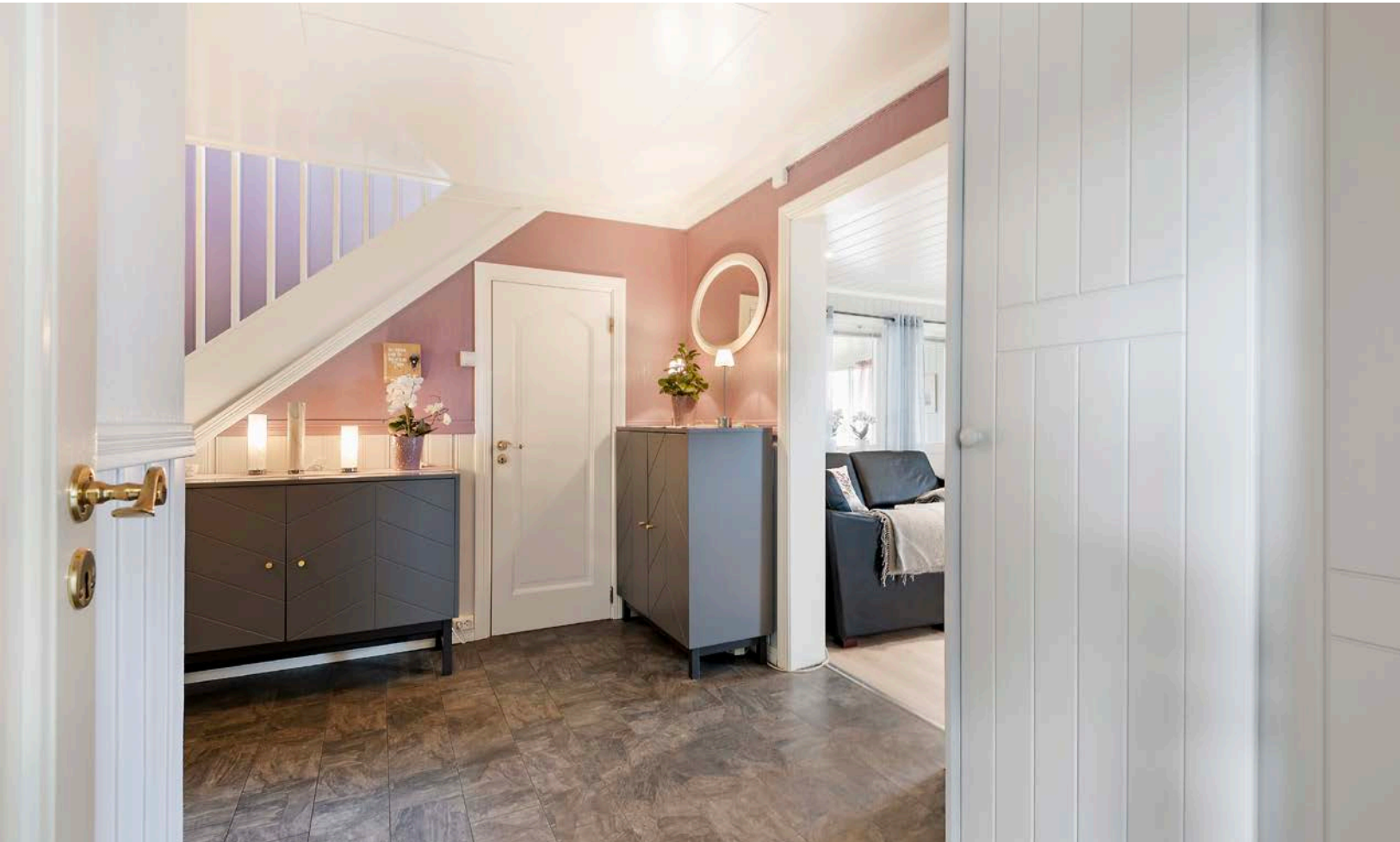
Vaskerom.

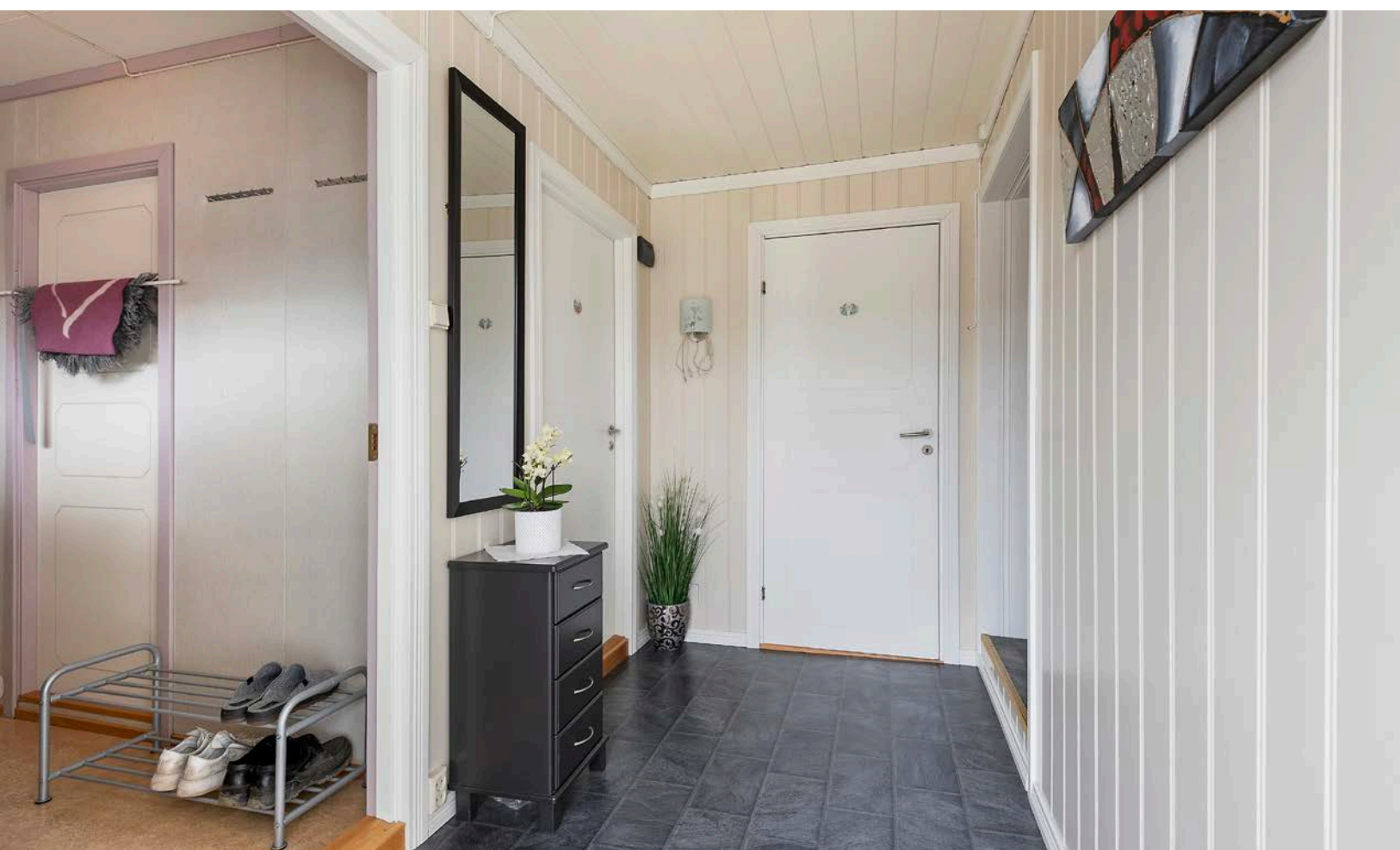
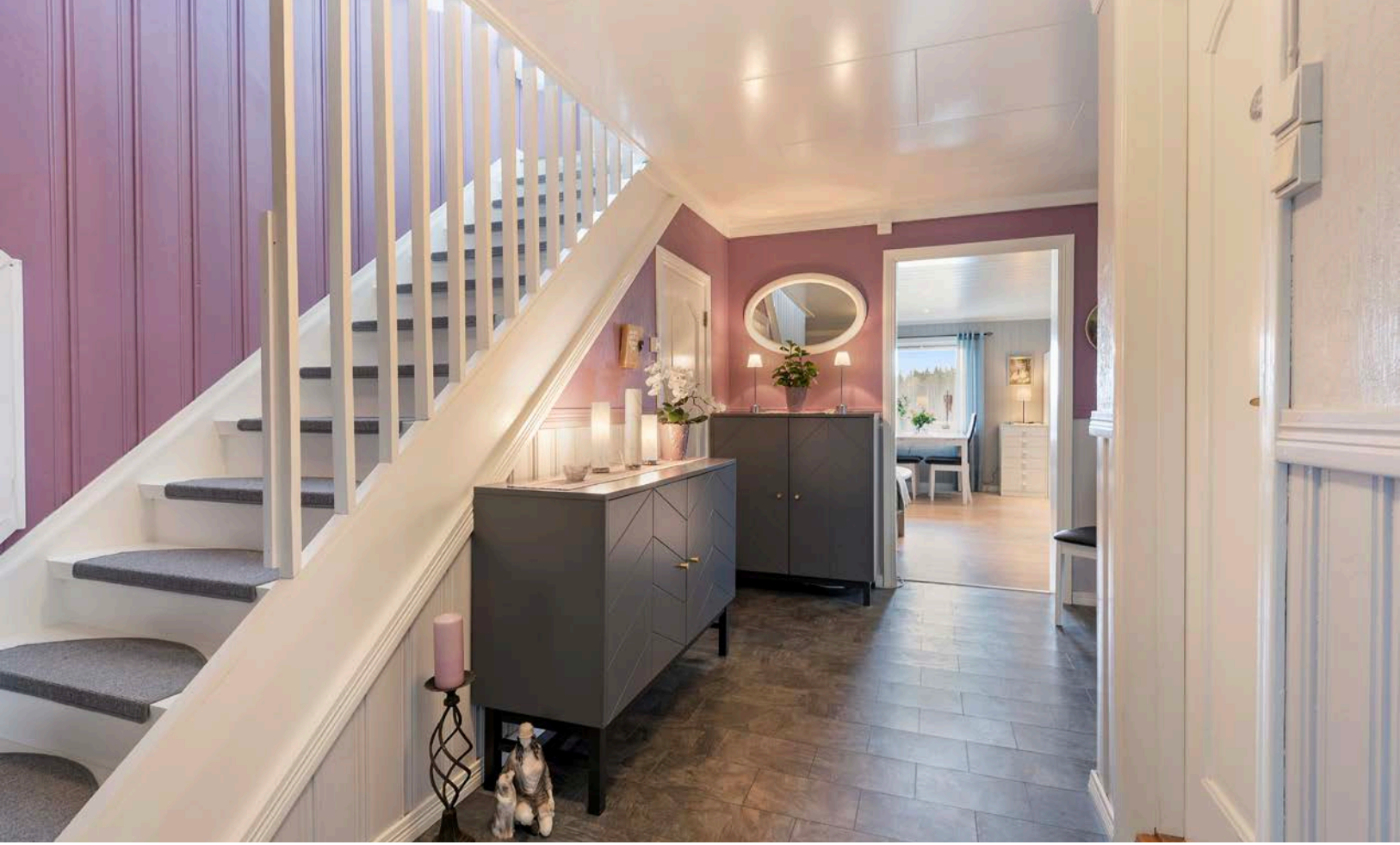


Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.



Separat toalettrom.







Velkommen inn!



Veranda ved inngangspartiet.



Nyte solrike dager og frisk luft.



Innglasset veranda.



God plass for møblement.



Praktisk innglasset veranda utenfor stue.



Enkel tilgang videre til hagearealer og tunet.



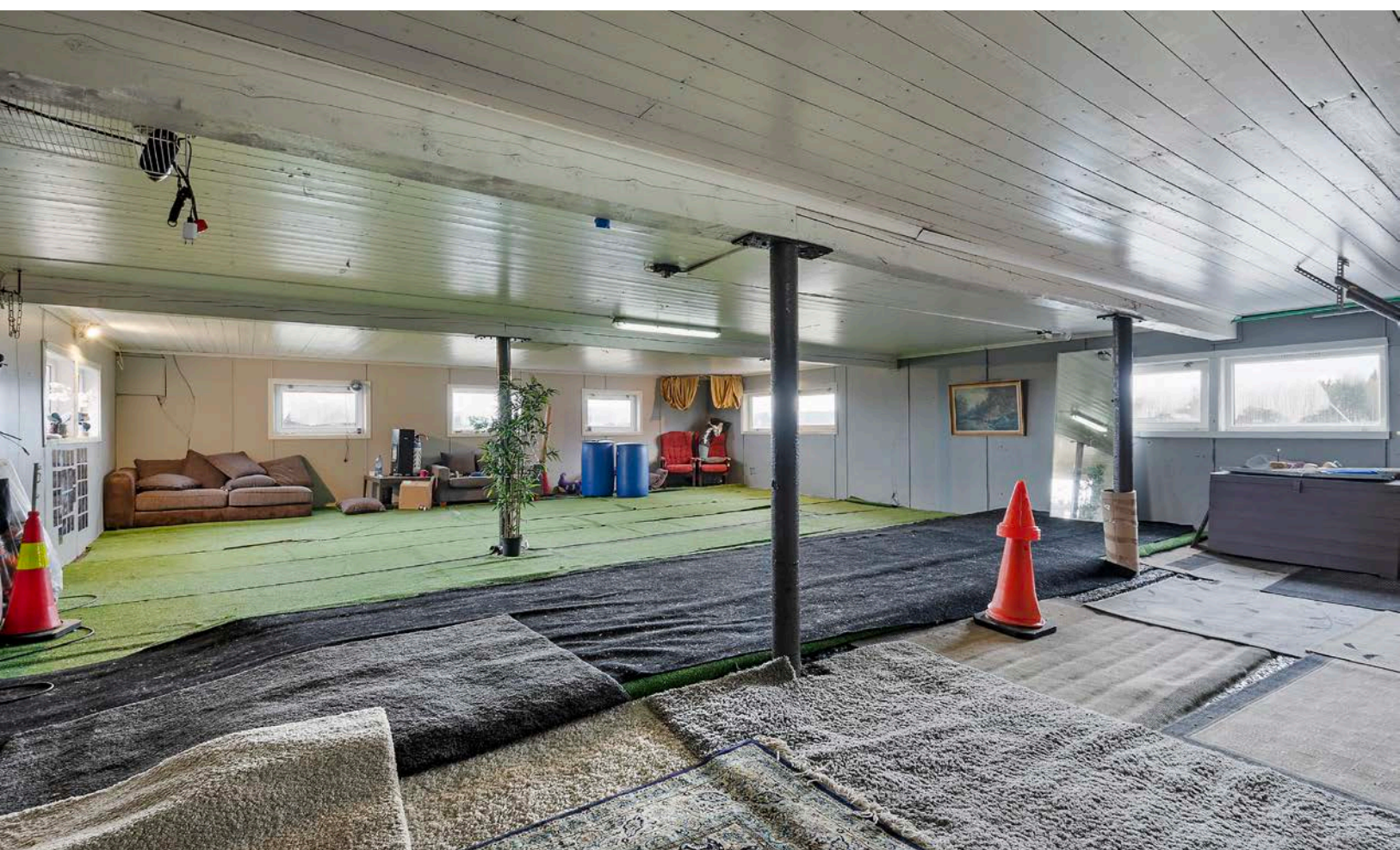
Gruset gårdsplass.



Tomt med plen og beplantning.



Låve som del av tunet.





Stallplasser.



Stabbur.





Pent opparbeidet tomt.



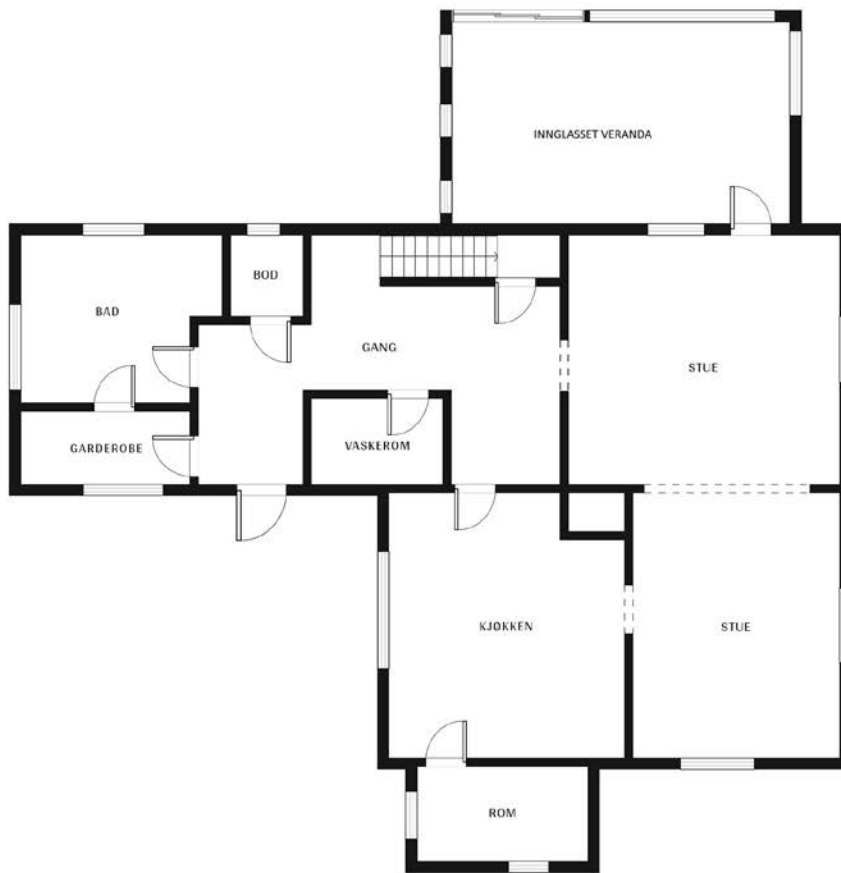
Landlig og fin beliggenhet.



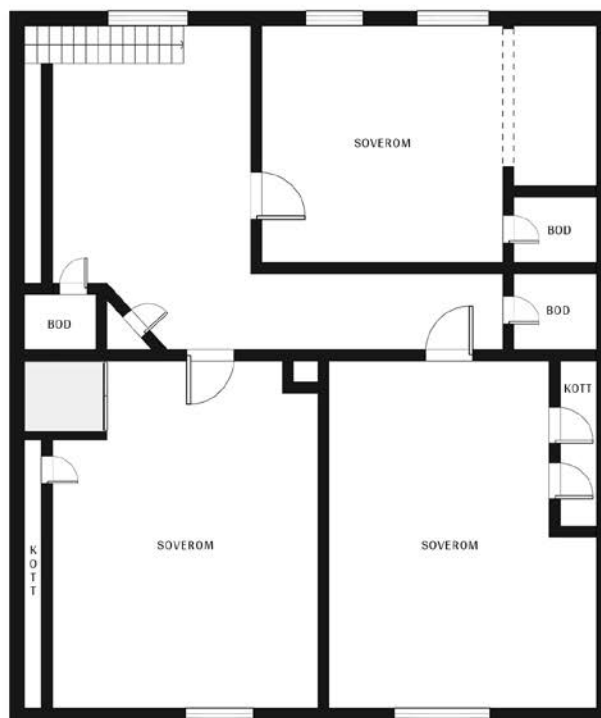
Dyrket mark inntil tunet.



Kort veg til gode tur- og rekreasjonsmuligheter.



Plantetegningen er kun en skisse som ikke er målbar - Avvik kan forekomme







Plantetegningen er kun en skisse som ikke er målbar - Avvik kan forekomme



Vedlegg

Tilstandsrapport

 Våningshus
 Vestvegen 198, 2847 KOLBU
 ØSTRE TOTEN kommune
 # gnr. 301, bnr. 2

Sum areal alle bygg: BRA: 256 m² BRA-i: 160 m²



Befaringsdato: 08.04.2026

Rapportdato: 14.04.2026

Oppdragsnr.: 20280-1462

Eiendomsverdi ref nr: ST6867

Autorisert foretak: Lie Bygg & Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Morten Lie



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.

Lie Bygg & Takst AS

Lie Bygg & Takst AS, Etablert 2007 består av 3 erfarne Takstingeniører.

Takstingeniør Morten Lie: Takstingeniør fra 2007 utdannet ingeniør med lang erfaring innen Prosjektledelse/Byggeledelse innen bygg og anlegg.

Takstingeniør Tor Håkon Schjørlien: Takstingeniør fra 2015. Utdannet Byggmester. Erfaring fra Byggeledelse.

Takstingeniør Egil Sjøengen: Takstingeniør fra 2020 utdannet Ingeniør med bakgrunn fra Byggeledelse.

Lie Bygg & Takst AS har ved flere anledninger deltatt som fagmann i TV-programmet TV2 hjelper deg.

Lie Bygg & Takst AS utfører alt av taksering innenfor Tilstandsrapport, Verditakst, Skadetaksering, Skjønn, Reklamasjon, Landbrukstaksering, Næringseiendommer og Tomteområder m.m.

Kontakt oss på Tlf 412 91 275



Rapportansvarlig



Morten Lie

Uavhengig Takstingeniør

post@lietakst.no

412 91 275



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 bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 fuktøk.

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 byggregler

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige 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
- løspøre 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 bygningsakkyndig, 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 eksemplarframstilling 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.

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 bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningsakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



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.



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.



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.



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.



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

Enebolig framstår som løpende godt vedlikeholdt i i generelt god stand.

Noen sprekker i grunnmur hvor det anbefales å utføre tiltak. Tilhørende garasje og andre bygg er beskrevet i landbrukstakst.

Våningshus - Byggeår: 1955

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Tak tekt med takstein som ble lagt nytt i ca 2020
Undertak er det opprinnelige flistaket iht opplyst.
Taksteinsplater av metall over innglasset veranda fra ca 2015.
Takrenner, nedløp og beslag fra 1989 og 2000
Trinn til pipe er montert og snøfangere på en side over inngangsparti.
Boligen er oppført i bindingsverk som er kledd med stående malt trepanel.
Opplyst at yttervegger for den eldste delen ble lektet ut og etterisolert i 1982.
Utvendige overflater malt i senere tid.
Takkonstruksjon av tre fra byggeår.
Ikke vurdert da det ikke er tilkomst til konstruksjon eller loft.
Opplyst at takkonstruksjon er etterisolert.
Boligens vinduer er i stor utstrekning skiftet etter 2018 ut fra opplyst. Datering viser produksjonsår 2018-2019. Opplyst at dem er skiftet i perioden fra 2018 til 2025.
Det er 4 eldre vinduer på hovedplan og 2 etg som er datert perioden 1979-1985
Vinduer i innglasset veranda opplyst montert i 2020 og det ble da montert utv. Screen gardiner med elektrisk drift.
Adkomstdør med glassfelt ble montert ny i 2015
Verandadør fra 1981
Innglasset veranda mot syd fra 1995 som ble oppgradert med ny taktekking i 2015 og vinduer montert i 2017.
Dør ut til hagen.

Trapp av tre for adkomst inngangsparti.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater er løpende godt vedlikeholdt og det er utført mye oppgraderinger senere år
Gulv har overflater med laminat og belegg.
Vegger og himlinger kledd med malte plater og panel.
Etasjeskillere av tre fra byggeår som iht opplyst er etterisolert ved innblåsing.
Murt pipe fra byggeår som er sentrert i boligen.
Opplyst at det har vært kontroll i senere tid uten påvist avvik.
Vedovn på stue og kjøkken montert nye i 2015.
Sotluke i kjeller.
Kjeller med betong og mur i overflater.
Krypkjeller under tilbygg er ikke besiktiget da luke er under veranda og denne er spikret igjen.
Innveidg trapp mellom plan av tre fra byggeår.
Innvendige malte profilerte dører av noe variert alder og utførelse.
Kkjeller er generelt slitt og bærer preg av alder.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad
Bad bygd nytt i 2018 av fagfolk iht opplyst.
Foto av varmekabler og røranlegg fremvist.

Vegger kledd med malte plater og malt himling.
Støpt gulv med varmekabler. Belegg på gulv.
Målt fall til sluk. 2 nedfelte sluk i gulvet. Oppkant ved terskel.
Synlig belegg på gulv som membran. 2 sluk av plast.
Badet er innredet med dusjkabinett, servant med skap, eget benkeskap og veggmontert toalett.
Elektrisk avtrekksvifte på yttervegg
Det ble utført hulltaking fra boden uten at det ble påvist avvik eller målt fukt i treverk.

Vaskerom

Vaskerom fra 1982 er det opprinnelige badet som ble pusset opp i 1982. Belegg på gulv og plater på vegger.
Framstår i god stand etter alder, Innredet med nedfelt vaskeum og plass til vaskemaskin og tørketrommel.
Det ble utført hulltaking fra gang uten at det ble påvist avvik i vegger eller målt fukt.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken ble oppgradert i 2012 med nye fronter og overflater.
Innredning er fra ombygging i 1989.
Ny vedovn med glassfelt i dør ble montert i 2015.
Adkomst til bod i bakkant og adkomst kjøkken fra stue og gang.
Plass til hvitevarer som oppvaskmaskin, kjøleskap, komfyr med ventilator over.
Ventilator over komfyr med avtrekk ut.

SPECIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom i påbygg fra 1989 med belegg på gulv og plater på vegger.
Innredet med toalett og servant med skap. Panelovn som varmekilde.
Ventil i vindu.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Boligens vannrør er av plast og metall. Røranlegg er fra byggeår for de enkelte våtrom slik at røranlegg fra badet ble montert nytt når dette ble oppgradert. Opplyst at alle arbeider er utført av faglærte.
Synlige avløpsrør av plast i kjeller, opplyst at rør under gulv i kjeller ut til kloakk kum er soilrør av metall fra byggeår.
Boligen har naturlig ventilering med vindusventiler og veggventiler.
Varmepumpe luft til luft er montert og iht opplyst ble denne montert ny i 2020.
Datering på produktet viser produksjonsår 2016.
Bereder montert i kjeller og denne har kapasitet på ca 150 liter.
Alder ukjent, men trolig fra 1980-1990 tallet.
Opplyst at denne er velfungerende.
Boligens elektriske anlegg er løpende vedlikeholdt og oppgradert etter behov.
Sikringskap er plassert i 2 etg og det er automatsikringer i skapet som iht opplyst er montert nye i ca 2020
Måler er plassert i skap i låven.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Opplyst at det er byggegrunn med løsmasser.
Drenering og evt fuksikring fra byggeår.

Grunnmur av betong for opprinnelig del. Tilbygg har iht opplyst støpt såle og ringmur av leca som er pusset utvendig.
Terreng rundt boligen har lokalt dårlige fallforhold slik at ved

Beskrivelse av eiendommen

smelting eller større nedbørsmengde vil noe vann kunne ledes mot konstruksjoner.

Opplyst at det er kommunalt vann inn til huset og at denne ble lagt inn ny i ca 2010.

Avløpsrør fra kjeller ut til betongkum er iht opplyst av soilrør(jern) og fra byggeår 1955. Synlige rør i kjeller er skiftet etter som boligen er oppgradert og dette er plast/pvc rør. Stakeluke i kjeller.

Avløpsanlegg med 3 betongkummer og spredegrøfter fra ca 1970.

Opplyst så er anlegget velfungerende ut fra dagens bruk.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET [Gå til side](#)

Trapp til 2 etg mangler rekkeverk i nedre del og håndløper på vegg.

Det er ikke utført radonmåling.

Rekkeverk på veranda og trapp ved hovedadkomst har høyde 0,7m.

Arealer [Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

Lovlighet [Gå til side](#)

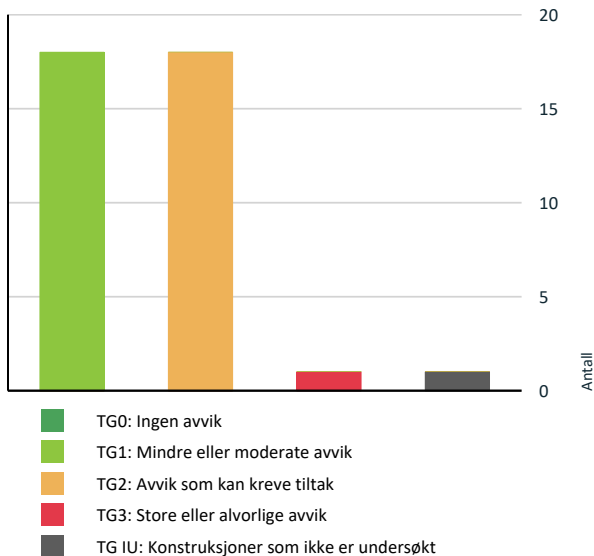
Våningshus

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

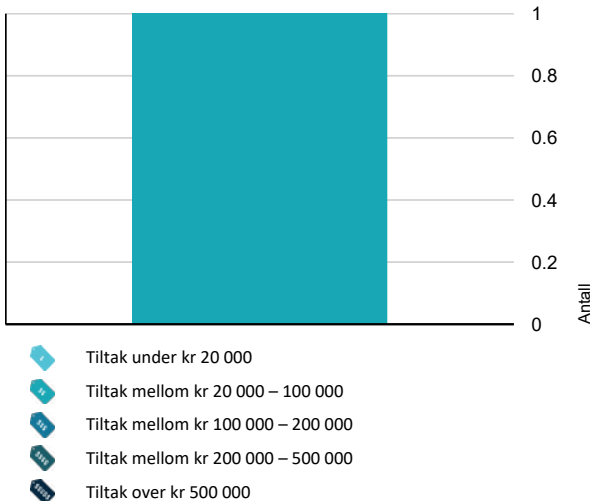
Tegninger av 1988 for tilbygg er fremlagt, men stemmer ikke helt med dagens inndeling eller bruk.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Denne tilstandsrapport er et vedlegg til Landbrukstakst og begge rapportene må sees i sammenheng.

Oppsummering av avvik

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

Våningshus

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > 1 Etasje > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Innvendig > Kryp Kjeller [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)

Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

Utvendig > Dører [Gå til side](#)

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

Innvendig > Andre innvendige forhold [Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)


Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

Tomteforhold > Septiktank [Gå til side](#)






Sammendrag av boligens tilstand

 **Våtrom > 1 Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)

 **Spesialrom > 1 Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon** [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 [Gå til side](#) ikke utført med radonsperre.
-  Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
-  Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
-  Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
-  Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Tilstandsrapport

VÅNINGSHUS



Byggeår
1955

Anvendelse
Bolig

Standard

Enebolig fra 1955 oppført over 1 1/2 etg + kjeller. Tilbygd inngangsparti med bad, wc rom, entre og bod i 1989
Tilbygd veranda / vinterhage i 1995 som senere er oppgradert til dagens std.
Praktisk bolig med 3 soverom romslig stue og kjøkken, eget bad, vaskerom og toalettrom m.m.

Vedlikehold

Boligen er løpende godt vedlikeholdt og oppgradert mye senere år.

Kommentar

Opplyst byggeår ved befaring

Tilbygg / modernisering

1989	Tilbygg	Inngangsparti tilbygd
1995	Tilbygg	Veranda / vinterhage som ble kledd inn i 2017
2018	Modernisering	Nytt bad
2012	Modernisering	Oppgradert kjøkken
2018	Modernisering	Skiftet mange vinduer etter 2018 til 2025
2015	Modernisering	2 nye ildsteder
2020	Modernisering	Ny takteking bolig
2015	Modernisering	Ny takteking veranda/vinterhage

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Tak tekt med takstein som ble lagt nytt i ca 2020
Undertak er det opprinnelige flistaket iht opplyst.
Taksteinsplater av metall over innglasset veranda fra ca 2015.

Årstall: 2020

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Det er avvik:

Opplyst at det ikke ble lagt nytt undertak da det ble lagt ny takstein i ca 2020.
Opprinnelig ble det lagt ny takteking rundt år 2000, men takstein ble skiftet ut i 2020.
De det ikke er tilkomst til loft så er ikke undertak eller konstruksjon vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.

Tilstandsrapport

• Tiltak:

Etablere inspeksjonsluke slik at tilstand på undertak kan vurderes.

TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner, nedløp og beslag fra 1989 og 2000
Trinn til pipe er montert og snøfangere på en side over inngangsparti.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak for snøfangere i nær fremtid.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Boligen er oppført i bindingsverk som er kledd med stående malt trepanel.
Opplyst at yttervegger for den eldste delen ble lettet ut og etterisolert i 1982.
Utvendige overflater malt i senere tid.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Noe mose nederst på kledning i underkant og begrenset lufting av konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Det er noe sopp/mose i underkant av kledning som medfører fuktskader på kledning.



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Beskrivelse

Takkonstruksjon av tre fra byggeår.
Ikke vurdert da det ikke er tilkomst til konstruksjon eller loft.
Opplyst at takkonstruksjon er etterisolert.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Manglende inspeksjonsmulighet.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Tiltak:
Etablere inspeksjonsluker.

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Boligens vinduer er i stor utstrekning skiftet etter 2018 ut fra opplyst. Datering viser produksjonsår 2018-2019. Opplyst at dem er skiftet i perioden fra 2018 til 2025.

Det er 4 eldre vinduer på hovedplan og 2 etg som er datert perioden 1979-1985

Vinduer i innglasset veranda opplyst montert i 2020 og det ble da montert utv. Screen gardiner med elektrisk drift.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

Mangler spalte i overgang til vannbrett og bord presser noe på slik at det er skjevheter.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Etablere luftespalte og justere vannbrett / beslag.

TG 2 Dører

Beskrivelse

Adkomsdør med glassfelt ble montert ny i 2015

Verandadør fra 1981

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Verandadør har noe slitt låskasse/vridere.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Bytte ut vrider/lås/beslag på verandadør.

TG 1 Terrasse inngangsparti

Beskrivelse

Veranda ved adkomst ble renoveret i 2017

Rekkverk målt til 0,7m

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Innglasset veranda mot syd fra 1995 som ble oppgradert med ny taktekking i 2015 og vinduer montert i 2017.

Dør ut til hagen.

TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Trapp av tre for adkomst inngangsparti.

INNSENDIG

TG 1 Overflater

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Innvendige overflater er løpende godt vedlikeholdt og det er utført mye oppgraderinger senere år
Gulv har overflater med laminat og belegg.
Vegger og himlinger kledd med malte plater og panel.

📍 TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskillere av tre fra byggeår som iht opplyst er etterisolert ved innblåsing.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

📍 TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Murt pipe fra byggeår som er sentrert i boligen.
Opplyst at det har vært kontroll i senere tid uten påvist avvik.
Vedovn på stue og kjøkken montert nye i 2015.
Sotluke i kjeller.

📍 TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Kjeller med betong og mur i overflater.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Konsekvens/tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

📍 TG IU Kryp Kjeller

Beskrivelse

Kryp kjeller under tilbygg er ikke besiktiget da luke er under veranda og denne er spikret igjen.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.

📍 TG 1 Innvendige trapper

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Innveidg trapp mellom plan av tre fra byggeår.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige malte profilerte dører av noe variert alder og utførelse.

TG 2 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Kkjeller er generelt slitt og bærer preg av alder.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Oppgradering vil være avhengig av bruk og behov.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokal utbedring.

VÅTROM

1 ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad bygd nytt i 2018 av fagfolk iht opplyst.
Foto av varmekabler og røranlegg fremvist.

Årstall: 2018

Kilde: Eier

1 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Vegger kledd med malte plater og malt himling.

Årstall: 2018

Kilde: Eier

1 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Støpt gulv med varmekabler. Belegg på gulv.
Målt fall til sluk. 2 nedfelte sluk i gulvet. Oppkant ved terskel.

Årstall: 2018

Kilde: Eier

1 ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Synlig belegg på gulv som membran. 2 sluk av plast.

Årstall: 2018

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".

Opplyst at badet er bygd av fagfolk, men ingen dokumentasjon utover bilder av varmekabler og røranlegg.

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

1 ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet er innredet med dusjkabinett, servant med skap, eget benkeskap og veggmontert toalett.

1 ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Elektrisk avtrekksvifte på yttervegg

1 ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble utført hulltaking fra boden uten at det ble påvist avvik eller målt fukt i treverk.



1 ETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Vaskerom fra 1982 er det opprinnelige badet som ble pusset opp i 1982. Belegg på gulv og plater på vegger. Framstår i god stand etter alder, Innredet med nedfelt vaskekum og plass til vaskemaskin og tørketrommel.

Årstall: 1982

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Ingen synlige skader eller feil utover lite fall på gulv og noe overflate slitasje.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Rommet fungerer godt ut fra dagens bruk, men ved endret bruk må det påregnes oppgradering.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

1 ETASJE > VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble utført hulltaking fra gang uten at det ble påvist avvik i vegger eller målt fukt.



KJØKKEN

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkken ble oppgradert i 2012 med nye fronter og overflater. Innredning er fra ombygging i 1989.

Ny vedovn med glassfelt i dør ble montert i 2015.

Adkomst til bod i bakkant og adkomst kjøkken fra stue og gang.

Plass til hvitevarer som oppvaskmaskin, kjøleskap, komfyr med ventilator over.

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Ventilator over komfyr med avtrekk ut.

SPESIALROM

1 ETASJE > TOALETROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom i påbygg fra 1989 med belegg på gulv og plater på vegger.

Innredet med toalett og servant med skap. Panelovn som varmekilde.

Ventil i vindu.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Tilstandsrapport

Begrenset kapasitet på ventilasjon da det kun er vindusventil.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Anbefales avtrekksvifte og spalte ved dør for bedre ventilering.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Boligens vannrør er av plast og metall. Røranlegg er fra byggeår for de enkelte våtrom slik at røranlegg fra badet ble montert nytt når dette ble oppgradert. Opplyst at alle arbeider er utført av faglærte.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Synlige avløpsrør av plast i kjeller, opplyst at rør under gulv i kjeller ut til kloakk kum er soilrør av metall fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilering med vindusventiler og veggventiler.

TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Varmepumpe luft til luft er montert og iht opplyst ble denne montert ny i 2020. Datering på produktet viser produksjonsår 2016.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Bereder montert i kjeller og denne har kapasitet på ca 150 liter. Alder ukjent, men trolig fra 1980-1990 tallet. Opplyst at denne er velfungerende.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

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

Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

Beskrivelse

Boligens elektriske anlegg er løpende vedlikeholdt og oppgradert etter behov.
Sikringskap er plassert i 2 etg og det er automatsikringer i skapet som iht opplyst er montert nye i ca 2020
Måler er plassert i skap i låven.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

Løpende vedlikeholdt og sist oppgradert i 2020 med nye sikringer.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ja Opplyst at alle arbeider er utført av faglærte.

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

El-anlegg oppgradert etter behov og oppgradering av de enkelte rom. Arbeider utført av faglærte.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Nei

Inntak og sikringskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Nei

Generell kommentar

På generelt grunnlag anbefales det kontroll av eldre anlegg og spesielt her som det ikke foreligger dokumentasjon utover bilder av varmekabler på bad og varmemefolie i gang.

Tilstandsrapport



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Opplyst at det er byggegrunn med løsmasser.

Fuksikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Drenering og evt fuksikring fra byggeår.

Vurdering av avvik:

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

Det er i kjeller noe indikasjon på at det tidvis kan være noe fuktvandring i grunnmur/støpt gulv på grunn.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
 - 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. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.
- Det framstår ikke som noe problem med fukt i kjeller, men bruk vil være avhengig av dette.

Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur av betong for opprinnelig del. Tilbygg har iht opplyst støpt såle og ringmur av leca som er pusset utvendig.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Det er noe sprekkdannelse i grunnmur utvendig og innvendig samt noe avskaling i overflater. Sprekker tyder på høyt jordtrykk. Gulv i kjeller har også noen sprekker.

Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.

Det anbefales frigraving av grunnmur utvendig, frostsikring / markisolering og tilbakefylling med lett drenerende masser. Drenering og fuksikring samt utvendig isolering anbefales å utføres samtidig. Sprekker og skader i grunnmur utbedres lokalt etter behov.

Tilstandsrapport



TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Terreng rundt boligen har lokalt dårlige fallforhold slik at ved smelting eller større nedbørsmengde vil noe vann kunne ledes mot konstruksjoner.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Anbefales å justere terrenget slik at overflatevann, takvann og smeltevann føres bort fra konstruksjoner.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Opplyst at det er kommunalt vann inn til huset og at denne ble lagt inn ny i ca 2010.

Avløpsrør fra kjeller ut til betongkum er iht opplyst av soilrør(jern) og fra byggeår 1955. Synlige rør i kjeller er skiftet etter som boligen er oppgradert og dette er plast/pvc rør. Stakeluke i kjeller.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Septiktank

Beskrivelse

Avløpsanlegg med 3 betongkummer og spredegrøfter fra ca 1970. Opplyst så er anlegget velfungerende ut fra dagens bruk.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank.

Anlegget er velfungerende ut fra dagens bruk iht opplyst.

Konsekvens/tiltak

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

Ved økt bruk kan anlegget ha noen begrensninger ut fra alder.

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 bygningsakkynndige 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 byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.



Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Trapp til 2 etg mangler rekkverk i nedre del og håndløper på vegg.
Det er ikke utført radonmåling.
Rekkverk på veranda og trapp ved hovedadkomst har høyde 0,7m.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk på innvendig trapp må monteres for å lukke avviket.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Rekkverkshøyde på balkong eller terrasse må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

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

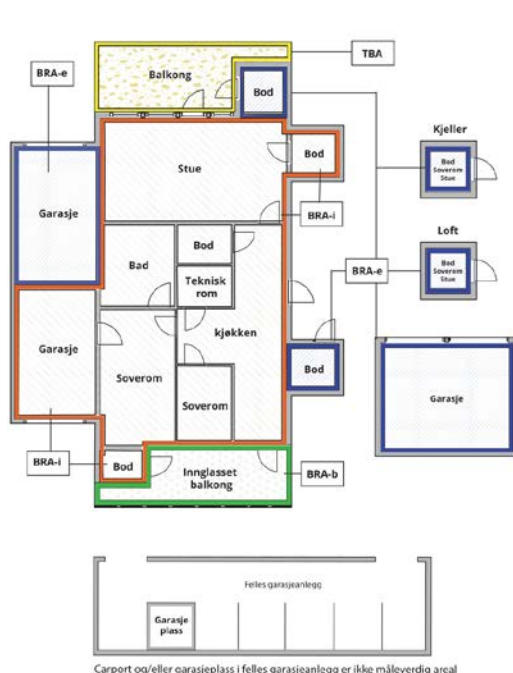
Hva er måleverdig areal?

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 en 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.



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 bod
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, skjelheter 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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk 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 bygningsakkyndige 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

Våningshus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1 Etasje	104		21	125	13
2 Etasje	56			56	
Kjeller		75		75	
SUM	160	75	21		13
SUM BRA	256				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 Etasje	Entré, trapperom - gang, bod, bod 2, bad, toalettrom, vaskerom, kjøkken		
2 Etasje	Trapperom - gang, soverom, soverom 2, soverom 3, kott - boder		
Kjeller		Trapperom, teknisk rom, lagerrom	

Kommentar

Arealer målt ved befaring

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Tegninger av 1988 for tilbygg er fremlagt, men stemmer ikke helt med dagens inndeling eller bruk.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja Nei

Kommentar: Opplyst utført som egeninnsats og ved hjelp av faglærte

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
08.4.2026	Morten Lie	Takstingeniør
	Oddbjørn Wangen	Kunde
	May Wenche Wangen	

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3442 ØSTRE TOTEN	301	2		0	68857 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Vestvegen 198

Hjemmelshaver

Wangen Oddbjørn

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Våningshus beliggende på Kolbu - Sørlimarka hvor det er flott utsikt og god solgang.

Adkomstvei

Privat felles adkomstvei med grusdekke. Stort romslig gårdstun med plass for parkering.

Tilknytning vann

Boligen er tilknyttet kommunalt vann iht opplyst.

Tilknytning avløp

Privat avløpsanlegg med spredegrøfter, trolig frqa 1970 tallet iht opplyst.
Opplyst at anlegget er velfungerende ut fra dagens bruk.

Regulering

Lagt til grunn LNF

Om tomten

Våningshuset er del av et gårdstun og det er utarbeidet egen Landbrukstakst som gjelder eiendommen i sin helhet.
Tomt rundt huset er pent opparbeidet som tun med plen, hageanlegg og romslig gårdsplass.
Støttemur i bakkant av huset er enkelt montert og har noe skjevheter.

Tinglyste/andre forhold

Denne rapport er del av Landbrukstakst og begge rapporter må sees i sammenheng og samlet sett som 1 dokument.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	11.04.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	14.04.2026	

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 dampsperrer 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 sokkeetasje) 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 omsluttete 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 godkjenning 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 rent 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 personopplysninger 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 boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/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/ST6867>

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

VERDITAKST FOR LANDBRUKSEIENDOM

RAPPORTANSVARLIG:

Lie Bygg & Takst AS
Takstingeniør Morten Lie
Bjørkelykkja 46, 2870 DOKKA
Tlf: 41291275
E-post: post@lietakst.no



Adresse	Lysengen Gård
Matrikelnr.	3442-301-2 m.fl
Kommune	Østre Toten
Hjemmelshaver(e)	Oddbjørn Wangen
Dato for befaring	08.04.2026
Markedsverdi	Kr 6'300'000,-



Eiendomsbetegnelse, hjemmelshaver m.m.

Adresse	Vestvegen 198	Knr.		Kommune		Gnr.		Bnr.		Fnr.		Snr.	
Postnr./sted	2847 Kolbu	3442	Østre Toten	301	2								
Område/bydel	Kolbu – Sørlimarka			302	2								
Verdisettingsformål	Salg			306	12								
Type eiendom	Landbrukseiendom			304	2								
Rekvirent	Oddbjørn Wangen			305	33								
Hjemmelshaver	Oddbjørn Wangen			305	34								
Forsikring			1/9 andel av	275	25+26+27								
Ligningsverdi													

Befaring

Dato	08.04.2026	Pent og +3°C
Til stede	May Wenche & Oddbjørn Wangen og Takstingeniør Morten Lie	

Fremlagte/innhentede dokumenter

Dok benevnelse	Dato	Vedlagt	Kommentar
Situasjonskart med arealfordeling			Fremlagt
Tegninger Maskinhus			
Tegninger tilbygg bolig			
Kommunale eiendomsopplysninger			
Egenerklæring Bolig			
Norske Gardsbruk			Innhentet



Premisser – Generelle opplysninger

Landbrukstakst er basert på visuell besiktigelse uten inngrep i konstruksjoner.

Det er derfor nødvendig å ta forbehold om eventuelle skjulte feil og mangler som ikke kan sees ved vanlig visuell befaring.

Takstmannen er derfor ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler han ikke kunne ha oppdaget etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier.

Hjemmelshaver forplikter å lese taksten og melde om evt. feil og mangler før den brukes offentlig.

Taksten gjelder eiendommens markedsverdi der det er tatt hensyn til de begrensninger som gjelder ved omsetning av landbrukseiendom i forhold til konsesjonslovens §9, prisregulering og jordlovens §12 m.m.

Takstmannen er derfor ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler han ikke kunne ha oppdaget etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier.

Dette er en rapport som baseres på opplysninger gitt av eiere ved befaring, Kommunalt kartverk på nett og Gårdskart-NIBIO(Skog + landskap).

Det tas ikke ansvar for feil opplysninger gitt i forbindelse med befaring, eller feil i grunnlag i offentlig kartverk. Bygningene på eiendommen er ikke kontrollert i sin helhet, men alle tilgjengelige plan og rom er besiktiget. Det er ikke lagt frem festekontrakter eller leieavtaler vedrører leie eller lignende, men opplysninger benyttet i takst er opplyst ved befaring.

Denne Takstrapport må ikke forveksles med en Tilstandsrapport, som baserer seg på en mer grundig gjennomgang av bolighusene på gården og beskriver byggverkets tekniske tilstand etter NS 3600. Det er utarbeidet tilstandsrapporter for våningshuset som vedligger denne rapport slik at alle rapporten må sees i sammenheng og som et samlet dokument.

Overflater som ved befaringen er tildekket av møbler, tepper, tekstiler og annet løstøre/utstyr, kan ikke kontrolleres og inngår ikke i takstingeniørens vurdering. Uteareal og utvendig tak/horisontale overflater er besiktiget fra bakkenivå. Gjødelskjellere / krypkjellere er ikke besiktiget.

Generelt så var det noe løstøre, innbo og lagrede gjenstander som begrenser besiktigelse av overflater.

Driftsbygninger er kun oppgitt som BTA for grunnplan og arealer for bygninger vil være høyere for de som har flere plan om ikke annet er beskrevet for de enkelte bygninger.

Takst baserer seg fullt og helt på opplysninger gitt av eier når det gjelder byggeår, bygningsmessige endringer og andre aktuelle opplysninger. Da dette er en gammel gård så er det påregnelig med noe avvik, men benyttet kjente og opplyste årstall. Skjøtlåsmarka Skog som er et sameie er ikke besiktiget slik at her baserer opplysninger seg på det som er oppgitt ved befaring.

Det vil på landbrukseiendommer være påregnelig at man finner rester etter tidligere drift. Dette kan for eksempel være eldre bosetning, driftsbygninger, gjerder, gamle avfallsplasser, nedgravde gjenstander m.m. Disse kan i enkelte tilfeller være fredningverdig, verneverdig eller vurdert som forurensningskilde.

Dette er ofte ikke kjent for eier og derfor ikke opplyst i takst eller salgsoppgave. Oppdraget er utført av en uavhengig og sertifisert Norsk Takst takstingeniør, som følger det regelverk og de etiske regler Norsk Takst har fastsatt for medlemmene.

Eiendomsopplysninger

Lysengen Gård er en gml gård, etablert midt på 1800 tallet som selvstendig eiendom. Tunet ligger høyt og fritt med meget flott utsikt og god solgang. Tunet er pent opparbeidet. Gårdens bygninger framstår alle som løpende godt vedlikehold etter alder.

Gårdstunet er bebygd med Våningshus fra 1955 som er tilbygd i 1989 og betydelig oppgradert i senere tid. Romslig dbl garasje fra 1992. Låve fra 1939 som ble tilbygd fjøs i 1969 og avdelt innvendig med stall i 1990. Opplyst at det er 6 bokser for oppstalling av hester. Redskapshus med isolert del for vedlikehold av eget utstyr, maskinhus med plantørke for høy eller korn.

Gården har et samlet areal på 151,6 daa hvorav 116,2 daa er fulldyrket mark og 27,6 daa produktiv skog. 7,7 daa annet areal / tun.

Gården har andel i Toten Almanning Lodd 2.

Gården har 1/9 del av sameiet Skjølåsmarka som har et totalareal på 660,5 daa. Det er i dette sameiet et skogshusvære som leies ut.

Merknader

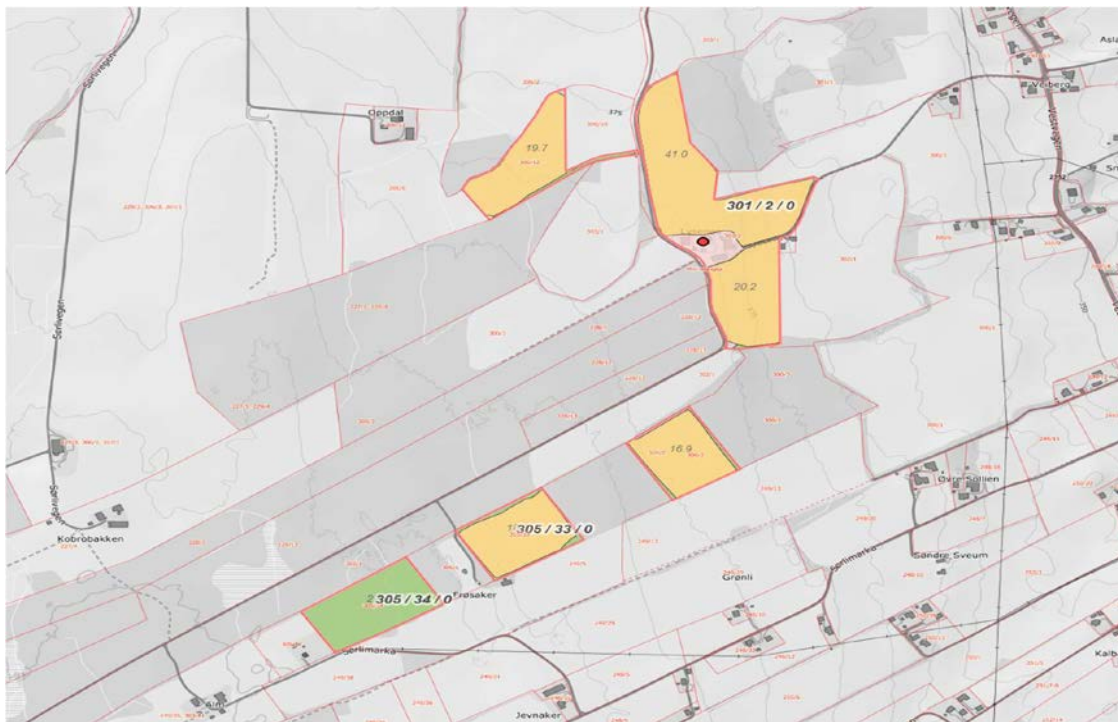
Eiendommen er konsesjonspliktig og dette medfører bo- og driveplikt. Eiendommen er også underlagt jord- og skoglov. Etter takstmannen's skjønn så oppfyller eiendommen Odelslovens arealkrav jfr § 2 og eiertid § 7 (20 år). Gårdstunet er tilknyttet kommunalt vann og privat avløp. Eiere har drevet gården aktivt i forhold til jord, skog og dyrehold med storfe, hester m.m helt til de senere år. Driftsbygningen med fjøs er tilrettelagt for storfe og hest, men er meget godt egnet til andre driftsformer.

Beliggenhet

Gården Lysengen ligger i Kolbu på Toten hvor det fra tunet er flott utsikt og god solgang. Området er aktivt landbruksområde og det er skoler og barnehager i området. Lena som er kommunesenteret ligger ca 9 km fra tunet, Gardermoen ligger ca 8 mil syd for tunet og til Oslo sentrum er det ca 10 mil. Gjøvik sentrum ligger ca 2,5 mil nord for tunet og Lillehammer ca 6,5 mil. Hafjell med større alpinanlegg ligger ca 7 mil fra tunet.

Avstand til by/bygdesenter	Avstand til offentlig vei	Avstand til offentlig kommunikasjon	Avstand til skole	Veikvalitet
9 km	700m	700m	2 km	

Situasjonskart



Arealgrunnlag på eiendommen

Fulldyrket jord	116,2	daa		
Overflatedyrket jord	0	daa		
Innmarksbeite	0,1	daa	116,3	daa
Skog av særst høg bonitet	0	daa		
Skog av høg bonitet	1,1	daa		
Skog av middel bonitet	26,5	daa		
Skog av lav bonitet	0	daa	27,6	daa
Uproduktiv skog	0,4	daa		
Myr	0	daa		
Åpen jorddekt fastmark	1,6	daa		
Åpen grunnlendt fastmark	0	daa	2,0	daa
Bebygd, samf, vann, bre	5,7	daa		
Ikke klassifisert	0	daa	5,7	daa
Sum			151,6	daa

Opplysningskilde, merknader

Opplysningene om arealer er hentet fra NIBIO (Gårdskart på nett) og kommunalt kart på nett pr 08.04.2026 Det må påregnes noe arealavvik da dette er en landbrukseiendom uten digitalt innmålte grensepunkter.

Jord og beite

Område/beliggenhet	Areal (daa)	Vanning ja/nei	Driftsvei avstand	Avkastning pr daa*	Total avkastning pr år
Fulldyrket ved gården	116,2		0	kr 430	50 001
Innmarksbeite	0,0			kr -	0
Fulldyrket ved	0,0			kr -	0
Overflatedyrket/innmarksbeite	0,0			kr -	0
Sum jordbruksareal	116,2				50 001
Jordbruksareal (daa)	116,2				1 250 022

Kapitaliseringsrenten 4% på jord er i hht. gjeldende rundskriv M-3/2002 med senere endringer.

*Basert på normal netto avkastningsverdi for dyrket mark.

Opplysningskilde, beskrivelse av jord og beiter, jordleie osv.

Gårdens dyrkede mark ligger ved gården innenfor en avstand av < 1 km med traktor og er fordelt på flere skift / teiger. Dyrket mark har gode solforhold og har gode vekstvilkår. Opplyst at del av dyrket mark er egnet til grønnsak- og potetproduksjon, men det er benyttet til Korn og gras senere tid. Slik at den dyrkede mark er godt egnet til det meste ut fra området mark ligger i. Dyrket mark er leid bort for kr 50'000,- pr år og det er iht opplyst 3 år igjen av avtalen og dette er lagt til grunn for takst selv om det er et meget godt potensiale for høyere inntekter om man leier bort til annet bruk.

Skog/utmark

Uprod. skog og utmark (daa)	2,0	Verdi pr daa	kr 1 150	Sum verdi	kr 2 300
Hogsklasse	1	2	3	4	5
	0,0	0,0	27,6	0,0	0,0
Årlig avkastning pr daa	kr 56			Total skogverdi	kr 38 640
Stående skog:				Total verdi skog/utmark	kr 40 940
Gran m ³ u.b.	0			Skogtakst (år)	
Furu m ³ u.b.	0			Skogfondkonto	0
Lauv m ³ u.b.	0				
Tilvekst m ³ u.b.	0				
Prod.evne m ³ u.b.	0			kr	-

Kapitaliseringsrenten 4% på skog/utmark er i hht. gjeldende rundskriv M-3/2002 med senere endringer.

Opplysningskilde, beskrivelse av skogen, veidekning, driftsforhold osv.

Gårdens skog ligger i hovedsak i egen skogteig ca 1000 m syd for tunet og dette er iht opplyst en vedskog hovedsaklig med lauvskog, men noe barskog som evt kan tas ut til eget bruk ved behov. Det er ellers også noe skog i tilknytning til jorder, men vedskog dette også.

Opplysningskilde, beskrivelse av utmark

Eiere opplyser at skogen er løpende drevet og dem tar ut ved etter behov. Opplyst at det ikke er noe innestående på skogkonto eller gjeldene skogplan for eiendommen.
Det framkommer av kart at skogteig er potensielt dyrkbar jord om man har behov for mer dyrket mark til gården så kan denne trolig dyrkes opp og etableres som innmarksbeiter eller fulldyrket mark.

Kommentarer

Arealer av skog og utmark er lagt i hogstklasse 3. Dette er kun brukt for å synliggjøre arealet for skog og utmark, og for selve verdisettingen i skjematuret og er ikke rettningsgivende for hogstklasser på utmark. Prisantydningene er ikke ut i fra beregninger, men et estimat på hva undertegnede mener kan være en markedsverdi ut fra de kvalitetene som denne eiendommens skog har og beliggenhet. Det presiseres at eventuelle kjøpere selv bør foreta befaringer og gjøre seg opp en mening om den faktiske tilstanden på skogen. Skogen er ikke besiktiget av Takstmann utover det som synes fra veier/tunet og oppdaterte flyfoto.

Jakt og fiske

Verdi av jakt og fiske pr år kr 175 **Samlet verdi av jakt og fiske** kr **4 375**

Kapitaliseringsrenten på jakt og fiske er med bakgrunn i en skjønnsmessig vurdering satt til 4%.

Kommentarer

Gården sine jakt og utmarksrettigheter disponeres av Kolbu grunneierlag og iht opplyst er årlig erstatning for dette på kr 6,- pr daa og derfor lagt til grunn kr 175,- i takst. Gården har iht opplyst ingen fiskerett.

Andre verdier/rettigheter tilknyttet eiendommen

Almenningsrett	kr	25 000
Beiterett	kr	-
Sameieandel	kr	180 000
Sum andre verdier/rettigheter	kr	205 000

Kommentarer Almenningsrett

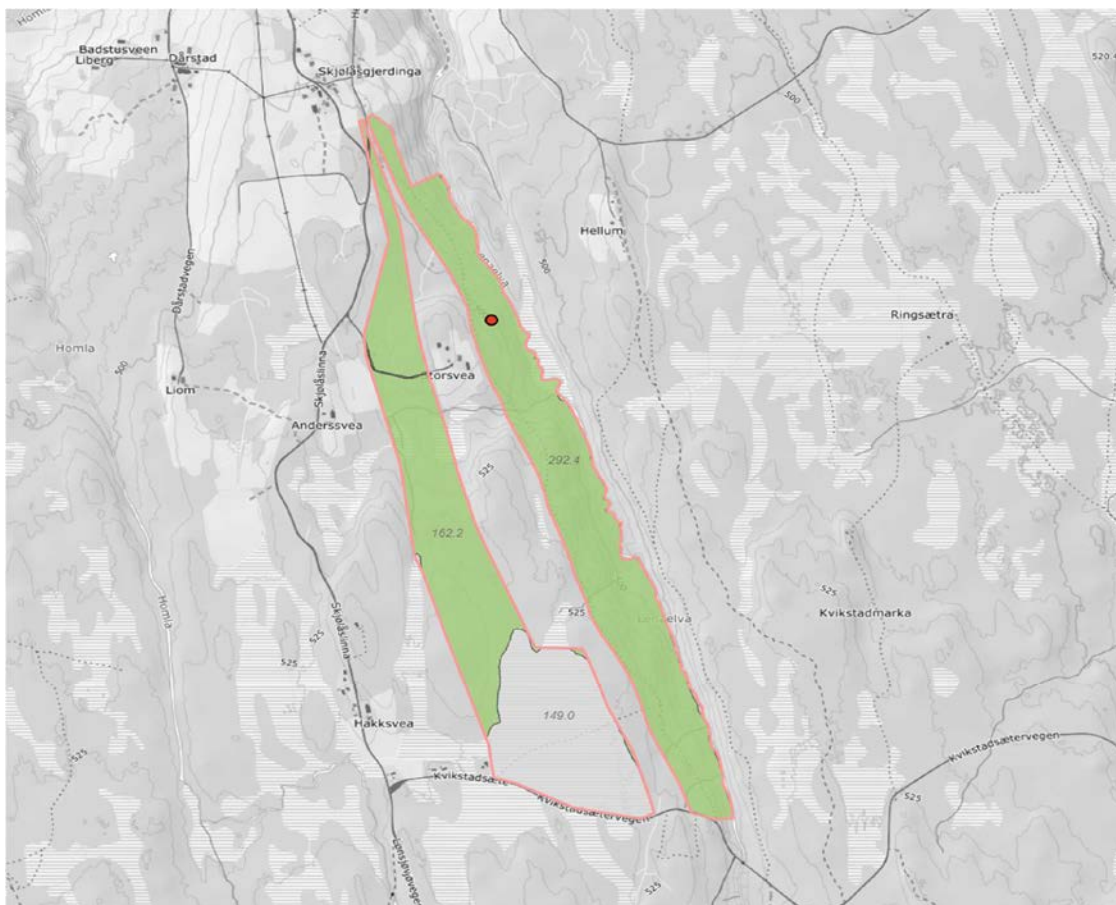
Gården har iht opplyst almenningrett i Toten Almenning Lodd 2 og dette gir ved behov rabberterte priser på materialer og vedvirke m.m. Beite for de dyr gården har for til på egen grunn. For ytterligere informasjon se nettsiden til lodd nr 2 eller kontakt Toten almenning.

Verdi av denne rettighet er skjønnsmessig satt da verdi vil være avhengig av behov.

Se www.totenalmenning2.no for opplysninger

Kommentarer til beiterett

Opplyst at gården har beiterett i området / egen grunn, sameiet og i almenningen.
Verdi av denne rettighet er lagt inn under grunnverdi.



Kommentarer til Skjølåsmarken skog sameie

Eiendommen har 1/9 del av sameiet Skjølåsskogen med Gnr 275, Bnr 25+26+27 som har et totalareal på 660,5 daa hvorav 508,1 daa er produktiv skog. Opplyst at det er hogd i skogen ca 4000m³ i 2010 og ca 2000m³ i 2026 noe som iht opplyst medfører at det nå er lite skog i hogstklasse 5 og det da er lenge til neste gang det kan hogges her. Det er i sameiet en hytte / skogshusvær med et enkelt uthus og dette leies ut for ca kr 12'000,- pr år. Opplyst at det ikke er noe årlig utbytte fra sameiet i forhold til inntekter fra jakt og utleie av hytte da inntekter benyttes til vedlikehold av bygninger, veier m.m. Det er i senere år utført en del oppgradering av hytta. Kolbu grunneierlag disponerer jakt og betaler årlig utbytte på ca kr 6,- pr daa. Verdi av andel er i forhold til størrelse og potensiell inntekt over tid selv om det pr i dag ikke er noe årlig avkastning.

Opplysningskilder, beskrivelse, merknader

Opplysninger gitt av eier.

Driftsbygninger

Bygning	Gnr/bnr	Byggeår	Rehab. År	Areal m ²		Teknisk nyverdi	Teknisk tilstand*	Drifts- relevanse**	Nedskrevet gjenskaft.-verdi
Låve m fjøs og sta	301/2	1938	1969-1990	360	kr	4 800 000	4	5	kr 960 000
Garasje		1992		36	kr	250 000	6	6	kr 90 000
Redskapshus		1975		210	kr	1 630 000	4	6	kr 391 200
Maskinhus		1994		196	kr	850 000	6	6	kr 306 000
Stabbur		1951		33	kr	380 000	6	5	kr 114 000
				0	kr	-	0	0	kr -
				0	kr	-	0	0	kr -
Total verdi									kr 1 861 200

*Verdiløs=0 ny=10 **Unyttig=-10 full=10

Låve m.fjøs og stall



Beskrivelse av Låve m fjøs og stall

Driftsbygning med fjøs, låve og stall er opprinnelig oppført i 1938 og tilbygd senere med fjøs i 1969 og takoverbygg i gavl i 1985. 1990 ble del av bygningen innevdig ombygd for hestehold og det er 6 bokser + tilhørende sal-rom m.m. Gjødskelkjeller under fjøsdelen på ca 200m³ Delvis spalter i fjøset. Fjøset er benyttet til andre formål senere år og derfor er det montert en heveport for adkomst denne del. Siloer i bygget er fjernet slik at det der har vært kaldfjøs for storfe hvor det var foring under takoverbygget i gavl. Bygningen er oppført med grunnmur av betong, bindingsverk som er kledd med trepanel og tak tekt med plater av metall. Opplyst at det er malte eternittplater i del av driftsbygningen. Eternitt inneholder normalt asbest og skal håndteres iht gjeldene forskrifter. Overflater er løpende vedlikeholdt etter den bruk det har vært og framstår i generelt god stand, men det er observert noen sprekker, skjevheter og slitasje som er påregnelig og for slike gml bygg.

Lysengen Gård
2847 Kolbu
3442-301-2 m.fl

Side 9 av 18
08.04.2026

Lie Bygg & Takst AS
Morten Lie



Redskapshus



Beskrivelse av Redskapshus

Redskapshuset fra 1975 er oppført i bindingsverk som er kledd med trepanel. Grunnmur av betong. Tak tekt med plater av metall. Østre del av byggetca 80 m² er isolert og benyttes av eier til vedlikehold av gårdens redskap m.m. Vetre del er kald del og benytte til lagring og parkering og her er det adkomst med kjøretøy i front og gavl. Bygningen har noe skjevheter, slitasje og setningskader på grunnmur slik at det er behov for oppgradering. Utvendige overflater er godt vedlikehold med behandling av treverk.



Maskinhus



Beskrivelse av Maskinhus

Maskinhuset fra 1994 er en stolpekonstruksjon hvor impregnerte stolper er gravd ned og lektet ut og kledd utvendig med stående malt kledning. Takkonstruksjon av tre som er tekt med plater av metall. Skyveport på langsida mot syd hvor det innefor er en enkel kaldluftstørke for gras og korn. Perforerte plater på gulv og plater på nedre del av vegger. Skyvedør i gavl for adkomst kjøretøy i selve lagerhallen. Grudekt grunn inne i bygget. Observert noe slitasje med fukt/råte på treverk ned mot bakken der det ikke er montert takrenner. Meget praktisk bygg for lagring og drift av gården.



Stabbur



Beskrivelse av Stabbur

Stabburet fra 1951 er oppført over 2 plan som er fundamentert med trepilarer til terreng. Første etg er laftet tømmer og 2 etg er bindingsverk. Tak tekt med takstein som iht opplyst ble lagt nytt i 2010. 1 etg har innevdig areal på 24m², mens andre plan har et BTA på 33m²
Fundamenter har noe skjevheter/fukt- råte slik at her bør noen skiftes ut.
Praktisk bygning for gården med muligheter.



Garasje



Beskrivelse av Garasje

Garasje fra 1992 er oppført i bindingsverk på ringmur og støpt plate hvor konstruksjonen er kledd utvendig med malt trepanel. Stor nyere port i front med elektrisk drift. Tak tekt med plater av metall.

Lysengen Gård
2847 Kolbu
3442-301-2 m.fl

Side 13 av 18
08.04.2026

Lie Bygg & Takst AS
Morten Lie



Teknisk verdiberegning, bolighus/våningshus

Bygg A: Våningshus	Beregnete byggekostnader	kr 4 480 000
	Verdireduksjon	34 % kr 1 523 200
	Beregnete byggekostnader etter fradrag	kr 2 956 800
Sum beregnet teknisk verdi		kr 2 956 800

Boligverdi

Byggeår	1955	Rehab. år	1989
Boligverdi av bygg A som bolighus/våningshus på den aktuelle eiendommen			
kr 2 950 000			

Arealopplysninger

Arealmålingene i denne rapporten utføres etter bransjestandarden "Takstbransjens retningslinjer for arealmåling – 2014, 2. utg", som har NS 3940:2012 som utgangspunkt. Ved motstrid eller tolkningstvil mellom NS 3940:2012 og "Takseringsbransjens retningslinjer for arealmåling – 2014" legges takstbransjens retningslinjer til grunn.

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggteknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

"Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling 2014" finner du på www.norsktakst.no.

Våningshus Etasje	Bruttoareal BTA	Bruksareal			Romfordeling	
		P-ROM	S-ROM	SUM	Primære rom	Sekundære rom
1. etasje		94	10	104	Entre, gang, bad, vask, kjøkken Stue	Boder
2. etasje		50	6	56	3 sov og gang	Kott-Boder
Plan 3 / Loft		0	0	0		
Kjeller		0	75	75		Lager og teknisk
Sum	0	144	91	235		

Kommentarer til arealberegningen

Arealer er målt av undertegnede innvendig ved befaring.
Arealer av kjeller er i sin helhet medtatt som S-rom. 2 etg med skråhimlinger er målt iht gjeldene regler med 1,9m høyde og 60 cm ut. Boligen har en god planløsning.

Teknisk beskrivelse

Fundamentering, grunnmur og kjellergulv

Fundamentert på antatt faste masser med grunnmur av betong for den opprinnelige delen hvor det er full kjeller under med god høyde og støpt plate på mark. Adkomst fra utvendig nedgang med dør i grunnmur som er hovedadkomst. Det er også en luke i gulv innveid med bratt trapp ned. Tilbygg med støpt fundament og ringmur av leca. Ikke tilkomst til krypkjeller da luke er under veranda ved inngangsparti og den var spikret igjen. Grunnmur og støpt gulv på grunn har endel sprekker og mindre skader som anbefales utbedret. Noe tegn til fuktvandring i grunnmur/plate, men framstår ved befaring ikke som noe problem ut fra dagens bruk av kjeller. Drenering og fuktsikring fra byggeår.

Konstruksjonsmetode over grunnmur og utvendig fasade

Boligen er opprinnelig en 1 ½ etg hus oppført i 1955 hvor det er tilbygd et inngangsparti med bad, toalettrom, bod og entre i 1989. Boligen soprinnelige del ble etterisolert og montert ny kledning i 1982-1983 og da ble flis sugd ut og konstruksjonen etterisolert. Veranda mot syd bygd ny i ca 1995 og oppgradert i 2015-202 da det ble lagt nytt tak og innglasset. Veranda ved inngangsparti ble renoverert i 2017. Boligens etg.skillere av tre fra byggeår.

Dører og vinduer

Bygningens dører og vinduer er i all hovedsak skiftet i perioden 2020-2025, men datering viser at disse er produsert 2018-2019. Det er 4 vinduer fra 1979-1985. Adkomst dør montert ny i 2015 og verandadør fra 1981. Dør ned til kjeller ute er en plasbygd enkel dør. Det er montert 3 utvendige screengardiner på veranda som har elektrisk drift.

Takkonstruksjon med yttertak

Takkonstruksjon av tre som er en lukket konstruksjon. Opplyst at loft er etterisolert mot varm sone ved at det ble blåst inn isolasjon etter at sagflis ble sugd ut. Det er ikke luke i himling for den del det er flat himling for evt besiktigelse. Opplyst at det er flis undertak hvor det er lektet opp og lagt ny takstein i 2020. Takoverbygd veranda har taksteinsplater fra 2015. Takrenner, nedløp og beslag er fra 1989 og 2000.

Piper og ildsteder

Murt pipe som er sentrert i boligen fra byggeår. Heldekkende beslag over tak. Sotluke i kjeller. Peisovn med kleber og glassfelt i dør i stue og vedovn med glassfelt i dør på kjøkken. Begge ovner er fra ca 2015. Opplyst at pipe og ildsteder var ok ved siste kontroll og fungerer fint.

Oppvarming

Boligen varmes hovedsaklig med ved og strøm. 2 vedovner og varmepumpe luft til luft som er montert ny i ca 2020, men datert 2016. Varmefolie i entre og varmekabler på bad. Ellers noen panelovner.

Bad og vaskerom

Boligens bad ble renoveret i 2018. Støpt gulv med gulvvarme og gulvbelegg. Sluk under dusjkabinett og foran vask. Våtromsplater på vegger. Badet er innredet med dusjkabinett, servant med skap og et ekstra skap med benkeplate. Vegghengt toalett med innebygd susterne. Elektrisk avtrekksvifte på yttervegg. Eget toalettrom ved siden av badet fra 1989 med belegg på gulv om plater på vegger. Innredet med wc og servant med underskap på vegg og panelovn som varmekilde. Vaskerom fra 1982 var det opprinnelige badet i boligen med benyttes np til vaskerom. Belegg på gulv og plater på vegger. Innredet med benkeskap med nedfelt vaskekum og plass til vaskemaskin og tørketrommel. Sluk under skap. Ventil i himling.

Kjøkken

Kjøkken oppgradert i ca 2012 med nye fronter og oppgradering av overflater. Plass til oppvaskmaskin, komfyr og kjøleskap. Ventilator over komfyr. Adkomst kjøkken fra gang og stue. Bod innenfor kjøkkenet.

Innvendige overflater

Innvendige overflater er hovedsaklig betydelig oppgradert senere år hvor det er lagt nye gulv og oppgradert overflater i mange rom. 1 soverom i 2 etg ble pusset opp i 2021. Entre og stue ble pusset opp i 2018. Gulv har overflater med laminat og belegg, vegger og himlinger med plater og panel. Generelt framstår overflater i god stand og som godt vedlikeholdt.

Vann/avløp (innvendige installasjoner)

Vann og avløpsrør av plast og metall hvor det er utført oppgraderinger når de enkelet rom er pusset opp slik det er noe variert alder. Bereder montert i kjeller.

Elektrisk anlegg

Boligens elektriske anlegg er oppgradert med nye automatsikringer i ca 2020. El anlegget er løpende vedlikeholdt og oppgradert etter behov og de enkelte rom som er pusset opp. Sikringsskapet er plassert på gang i 2 etg.

Annet

Enebolig framstår som løpende godt vedlikeholdt og i generelt god stand etter alder.

Kårrettigheter

Boret, vedrett og andre uttak av naturalia fra gården Belastning vurdert til kr -

Opplysninger, beskrivelse

Det foreligger ingen rettigheter.

Type drift, jordbruk, kvoter, konsesjoner, andeler som følger eiendommen m.m.

Opplysninger, beskrivelse. Verdi av kvote knyttet til bygninger (eksempelvis melkekvote) er hensyntatt i bygningsverdien.

Landbrukseiendom med jord, skog og bygninger.

Eier har i senere år drevet med hest og del av driftsbygning er tilpasset dette, men låve har også fjøs for storfe slik at her er det mange muligheter for drift med dyr. Dyrket mark er i senere tid drevet med grasfôrproduksjon og korn, men tidligere delvis benyttet til potet slik at dyrket mark er godt egnet til det meste for området. Skog er å anse som vedskog og evt noe til materialer for eget bruk.

Miljø, kulturlandskap og vernede bygninger

Kommentarer/merknader

Det kan på landbrukseiendommer påtreffes gamle kulturminner eller annet som for eksempel rester etter tidligere aktiviteter som pr i dag ikke er kjent for denne eiendommen. Det er sefrak registrering på eiendommen, men det ser ut til å gjelde et eldre bygg som er revet.

Samlet vurdering

	Antall (daa)	Verdi pr daa		
Jord og beite	116	10 758 kr	1 250 022	
Skog	28	1 400 kr	38 640	
Uprod. skog/utmark	2	1150 kr	2 300	
Jakt og fiske			kr	4 375
Andre verdier/rettigheter			kr	205 000
Driftsbygninger			kr	1 861 200
Boligverdi bygg A som våningshus på den aktuelle eiendommen			kr	2 950 000
Kapitalisert verdi/kostnadsverdi øvrige bolighus			kr	-
Boverditillegg i hht. beliggenhet			kr	-
- Kårrettigheter			kr	-
Eiendommens totale verdi inkl. bolig mm.			kr	6 311 537

Kommentarer til verdivurderingen

Verditaksten gir en samlet vurdering, en beskrivelse og verdisetting av landbrukseiendommen (markedsverdi).

Markedsverdi er i denne sammenheng den verdi som eiendommen skjønnes å ha ved et fritt salg, etter vanlig pris i området under hensyn til de gjeldene bestemmelser i konsesjonsloven jfr § 9 og 9a rundskriv fra Landbruksdepartementet og da spesielt M-3/2002 og M-3/2017



Markedsvurdering

Eiendommens beliggenhet, naboforhold m.m. av betydning for markedsverdien.

Lysengen gård ligger flott plassert i terrenget og har god utsikt og gode solforhold. Praktiske driftsbygninger med godt grunnlag for drift. Andel i sameieiteig med et godt potensiale og andel i Toten almenning. Bygninger er generelt godt vedlikeholdt og det er utført betydelig oppgradering av eiendommen senere år.

Verdien er satt etter beste skjønn med tanke på drift, størrelse, beliggenhet og erfaring fra dagens marked.

Eiendommens markedsverdi ved omsetning i fri handel som samlet enhet under hensyn til de begrensninger som ligger i Konesjonsloven.

Kr. 6 300 000,-

Sted og dato

Takstingeniør

Dokka / 13.04.2026

Morten Lie

Lysengen Gård
2847 Kolbu
3442-301-2 m.fl

Side 18 av 18
08.04.2026

Lie Bygg & Takst AS
Morten Lie



Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Oddbjørn Wangen

Boligen

- ◆ Boligen ble kjøpt 1980
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Vestvegen 198

2847 Kolbu

3442-301/2/0/0



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ **Ja**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ **Ja**

Litt antydning til fukt i kjeller.

Antydning til råte og skjevhet i pillarer stabur

Avskaling av pusslag hovedbygning

Antydninger til soppdannelser panel hovedbygning og redskapshuset på stolper

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2005

Firmanavn: Jan Olav Aasen

Beskrivelse av arbeidet: Antatt årstall, skifte tak hovedbygning.

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2021

Firmanavn: Kjells markiser + lena glass og aluminium

Beskrivelse av arbeidet: Innglassering og solskjerming av veranda

6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ **Ja**

vinduer i hovedbygning delvis skiftet i 2016

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Ja**

Ufaglært arbeid:



1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2016

Beskrivelse av arbeidet: skiftet
vinduer

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Beskrivelse av arbeidet: Skiftet til ny dobbel
port

8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ Ja

litt fukt i kjeller hovedbygning

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ Ja

Antydninger til sopp utvendig panel hovedbygning og redskapshus

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

♦ Ja

Avtale med Pelias

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Ja

Faglært arbeid:



1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2000

Firmanavn: Pelias as

Beskrivelse av arbeidet: Løpende avtale med Pelias, besøk 4 ganger årlig med rapport

Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2010

Beskrivelse av arbeidet: Skiftet vannledning

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

♦ **Ja**

Har du opplevd at dette har vært ustabil?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkensvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ **Ja**

Varmepumpe skiftet antatt 2018

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2018

Firmanavn: Keli AS

Beskrivelse av arbeidet: Skiftet varmepumpe

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?



♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2015
Firmanavn: Stensrud blikkenslagerverksted
Beskrivelse av arbeidet: skiftet pipehatt
-

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ Ja

1300 liter på stativ

Vet du om kommunen har gitt tillatelse til at oljetanken kan bli liggende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2015
Firmanavn: Din elektriker as
Beskrivelse av arbeidet: skiftet til automatsikring antatt 2015
-

Eiendommen og omgivelsene

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

påbygg bad og inngang. Garasje og maskinhus

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ Ja

godkjent

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Ja**

Har avtale med Pelias, med rapport etter 4 besøk årlig

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

35. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

38. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

39. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?



Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

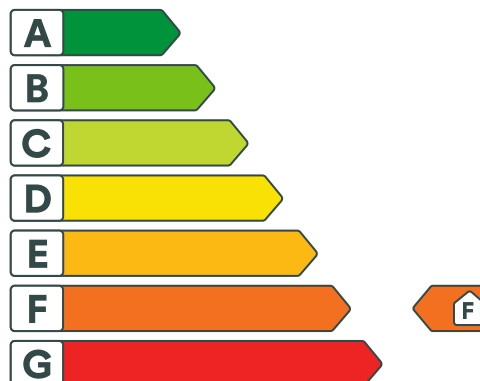
Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.



Adresse Vestvegen 198, 2847 KOLBU	
Dato for energimerking 15.04.2026	Merkenummer Energiattest-2026-281938
Bygningskategori Småhus	Bygningsnummer 156968455
Gårdsnummer 301	Bruksnummer 2
Seksjonsnummer —	Bruksenhetsnummer H0101



Energikarakteren

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



Boliginformasjon

Byggeår 1955	Bygningstype Enebolig
Bruksareal 144,0 m²	Oppvarmet bruksareal 144,0 m²
Oppvarmet etasje 2	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Elektrisitet, Ved	
Ventilasjon Periodisk avtrekk	



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
353,93 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år
458,56 kWh/m²

Totalt levert pr. år
70 348 kWh



Vestvegen 198, 2847 KOLBU



Detaljering

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



Vestvegen 198, 2847 KOLBU



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 2: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 3: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 4: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 5: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 6: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 7: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 8: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 9: Tiltak utendørs

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

Tiltak 10: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 11: Spar strøm på kjøkkenet

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 12: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 13: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 14: Montering tetningslister

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

Tiltak 15: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 16: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 18: Tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 19: Tidsstyring av elektrisk luftvarme

For luftvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring.

Tiltak 20: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak utendørs

Tiltak 21: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 22: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 23: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 24: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 25: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 26: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 27: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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



Om grunnlaget for energimerket

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

<https://www.enova.no/energimerking>



Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>



Perfekt Rengjøring ved Overtakelse

Når du flytter ut, er det mye å tenke på. La oss ta hånd om rengjøringen, så du kan fokusere på ditt nye hjem. Vi sørger for at hjemmet ditt er *skinnende rent* til overtakelse, slik at du kan forlate med god samvittighet.

Hvorfor Velge Oss?

- **Erfaring:** Vi har 30 års med erfaring
- **Kvalitet:** Fornøydgaranti
- **Fleksibilitet:** Vi tilpasser oss dine behov og tidsplan.

Gi deg selv en stressfri flytteopplevelse – overlat rengjøringen til oss og nyt roen av et perfekt utført arbeid. Kontakt oss i dag for et tilbud!



☎ 99260178

✉ Vaskekollektivemyhre@gmail.com

🌐 <https://vaskekollektivet.no/>

Nabolagsprofil

Vestvegen 198

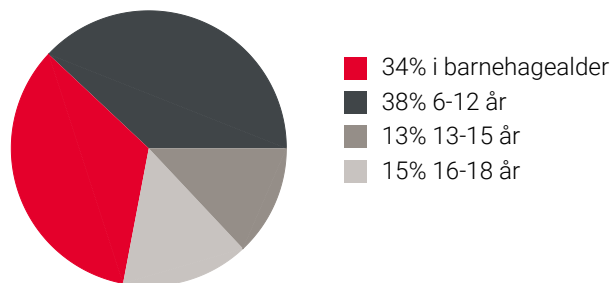
Offentlig transport

🚶 Veiberg	10 min 🚶
Linje 404, 439, 441	0.9 km
🚶 Reinsvoll stasjon	11 min 🚶
Linje RE30	9.9 km
✈ Oslo Gardermoen	1 t 10 min 🚶

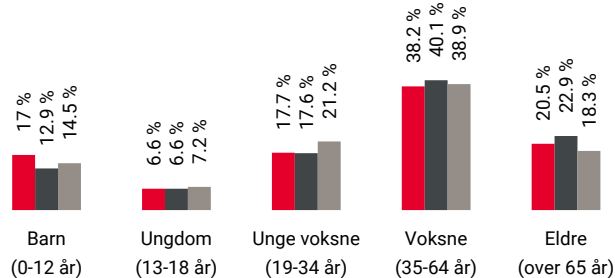
Skoler

Kolbu skole (1-7 kl.)	2 min 🚶
199 elever, 15 klasser	1.7 km
Lena ungdomsskole (8-10 kl.)	9 min 🚶
235 elever, 20 klasser	8.1 km
Lena-Valle vgs - avd. Valle	9 min 🚶
135 elever, 7 klasser	8.2 km
Lena-Valle vgs - avd. Lena	10 min 🚶
500 elever, 18 klasser	8.3 km

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
📍 Grunnskrets: Grønli	289	141
📍 Kommune: Østre Toten	14 827	7 484
📍 Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

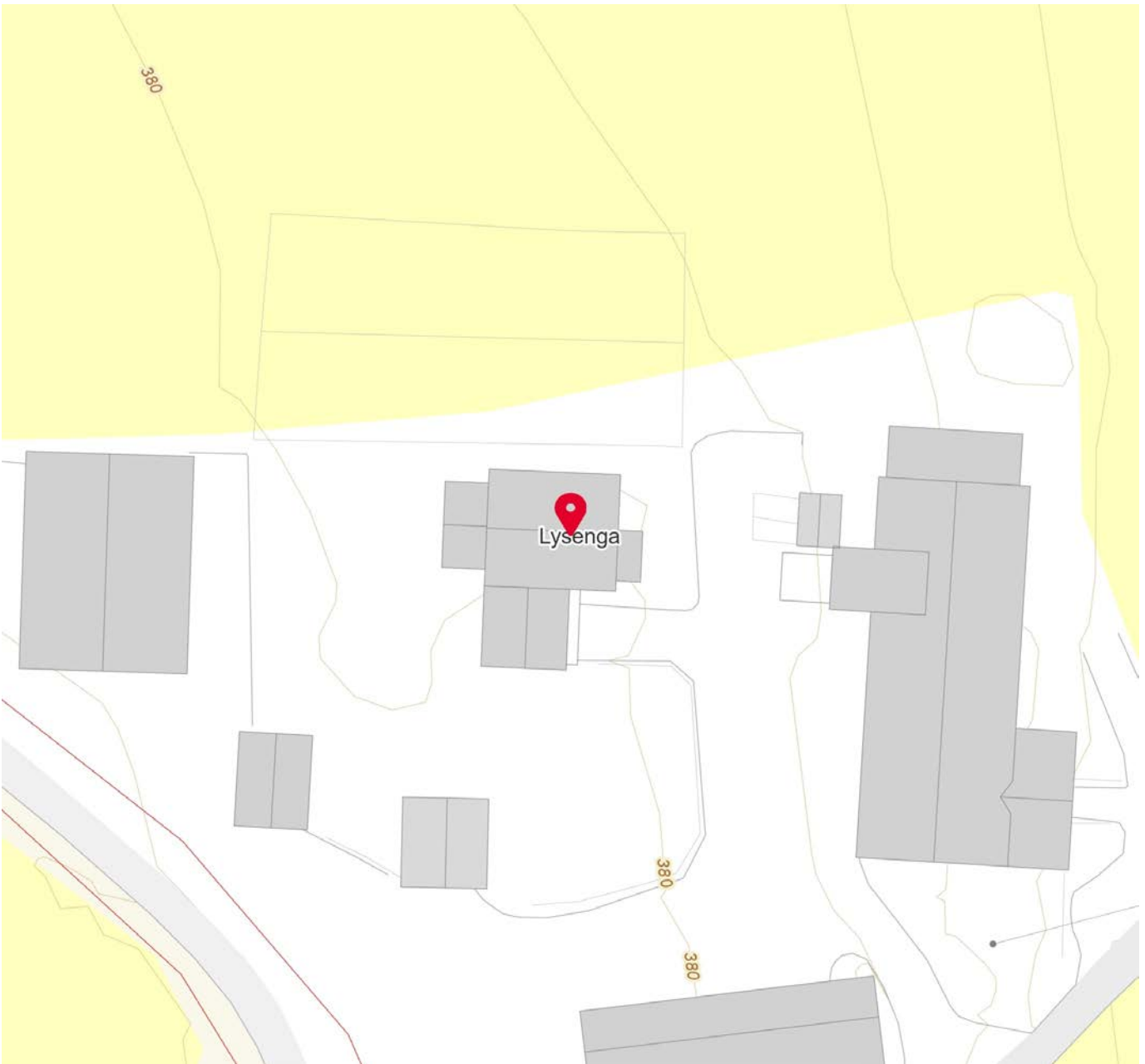
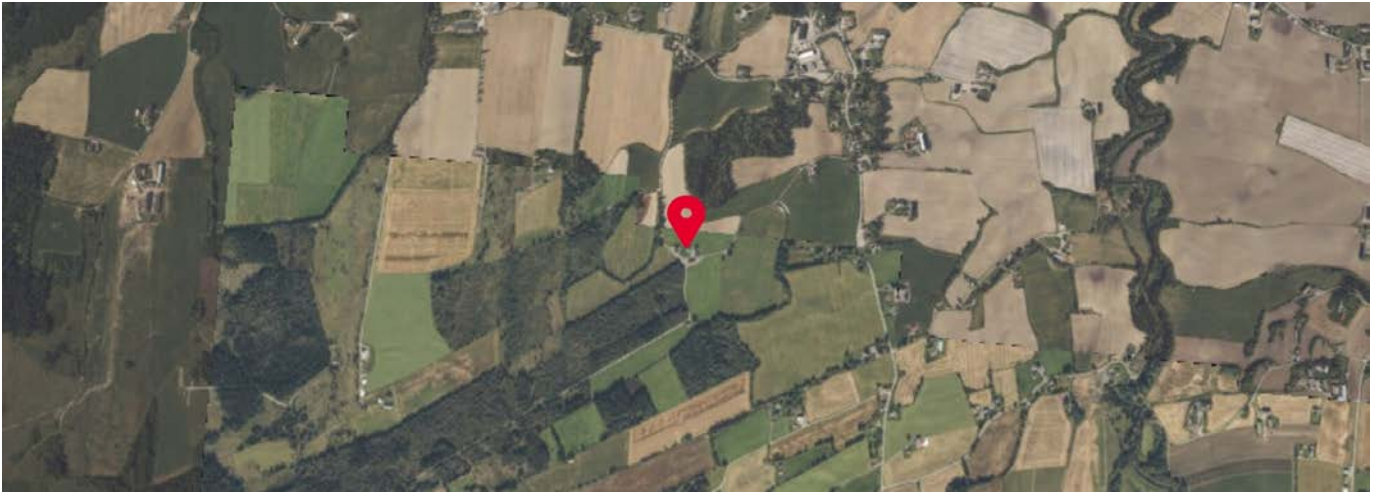
Nye Bonderudbakken gårdsbarnehage (...)	2 min 🚶
61 barn	1.2 km
Kolbu barnehage (1-5 år)	4 min 🚶
46 barn	2.6 km
Bøverbru barnehage (0-5 år)	7 min 🚶
44 barn	6.3 km

Dagligvare

Coop Prix Kolbu	4 min 🚶
Post i butikk, PostNord	3.4 km
Kiwi Lena	8 min 🚶

Sport

⚽ Kolbu skole	2 min 🚶
Aktivitetshall, ballspill, fotball	1.7 km
⚽ Kolbuplassen	3 min 🚶
Ballspill, fotball, klatrevegg	2.8 km
🏊 Toten Treningssenter Lena	9 min 🚶
🏊 Amfi Treningssenter Eina	10 min 🚶





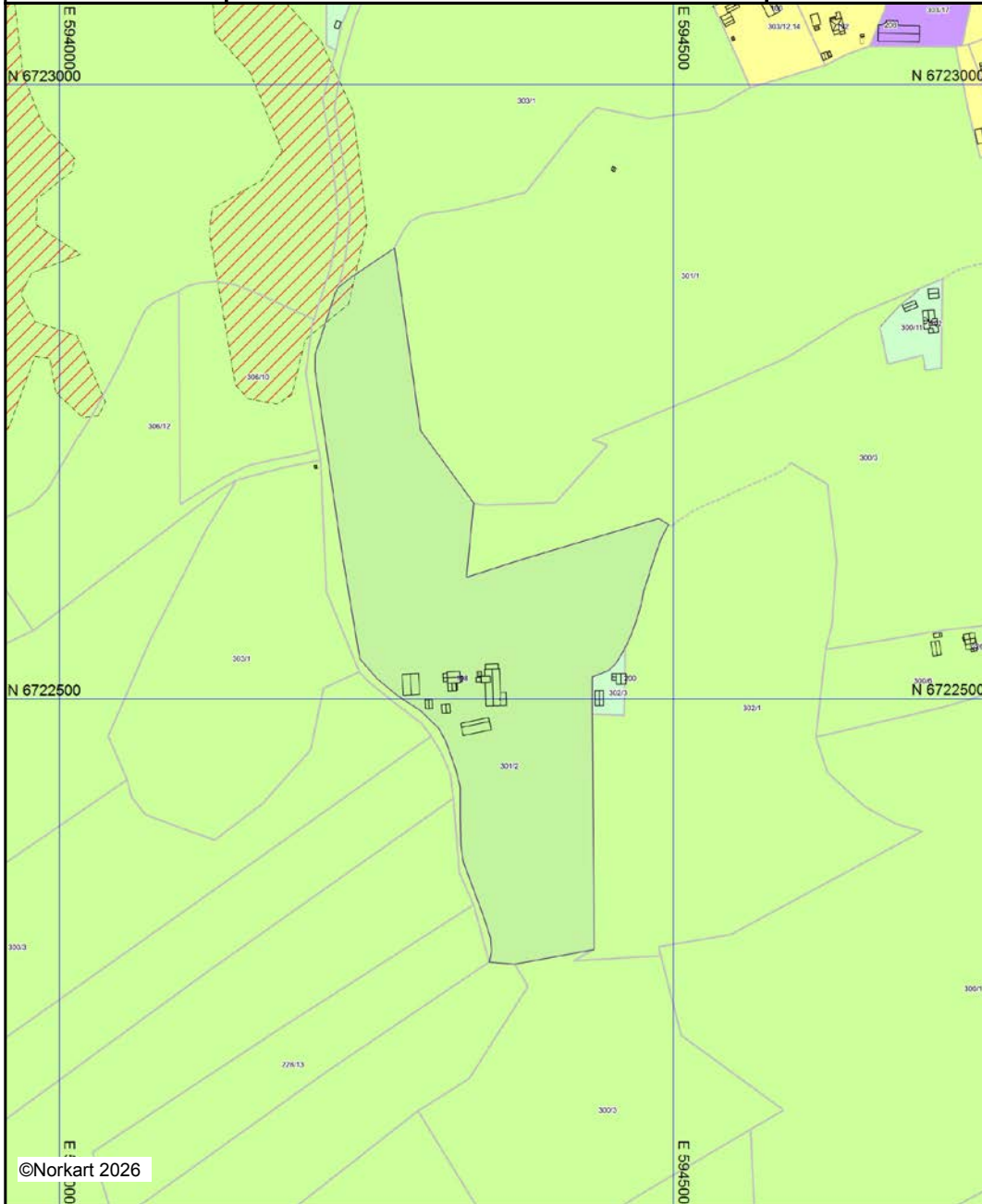
Østre Toten kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 301/2
Adresse: Vestvegen 198
Utskriftsdato: 13.03.2026
Målestokk: 1:5000



UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard. Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Eiendom	3442 301/2		
Utskriftsdato	13.03.2026	Antall datasett	99

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.

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.

13 Berørte datasett

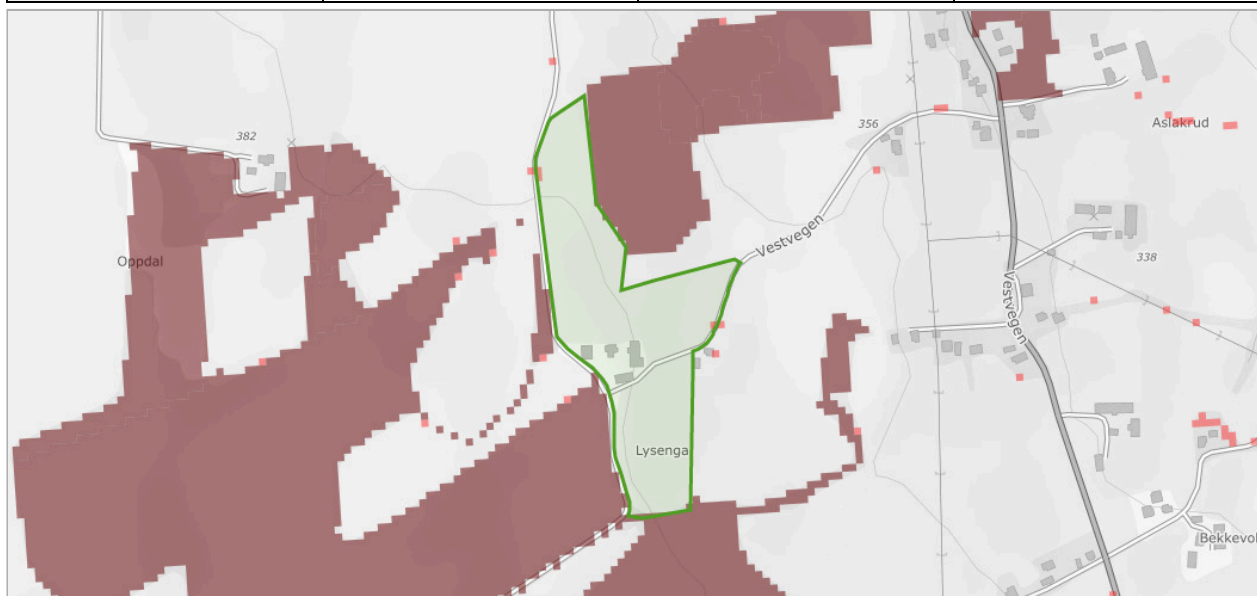
- 1 Dyrkbar jord
- 1 Flom - aktsomhetsområder
- 1 Kulturminner - SEFRAK
- 1 Mulighet for marin leire
- 1 Naturtyper på land (NiN)
- 1 SR16 - Skogressurskart 16x16 meter
- 1 Veg senterlinje Elveg 2.0
- 1 FKB-AR5
- 1 Jordkvalitet
- 1 Løsmasser N50/N250
- 1 Naturtyper i Norge - landskap
- 1 Radon
- 1 Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd

86 Sjekkede, ikke berørte datasett

- 100-meter belte kyst
- Aktsomhetskart for kvikkleireskred
- Aktsomhetskart for steinsprang
- Ankringsområder
- Bergrettigheter
- Dybdeedata
- Faresonekart for skred i bratt terreng
- FKB Tiltak
- FKB-bane
- Forsvarets skyte- og øvingsfelt i sjø
- Forurenset grunn
- Grus og pukk
- Hoved- og biled
- Inngrepsfrie naturområder
- Korallrev
- Kulturlandskap - verdifulle
- Kulturminner - Kulturmiljøer
- Kulturminner - Verneverdig tette trehusmiljøer
- Kvikkleire
- Lufthavn - Restriksjonsplaner for Avinors lufthavner
- Marine Naturtyper - DN håndbok 19
- Mineralressurser - industrimineral, naturstein og metaller
- Naturtyper - verdsatte
- Naturvernområder
- Reindrift ekspropriasjon reinkonvensjonsområde
- Reindrift høstbeite årstidbeite
- Reindrift konvensjonsområde reinkonvensjonsområde
- Reindrift Reinavtaleområde
- Reindrift reinbeiteområde
- Reindrift reinkonvensjonsområde
- Reindrift siidaområde
- Reindrift trekklei
- Reindrift vinterbeite årstidbeite
- Statens vegvesens kvikkleiredata
- Store fjellskred
- Støykartlegging veg etter T-1442
- Støysoner for BaneNORs jernbanenett
- Støysoner for Forsvarets skyte- og øvingsfelt etter T-1442
- Tettsteder
- Trafikkmengde
- Turrutebasen
- Verneplan for vassdrag
- Villreinområder
- Aktsomhetskart for jord- og flomskred
- Aktsomhetskart for snøskred
- Akvakulturlokaliteter
- Arter av nasjonal forvaltningsinteresse
- Byggeforbudssoner kraftledning
- Faresonekart for flom
- Fiskeplasser redskap
- FKB-arealbruk
- Foreslåtte naturvernområder
- Forsvarets skyte- og øvingsfelt land
- Grunnvannsborehull
- Gyteområder
- Hoved- og biled, arealavgrensning
- Kartlagte og verdsatte friluftslivsområder
- Kulturlandskap - utvalgte
- Kulturminner - Brannmitteområder
- Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner
- Kulturminner - Fredete bygninger
- Låssettingsplasser
- Marin grense
- Markagrensa
- Naturtyper - Utvalgte
- Naturtyper på land og i ferskvann (HB13)
- Reindrift beitehage
- Reindrift flyttlei
- Reindrift høstvinterbeite årstidbeite
- Reindrift oppsamlingsområde
- Reindrift reinbeitedistrikt
- Reindrift reindriftsanlegg
- Reindrift reinrestriksjonsområde
- Reindrift sommerbeite årstidsbeite
- Reindrift vårbeite årstidbeite
- Skredhendelser
- Statlig sikra friluftslivsområder
- Stormflo
- Støysoner Avinors lufthavner
- Støysoner for Forsvarets flyplasser
- Strategisk støykartlegging veg
- Tilgjengelighet
- Trafikkulykker
- Vannforekomster
- Vernskog
- Vindkraft

Dyrkbar jord

Kilde	Norsk institutt for biøkonomi	Versjon	12.03.2026
-------	-------------------------------	---------	------------



Om datasettet

Landsdekkene kartlag som viser arealer som ved oppdyrking kan settes i stand slik at de vil holde kravene til fulldyrka jord og som holder kravene til klima og jordkvalitet for plantedyrking. FKB-Dyrkbar jord er etablert som et avledet datasett fra det gamle digitale markslagskartet (DMK). Det nye datasettet er maskinelt oppdatert med informasjonen fra arealressurskart i målestokk 1:5000 (FKB-AR5). FKB-Dyrkbar jord oppdateres årlig, basert på ny årsversjon av FKB-AR5 (pr. 31/12 året før). Egenskap som skal brukes til å fremstille kartlaget heter DYRKBARJOR. Dyrkbar jord kan være registrert på arealtypene overflatedyrka jord, innmarksbeite, skog, åpen fastmark og myr i AR5.

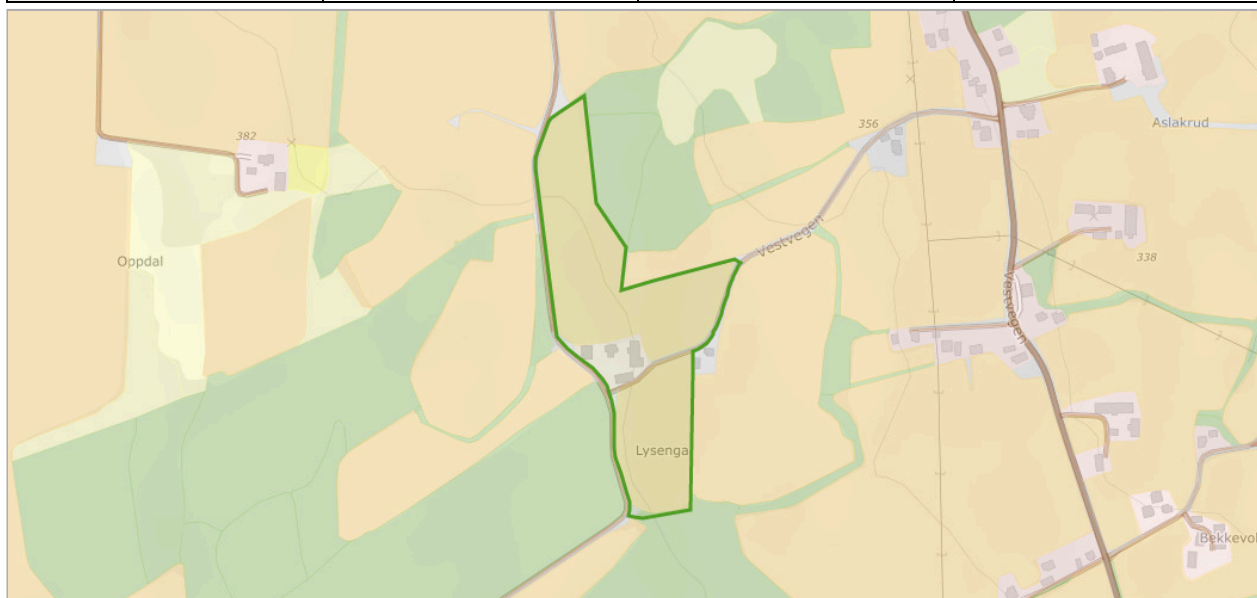
Tegnforklaring

Arealressursflate
Dyrkbar jord ikke endret etter 2008
Dyrkbar jord endret etter 2008

Objekter

Endret etter 2008	Antall
Endret etter 2008	2
Ikke endret etter 2008	2

Kilde	Geovekst	Versjon	16.12.2025
-------	----------	---------	------------



Om datasettet

FKB-AR5 beskriver Norges arealressurser i målestokk 1:5 000. AR5 vil danne grunnlag for videre ajourhold av detaljert arealressursinformasjon. AR5 er et flatedekkende datasett som er velegnet for analyseformål og kartframstillinger.

Tegnforklaring

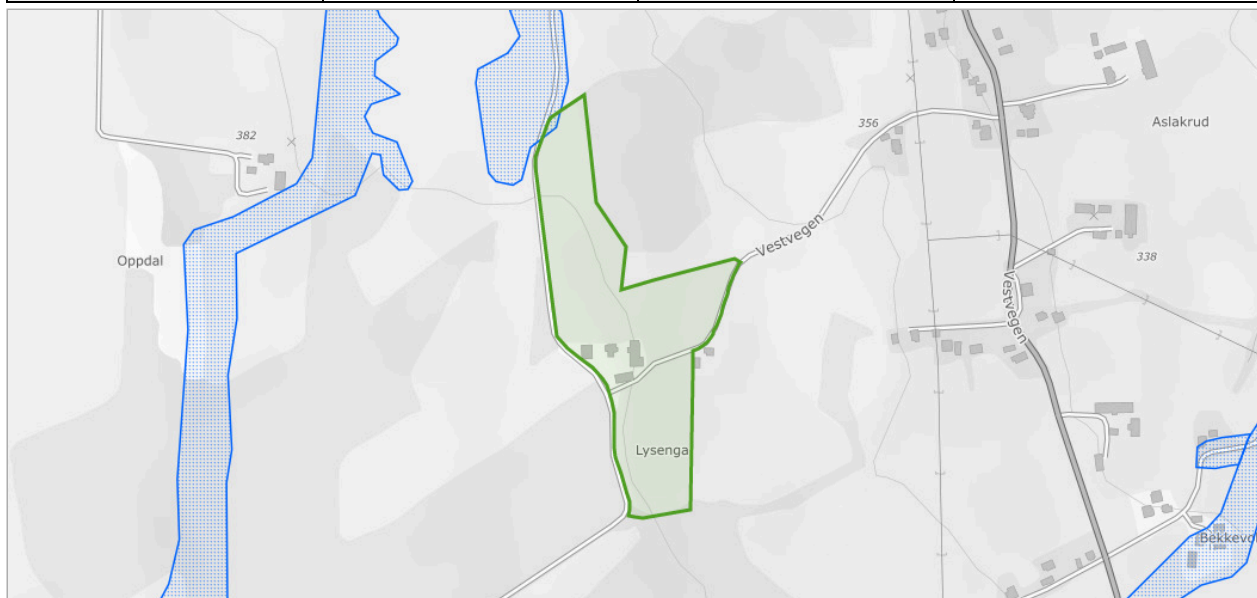
 Bebyggelse
 Fulldyrka jord
 Overflatedyrka jord
 Innmarksbeite
 Skog
 Åpen fastmark
 Samferdsel

Objekter

Arealtype	Grunnforhold	Skogbonitet	Treslag	Antall
Åpen fastmark	Jorddekt	Impediment	Ikke tresatt	4
Fulldyrka jord	Jorddekt	Ikke relevant	Ikke relevant	3
Samferdsel	Ikke relevant	Ikke relevant	Ikke relevant	2
Skog	Jorddekt	Høy	Barskog	2
Bebyggd	Ikke relevant	Ikke relevant	Ikke relevant	1
Skog	Jorddekt	Høy	Lauvskog	1

Flom - aktsomhetsområder

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Versjon	11.03.2026
--------------	---------------------------------------	----------------	------------



Om datasettet

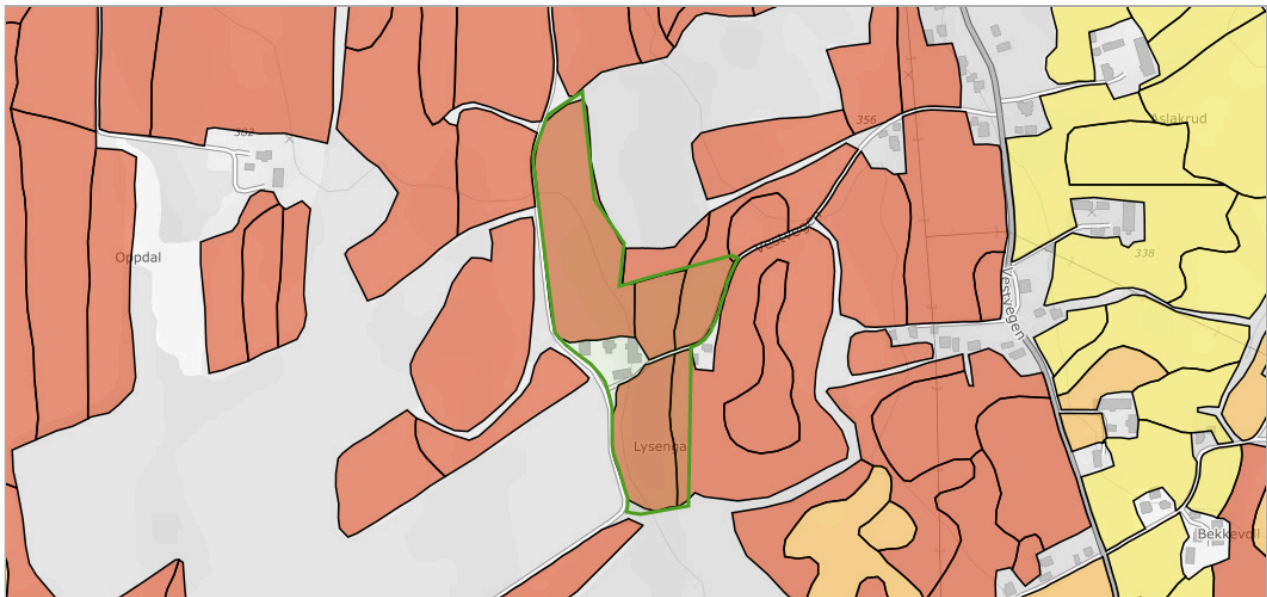
NVEs aktsomhetskart for flom er et nasjonalt kart på oversiktsnivå som viser hvilke arealer som kan være utsatt for flomfare. Kartet vil aldri kunne bli helt nøyaktig, men er godt nok til å gi en indikasjon på hvor flomfaren bør vurderes nærmere, dersom det er aktuelt med ny utbygging. Informasjonen i kartet kan benyttes som et første vurderingsgrunnlag i konsekvensutrednings- og/eller risiko- og sårbarhetsanalyser tilknyttet kommuneplanen og for å identifisere potensielle fareområder for flom. De potensielle fareområdene kan legges til grunn ved fastsetting av flomhensynssoner og planbestemmelser.

Tegnforklaring

Flom aktsomhetsområde
Flom aktsomhetsområde

Jordkvalitet

Kilde	Norsk institutt for biøkonomi	Versjon	11.03.2026
-------	-------------------------------	---------	------------



Om datasettet

Kartlaget jordkvalitet viser en vurdering av jordegenskaper som er viktig for den agronomiske bruken av jorda, samt jordbruksarealets hellingsgrad. Jordkvalitetskartet er uavhengig av klima og forutsetter at jorda er drevet i henhold til god agronomisk praksis. Rundt halvparten av Norges fulldyrka og overflatedyrka jord er jordsmonnkartlagt, med hovedvekt på Sør-Østlandet, Trøndelag og Jæren. På enkelte steder er også også innmarksbeite kartlagt. Kartlaget er fremstilt i målestokk 1:5000 og er tilpasset bruk i målestokker fra 1:5000 til 1:20 000. Egenskap som skal brukes til å fremstille kartlaget heter JORDKVALIT. Areal i kvadratmeter er oppført under AREA_C. Datasettet lastes ned kommunevis.

Tegnforklaring

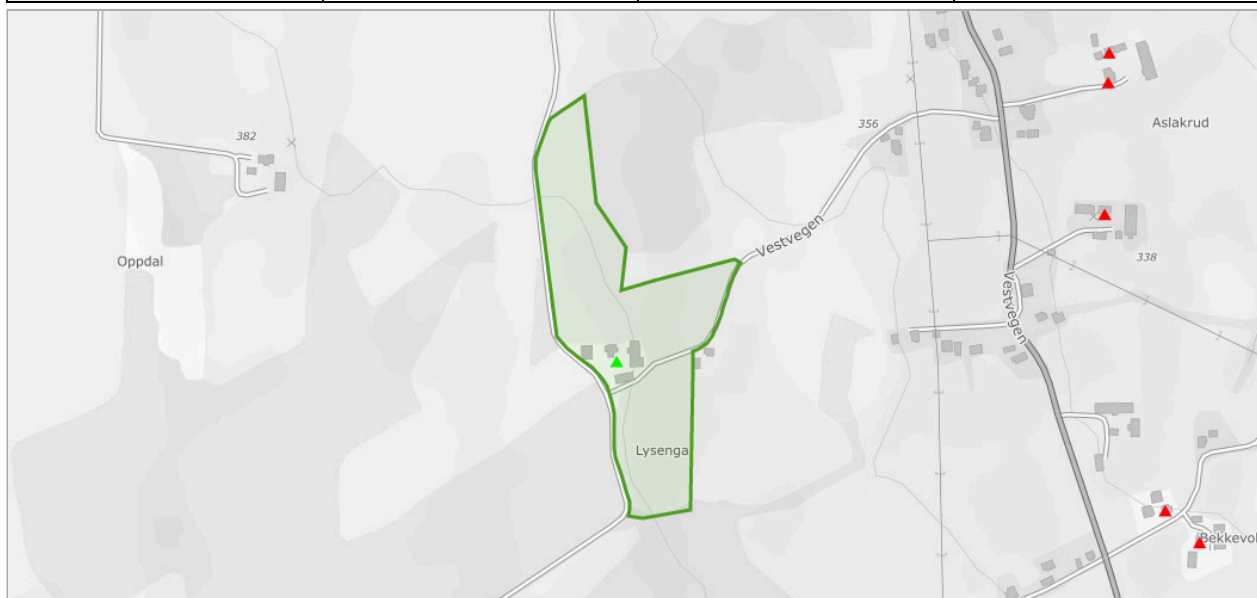
Jordkvalitet
■ Svært god jordkvalitet
■ God jordkvalitet
■ Mindre god jordkvalitet

Objekter

Jordkvalitet	Antall
Svært god jordkvalitet	7

Kulturminner - SEFRAK

Kilde	Riksantikvaren	Versjon	11.03.2026
-------	----------------	---------	------------



Om datasettet

Bygninger (i hovedsak eldre enn år 1900) som er registrert som kulturminne i det såkalte SEFRAK-registeret, men som ikkje er freda etter Kulturminnelova. I enkelte kommunar og fylke (t.d Finnmark) er grensa for registrering sett lenger inn på 1900-tallet.

Tegnforklaring

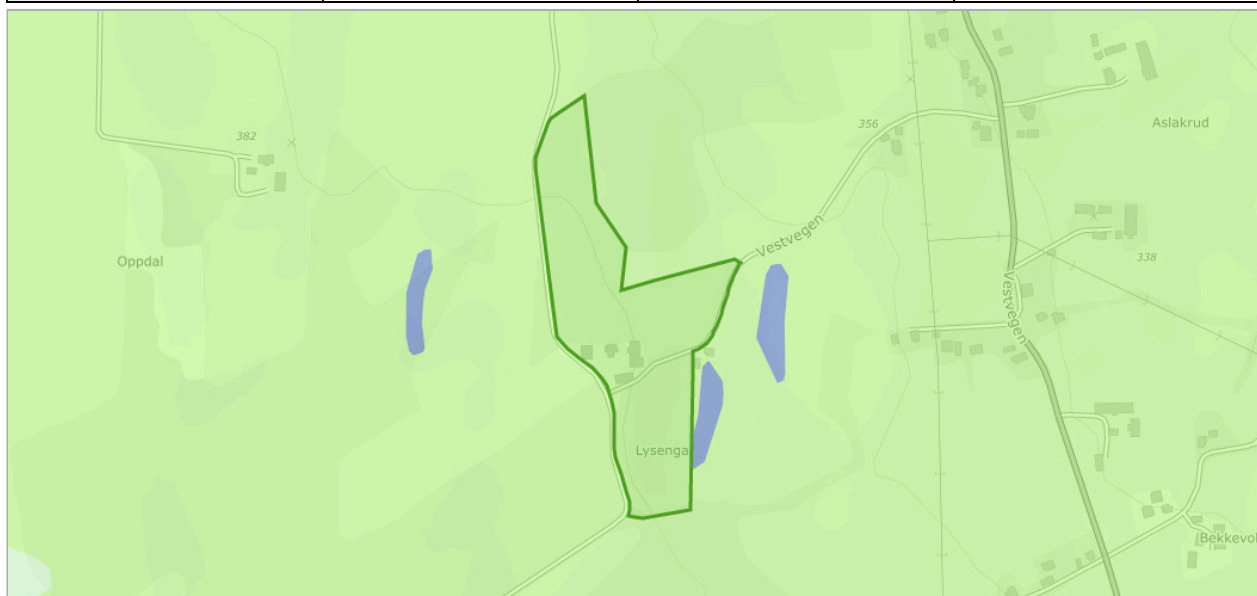
Sefrakbygninger
▲ Bygning er fjernet
▲ Meldepliktig bygg

Objekter

Sefrak ID	Navn	P25 - status
0528-0023-026	VÅNINGSHUS, LYSENGEN	Ruin eller fjernet objekt

Løsmasser N50/N250

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	15.05.2025
-------	--------------------------------	---------	------------



Om datasettet

Datagrunnlaget for tema jordarter er basert på innholdet i kvartærgeologiske kart (løsmassekart), som foreligger analogt i flere målestokker (hovedsaklig M 1:50.000). Kartene er konvertert til digital form ved hjelp av skanning og vektorisering. I første omgang er kun flatene og formelementer (linjer) etablert som digitale datasett. Senere vil også punktinformasjonen bli tilgjengelig. Temakoder og egenskaper følger i hovedsak SOSI-standard, versjon 4.0. I egenskapstabellen til kartet er det gitt opplysninger om jordartstype, og med utgangspunkt i jordartenes egenskaper er det utviklet avledede tema. Dette kan være infiltrasjonsegenskaper og grunnvannspotensiale. Forholdene ligger også til rette for senere å utvikle tema av interesse for avfallsdeponering, grunnforhold og telefare. De avledede temaene må ikke oppfattes som absolutte, men er kun retningsgivende. Lokale forhold og variasjoner vil kunne medvirke til at avledningen burde være annerledes enn oppgitt. Lokale undersøkelser anbefales derfor før tiltak basert på avledningen settes i verk.

Tegnforklaring

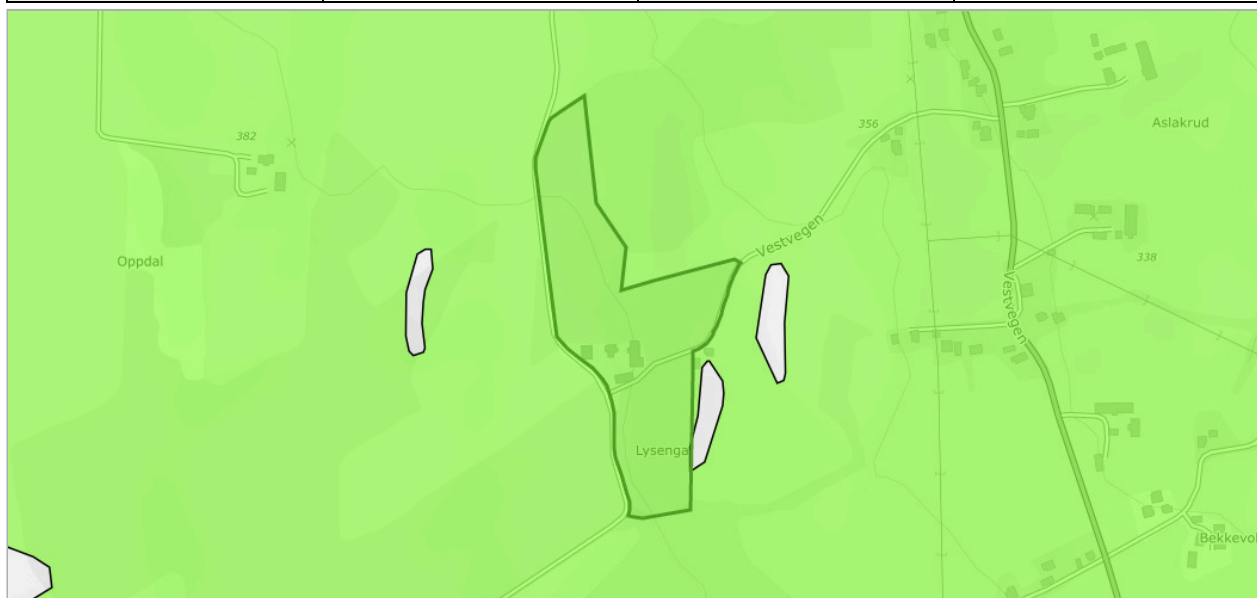
Løsmasser N50/N250
■ Tykk morene
■ Tynn morene
■ Torv og myr

Objekter

Løsmassetype	Infiltrasjonsegenskap	Grunnvann
Torv og myr (Organisk materiale)	Uegnet	Ikke grunnvannspotensial i løsmassene
Morenemateriale, sammenhengende dekke, stedvis med stor mektighet	Middels egnet	Begrenset grunnvannspotensial

Mulighet for marin leire

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	11.03.2026
-------	--------------------------------	---------	------------



Om datasettet

Mulighet for marin leire er basert på løsmassekart i ulik målestokk og datasett for marin grense. Løsmassetyper under marin grense er klassifisert etter muligheten for å finne marin leire og kan grovt sett inndeles i seks klasser. Karttjenesten 'Mulighet for marin leire' er opprettet som en hjelp til å lese et kvartærgeologisk kart. Datasettet kan brukes til overordnet "screening" av store områder mht mulig forekomst av marin leire. Andre type data kan bidra til å verifisere om hvorvidt marin leire er tilstede eller ikke, for eksempel grunnboringsdata.

Tegnforklaring

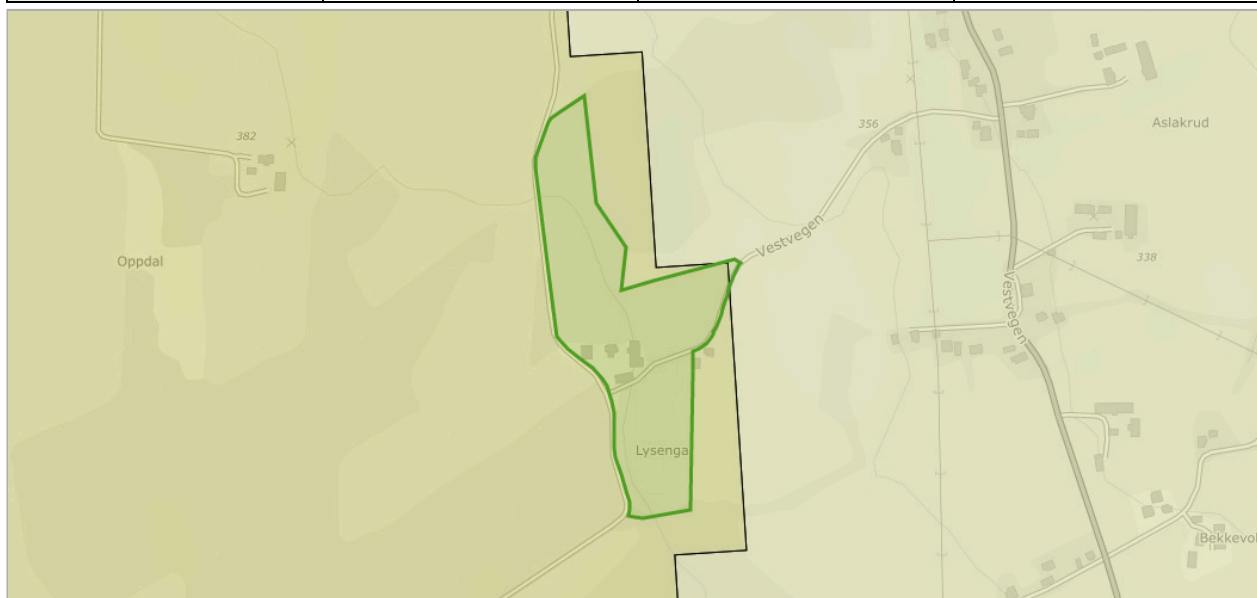
Mulighet for marin leire
■ Liten

Objekter

Mulig marin leire	Løsmasstype
liten	Morenemateriale, sammenhengende dekke, stedvis med stor mektighet

Naturtyper i Norge - landskap

Kilde	Artsdatabanken	Versjon	11.03.2026
-------	----------------	---------	------------



Om datasettet

NiN landskap er et system for beskrivelse av landskapsmessig variasjon som forholder seg til definisjonene i den europeiske landskapskonvensjonen og i naturmangfoldloven. NiN landskap er en del av Artsdatabanken sitt typesystem «Natur i Norge (NiN)». Kartleggingsmetodikken er utviklet for Nordland fylke, og standarden er utviklet etter et pilotprosjekt i Nordland fylke. Systemet inneholder standardiserte metodikk for avgrensning og typeinndeling av landskap. Landskapsnivået i NiN er tilpasset kartlegging i målestokk 1:50 000. Landskapstypeinndelingen i NiN omfatter alle landskap fra naturlandskap, via jordbrukslandskap til bylandskapet. På grunnlag av digitale terrengformanalyser er det laget standardiserte kriterier for inndeling i hovedtyper og grupper av hovedtyper, som fanger opp variasjonen i landskapet på grov skala. Videre er det utarbeidet en typeinndeling for å adressere landskapsvariasjon i finere skala basert på variasjon i landskapets innhold og egenskaper. Variasjon i landskapet langs ti gradienter danner grunnlag for denne inndelingen.

Tegnforklaring

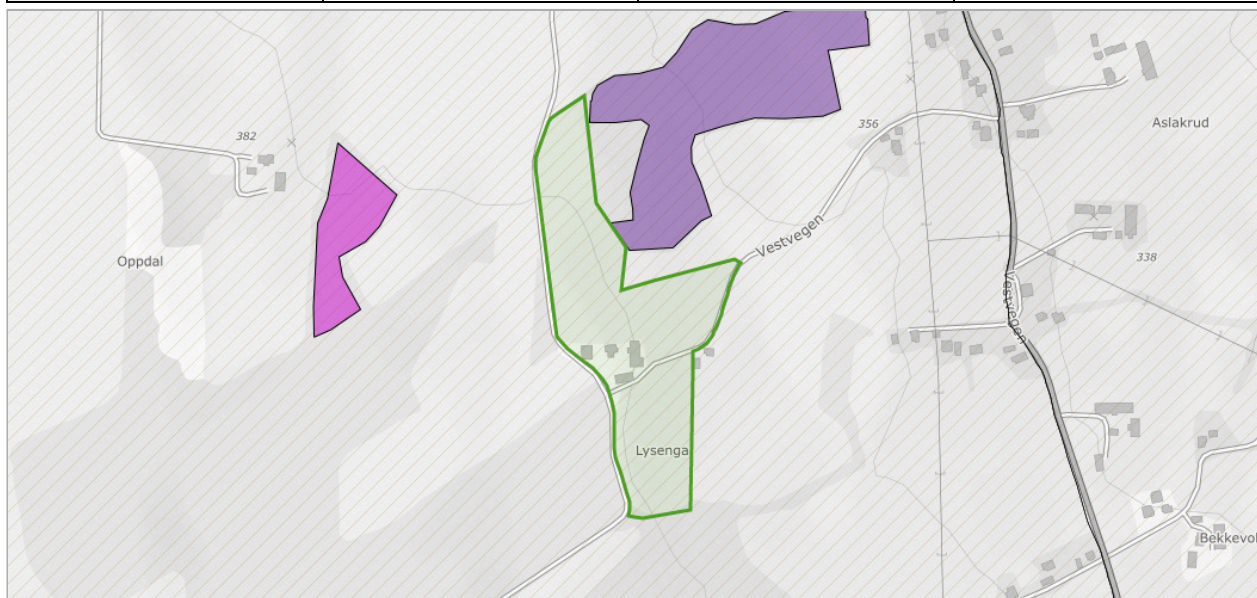
Innland - ås og fjellandskap
Innland - ås og fjellandskap
Innland slettelandskap
Innland - slettelandskap

Objekter

Objekttype	Kode	Landskapstype
innland_slettelandskap	LA-TI-I-S	Innlandsslettelandskap under skoggrensen med bebygde områder og jordbruksdominans
innland_aas_fjellandskap	LA-TI-I-A	Grunne daler i ås- og fjellandskap under skoggrensen med bebygde områder og jordbruksdominans

Naturtyper på land (NiN)

Kilde	Miljødirektoratet	Versjon	11.03.2026
-------	-------------------	---------	------------

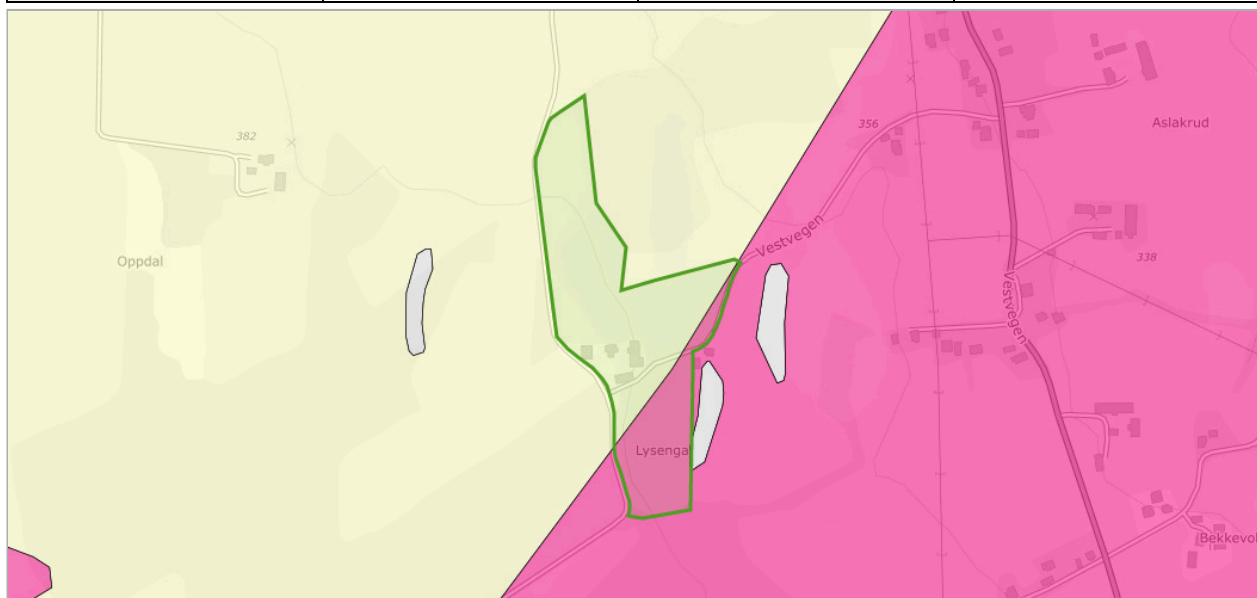


Dekningsområde

Navn	Kartlegger	År
Kulturlandskap Toten delområde 2	Dokkadeltaet Nasjonale Våtmarkssenter AS	2023

Radon

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	15.06.2020
-------	--------------------------------	---------	------------



Om datasettet

Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftmålinger av radon. Inneluftmålinger er fra NRPA sin nasjonale database, og geologi er fra 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. Inneluftmålinger 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 inneluftmålinger. 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 inneluftmålinger til områder uten inneluftmålinger, 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.

Tegnforklaring

Radon aktsomhetsområde
Usikker
Moderat til lav
Høy

Objekter

Aktsomhetsgrad
Moderat til lav
Høy

SR16 - Skogressurskart 16x16 meter

Kilde	Nibio	Versjon	11.03.2026
-------	-------	---------	------------



Om datasettet

SR16 er et heldekkende datasett som gir oversikt over utbredelsen og egenskaper ved landets skogressurser. SR16 er delt opp i SR16R som er et rasterkart og SR16V som er et vektorkart. Datasettet er fremstilt gjennom automatiske prosesser som en kombinasjon av eksisterende kart (AR5), terrengmodeller, 3D fjernmålingsdata (fotogrammetri og laser) og landsskogfater. SR16 er fremstilt som et pikselkart (16 x 16 meter) og som et vektorkart som generaliserer pikselkartet til større figurer (polygoner) av relativt homogen skog. De fleste egenskapene i SR16V er beregnet som et gjennomsnitt av verdiene fra pikslene i SR16R.

Tegnforklaring

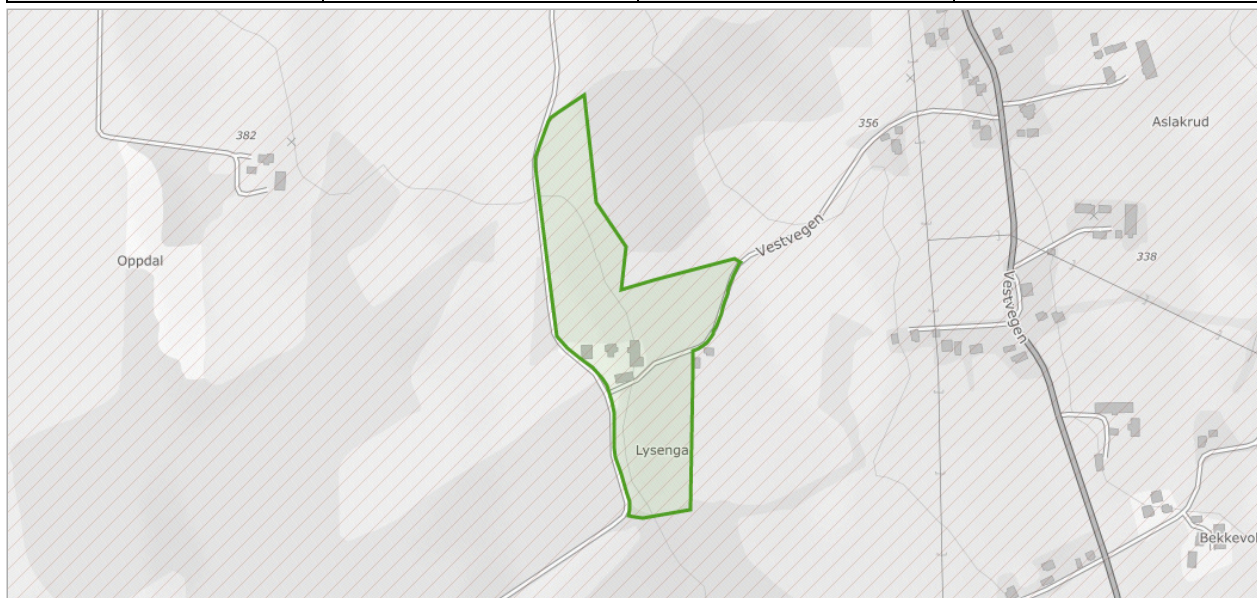
Biomasse - overjordisk masse	
0 - 10 t/daa	
10 - 20 t/daa	
20 - 30 t/daa	
30 - 40 t/daa	
>40 t/daa	
Biomasse - underjordisk masse	
0 - 10 t/daa	
10 - 20 t/daa	
20 - 30 t/daa	
30 - 40 t/daa	
>40 t/daa	
Bonitet furu	
B11	
B14	
Bonitet gran	
B11	
B14	
B17	
B20	
Bonitet lauv	
B11	
B14	
B17	
Høyde	
20 - 40 dm	
40 - 60 dm	
60 - 80 dm	
80 - 100 dm	
100 - 120 dm	
120 - 140 dm	
140 - 160 dm	
160 - 170 dm	
> 170 dm	
Treslag sammenstilt	
Grøndominert	
Furudominert	
Blanding	
Lauvdominert	
Volum med bark	
10 - 20 t/daa	
20 - 30 t/daa	
30 - 40 t/daa	
>40 t/daa	
Volum uten bark	
0 - 10 t/daa	
10 - 20 t/daa	
20 - 30 t/daa	
30 - 40 t/daa	
>40 t/daa	

Objekter

Biomasse overjordisk	Biomasse underjordisk	Bonitet furu	Bonitet gran	Bonitet lauv	Fjernmaalingsår	Middel høyde	Treslag sammenstilt	Statusid	Volum med bark	Volum uten bark
131	33	14	18	15	2019	131	5	OST_2019_0	200	169
176	43	14	19	15	2019	148	5	OST_2019_0	270	229
36	9	14	19	15	2019	110	4	OST_2019_0	52	44

Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Versjon	11.03.2026
--------------	---------------------------------------	----------------	------------



Om datasettet

Før et vannkraftprosjekt kan søke konsesjon må det være avklart i forhold til Samlet plan. Prosjekter som tidligere har vært behandlet i Samlet plan kan søke konsesjon dersom det er plassert i kategori I. Prosjekter som er plassert i kategori II kan ikke søke konsesjon nå, men kan søke om å flytte prosjektet til kategori I på grunnlag av redusert konflikt eller at lokal motstand er opphørt. Miljøverndepartementet delegerte i 1995 ansvaret for den administrative driften av Samlet plan til Direktoratet for naturforvaltning. Avgjørelser innen Samlet plan gjøres av Miljødirektoratet i samråd med NVE. NVE har ansvar for den teknisk/økonomiske vurderingen av prosjektet og Fylkesmannen uttaler seg angående allmenne interesser.

Tegnforklaring

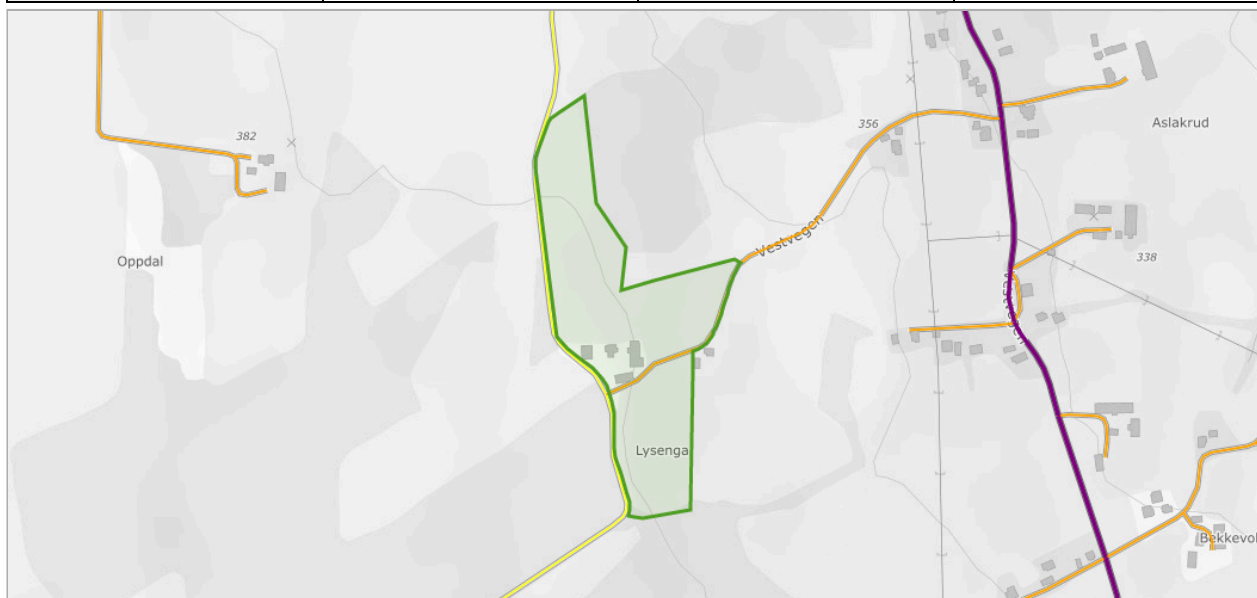
<input type="checkbox"/> Delfelt
<input checked="" type="checkbox"/> Delfelt

Delfelt vannkraft

Delfeltnavn	Kraftverknavn
MJØSA	Rånåsfoss

Veg senterlinje Elveg 2.0

Kilde	kartverket	Versjon	07.12.2025
-------	------------	---------	------------



Om datasettet

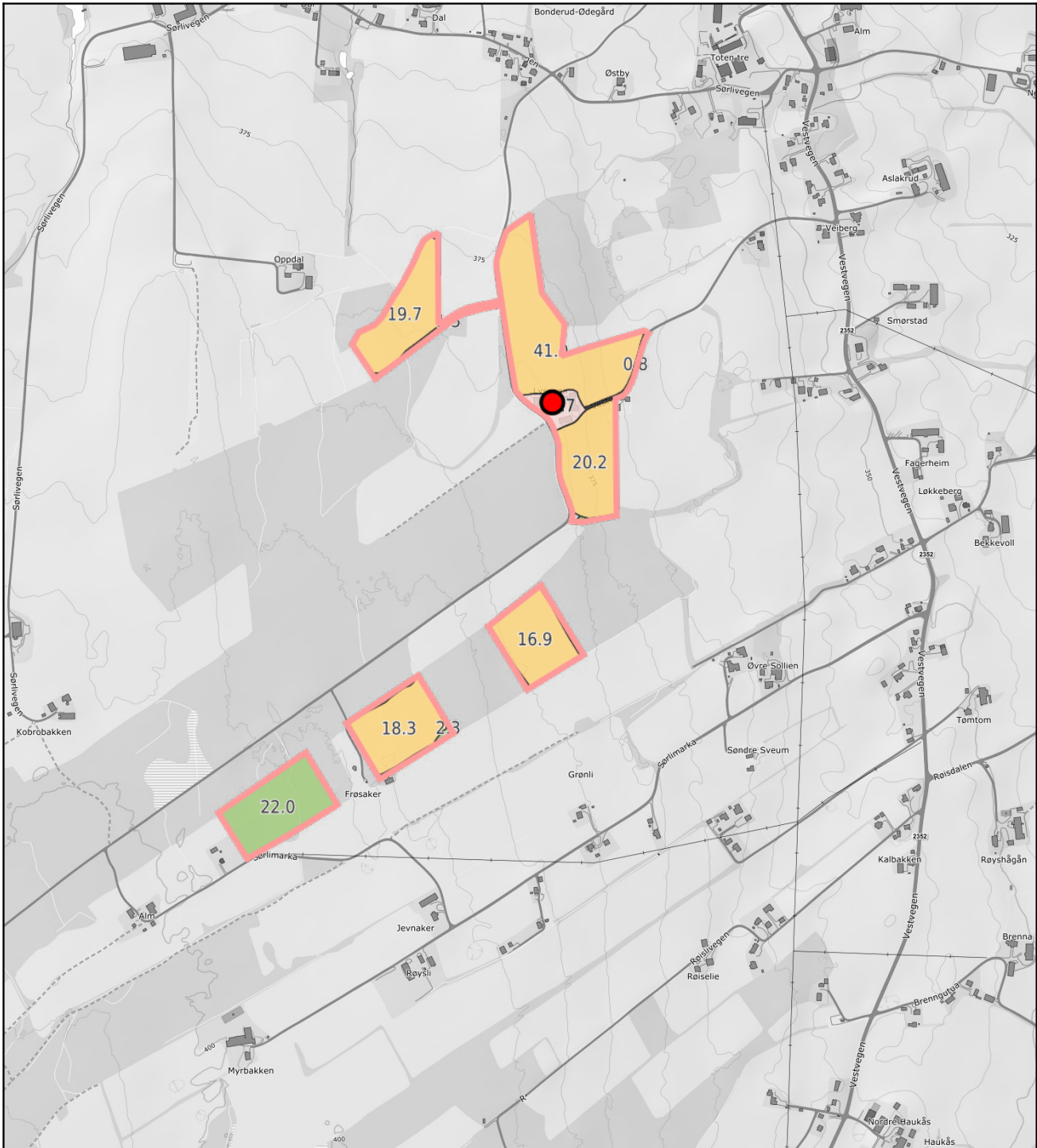
Elveg 2.0 er et vegnettdatasett som omfatter alle kjørbare veger som er lengre enn 50 meter, eller del av et nettverk, samt gang- og sykkelveger og sykkelveger representert som veglenkegeometri. Fortau, gangveger og gangfelt som tidligere fantes i FKB-TraktorvegSti, skal også bli en del av Elveg 2.0, disse blir lagt til i løpet av 2021. I tillegg inneholder datasettet adresseinformasjon (som gir mulighet for kobling til matrikkelen og andre registre), fartsgrenser, trafikkreguleringer, trafikkestriksjoner og vegklasser, alle representert som lineært refererte objekter. Veglenkens attributter er tematisert etter typeveg, vegkategori og vegfase. Lineært refererte objekter er enkeltstående objekter med lineære referanser til veglenken. Elveg 2.0 er en eksport fra Nasjonal vegdatabank (NVDB) og ajourholdes av Statens vegvesen og Kartverket. Dette er et nytt produkt, så ikke nøl med å ta kontakt hvis det er spørsmål rundt Elveg 2.0. Datasettet egner seg godt til bilnavigasjon, transportplanlegging, transportoptimalisering, ruteplanlegging, samfunnsplanlegging, adressering, vedlikehold og drift og kartfremstilling i både stor og liten målestokk.

Tegnforklaring

Fylkesveg
Privatveg
Skogsbilveg
Skogsbilveg

Objekter

Objekttype	Vegkategori	Vegnummer
veglenke	P	98000



0 100 200 300m
 Målestokk 1: 10000 ved A4 utskrift
 Utskriftsdato: 21.04.2026 19:40
 Eiendomsdata verifisert: 21.04.2026 19:39

GÅRDSKART 3442-301/2/0
 Tilknyttede grunneiendommer:
 301/2/0-304/2/0-305/33/0 m.fl.



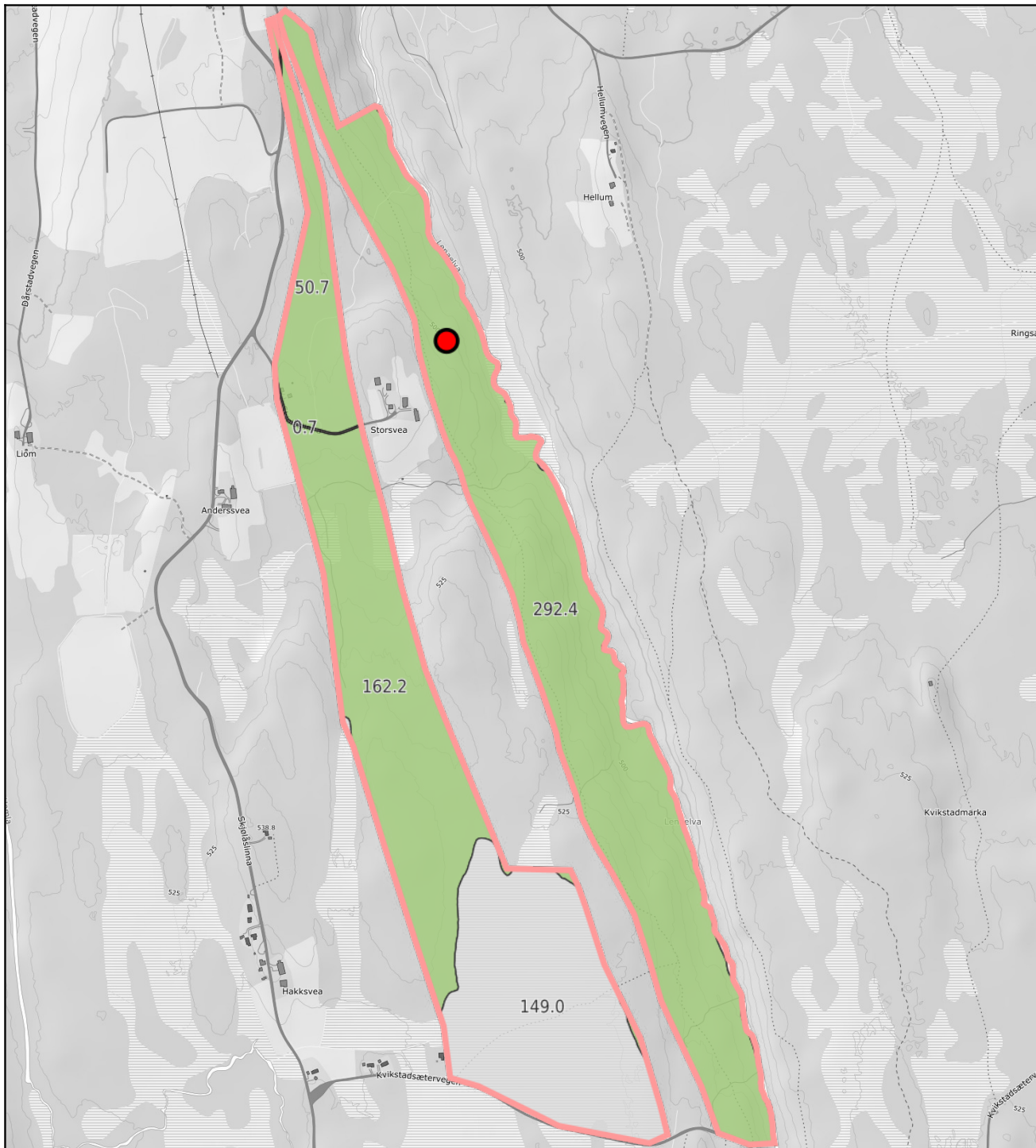
Markslag (AR5) 7 klasser		AREALTALL (DEKAR)	
TEGNFORKLARING			
	Fulldyrka jord	116.2	
	Overflatedyrka jord	0.0	
	Innmarksbeite	0.1	116.3
	Produktiv skog *	27.6	27.6
	Annet markslag	2.0	
	Bebygd, samf., vann, bre	5.7	7.7
	Ikke kartlagt	0.0	0.0
	Sum	151.6	151.6

* Produktiv skog er skog på fastmark og myr med skogbonitet lav eller bedre.

Kartet viser valgt type gårdskart for eiendommen man har søkt på. I tillegg vises bakgrunnskart for gjenkjenning. Arealstatistikken viser arealer i dekar for alle teiger på eiendommen. Det kan forekomme avrundingsforskjeller i arealtallene.

Ajourføringsbehov meldes til kommunen.

- Arealressursgrenser
- Eiendomsgrenser
- Driftssenterpunkt



0 100 200 300m
 Målestokk 1: 10000 ved A4 utskrift
 Utskriftsdato: 22.04.2026 09:50
 Eiendomsdata verifisert: 22.04.2026 09:50

GÅRDSKART 3442-275/25/0
 Tilknyttede grunneiendommer:
 275/25/0-275/26/0



Markslag (AR5) 7 klasser		AREALTALL (DEKAR)	
TEGNFORKLARING			
	Fulldyrka jord	0.0	
	Overflatedyrka jord	0.0	
	Innmarksbeite	0.0	0.0
	Produktiv skog *	508.1	508.1
	Annet markslag	149.4	
	Bebyggd, samf., vann, bre	3.0	152.4
	Ikke kartlagt	0.0	0.0
	Sum	660.5	660.5

* Produktiv skog er skog på fastmark og myr med skogbonitet lav eller bedre.

Kartet viser valgt type gårdskart for eiendommen man har søkt på. I tillegg vises bakgrunnskart for gjenkjenning. Arealstatistikken viser arealer i dekar for alle teiger på eiendommen. Det kan forekomme avrundingsforskjeller i arealtallene.

Ajourføringsbehov meldes til kommunen.

- Arealressursgrenser
- Eiendomsgrenser
- Driftsenterpunkt



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 eiendom (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, varmpumper 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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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. AVTREKKSIVIFTER 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, prismetlamper 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.

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkninger
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktssignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av brukt bolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

Hvorfor boligselgerforsikring?


- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

www.fremtind.no



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

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.

For eiendommen:

Adresse: Vestvegen 198
2847 KOLBU

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Lene Bergum Pettersson

Oppdragsnummer:

Telefon: 986 30 564
E-post: lene.b.pettersson@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ Kl. _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefordlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: Salg av nåværende bolig eller fast eiendom Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: Forbruker Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre