NORDVIK

Starumslinna 34

5 soverom | 295 kvm | Enebolig



Velkommen til

Starumslinna 34

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
67	Om boligen
78	Nabolagsprofil
80	Tilstandsrapport
134	Egenerklæringsskjema
140	Andre vedlegg
147	Kontaktinfo
150	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
153	Forbrukerinformasjon om budgivning
154	Budskjema

Salgsoppgave produsert 28.05.2026

Nøkkelinformasjon



Stor og innholdsrik familievilla over to etasjer på romslig tomt med frodig parkhage og mjøsutsikt. Balkong og platting.

Prisantydning	**3 300 000,-**
Omkostninger	**83 880,-**
Totalpris	**3 383 880,-**
BRA-i	**295 kvm**
Soverom	**5**
Boligtype	**Enebolig**
Byggeår	**1982**
Eierform	**Eiet**

Kort fortalt

Nordvik Eiendomsmegling presenterer Starumslinna 34 - Stor familievilla med fin beliggenhet på Starum. Boligen er fra 1982 over to plan. Frodig østvendt utsiktstomt på 1716m² med parkfølelse. Boligen og eiendommen fremstår som svært velholdt og ivaretatt selv om enkelte bygningsdeler har utlevd sin levetid. Fin bovennlig og innholdsrik planløsning med inngang på begge plan, alt det nødvendige i 1.etasje.

Høydepunkter:

- 5 soverom, med tre på hovedplan. Stort masterbedroom med skyvedørsgarderobe og utgang til balkong.
- Bad, separat toalettrom og vaskerom i 1.etg. Bad og badstue i u.etg.
- Peisestue i underetasje.
- Stor og frodig hage med parkfølelse.
- Dobbel garasje med innlagt strøm.
- Sentralvarmeanlegg med radiatorer, eget oppvarmet forbruksvann. Berg-jordvarme.

Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 147 kvm
Total BRA: 147 kvm





Kjeller
BRA-i: 148 kvm
Total BRA: 148 kvm






















































CTC
MUNDSEN
BOSCH
25 L






34





Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom Nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nordvikundersokelsen





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
71-0042/26

Boligtype og eierform
Enebolig (Eiet)

Adresse og betegnelse
Starumslinna 34, 2850 LENA
Gnr 81, bnr 44 i Østre Toten kommune

Selgere
Lillian Stabbetorp
Tone Stabbetorp

Kjøpesum og omkostninger
3 300 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
82 500,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
83 880,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
103 580,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
3 383 880,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
3 403 580,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
1982

Antall soverom
5

Arealer

BRA-i: 295 kvm
BRA-e: 39 kvm
Totalt BRA: 334 kvm
TBA: 35 kvm

Beskrivelse:

Enebolig
Kjeller:
BRA-i: 148 kvm. Vindfang, bad, badstue, kjellerstue, teknisk rom, 2 soverom, gang med trapp og 5 boder.
Total BRA: 148 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 147 kvm. Vindfang, entré, vaskerom, toalettrom, bad, kjøkken, stue, spisestue, gang og 3 soverom.
Total BRA: 147 kvm.
TBA: 35 kvm. Terrasser og balkongareal.

Garasje
1. etasje:
BRA-e: 39 kvm. Garasje.
Total BRA: 39 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
I åpent areal (TBA) for denne boenheten inngår:
Takoverbygget terrasse mot sør med utgang fra stuen. Terrasseplatting foran inngang. Balkong mot øst ut fra soverom.

Målt takhøyde 1. etasje: Varierende, men målt 239 cm.
Målt takhøyde underetasje: Varierende, men målt 243 cm.

Arealer er oppmålt med lasermåler. Arealmålinger er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volumberegninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da bygningen ble målt. Eventuelle frittliggende uteplasser er ikke oppmålt og medtatt i BRA/TBA dersom dette ikke er spesielt beskrevet.

Arealer er oppmålt ved bruk av håndholdt lasermåler. Denne type lasermåler kan ha måleavvik ved bruk som bidrar til avvik i oppmålt areal for
boligen. Areal oppmåles med to desimaler, men oppgis i rapporten i hele kvadratmeter uten desimaler, vanlige avrundingsregler benyttes for
desimaler. En kjøper bør derfor være oppmerksom på at arealavvik som følge av vanlige avrundingsregler kan forekomme.

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

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? Ja
Kommentar:
Åpenbare ulovligheter
Det bemerkes at peisestuen ikke har vinduer som er godkjent for rømning. (Og lysforhold for varig opphold)
Det er imidlertid rømningsmulighet rett ut på terreng fra vindfang i tilstøtende rom. Dette er ansett som tilstrekkelig rømning.

Garasje
Kommentar
Tilleggsbygg: Arealer er oppmålt med lasermåler. Arealmålinger er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da bygningen ble målt. Bygningens lovlighet er ikke vurdert/kontrollert med mindre dette spesifikt er opplyst under punkt lovlighet for denne bygningen.

Byggetegninger
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk.
Kommentar: Tegningene stemmer med omsøkt, i all hovedsak i begge etasjer.

Innhold
1.etasje
Vindfang, entré, vaskerom, toalettrom, bad, kjøkken, stue, spisestue, gang og 3 soverom.
Terrasseplatting og balkong.

Underetasje
Vindfang, bad, badstue, kjellerstue, teknisk rom, 2 soverom, gang med trapp og 5 boder.

Garasje
To biloppstillngs plasser.

Standard
Entré
Boligen har inngang fra begge etasjer og har vindfag som går inn til hall med plass for ulike gangmøbler. Gode avhengingsmuligheter til klær og sko i begge etasjer.

Stue
Serdeles romslig stue med store gode møbleringssoner til ulike møbelgrupper og anledninger. Godt gjennomlys fra vindusflatene og flott utsikt til Mjøsa mot vest. Fra "storstua" er det utgang til østvendt luftebalkong. Stue/spisestue med adkomst via skyvedør fra kjøkken, to-føyet dør med glassfelt ut til den store delen av stuen. Fra denne delen er det også utgang til sørvendt terrasseplatting. Stuene har gode møbleringsmuligheter.

Koselig peisestue i underetasjen.

Kjøkken
Stort kjøkken som ligger i separat rom, med adkomst fra entreen og utgang til stuen. Innredningen har laminerte skrog med glatte fronter. Laminert benkeplate med dobbel oppvaskkum i metall med avrenningsbeslag. Todelt innredning med god skap- og benkeplass. Det er frittstående plass til komfyr, kjøleskap og oppvaskmaskin. Fin plass til spisegruppe ved vindusposten.

Bad, wc og vaskerom
Bad i 1.etasje har fliser på gulv, belegg på vegger, fluser i dusjsone og himlingsplater. Plassrik innredning med dobbel heltrukket servant med underskap. Stort speil med tilhørende belysning, langskap med god oppbevaringsplass på begge sider. Dusjhjørne med skyvedører i glass og badekar med armatur på vegg. Det er mekanisk avtrekk og tilluft via dør. Badet har TG3.

Praktisk vaskerom i 1.etasje med adkomst fra entreen. Her er det belegg på gulv med sluk av plast og tapet på vegger. Himlingsplater i himlingen. Det er utslagsvask og opplegg for vaskemaskin og eventuelt tørketrommel. Romslig garderobeskap for oppbevaring.

Separat toalettrom med adkomst fra soveromsfløy. Belegg på gulv og tapet på vegger. Toalettrommet er utstyrt med enkel servant, speil på vegg og gulvmontert toalett.

I underetasjen fins et helfliset baderom. Innredning med heltrukket servant og underskap, tilhørende speil, og skap med belysning. Dusjhjørne med dusjvegg og dør i herdet glass, vegghengt dusj samt gulvmontert toalett. Badet har adkomst til klassisk badstue.

Soverom
Boligen har til sammen fem soverom fordelt på to etasjer. Det fins hovedsoverom og to soverom i 1.etasje og to soverom i underetasjen. Rommene er fine med litt varierende størrelser men som til gjengjeld passer til ulike formål som hovedsoverom, barnerom, ungdomsrom, gjesterom, kontor eller hobbyrom.

Lagring
Boligen har særdeles godt med lagringsmuligheter på boder i underetasje. Også mulighet for lagring i utvendig garasje.

Tekniske installasjoner
Synlige vannrør i kobber/metall.
Synlige avløpsrør i plast.
Varmtvann varmes opp via sentralfyr.

Boligen har naturlig og mekanisk avtrekksventilasjon.

Elektrisk anlegg med automatsikringer med i hovedsak åpent ledningsnett.

Generelle materialvalg
Boligen har himlingsplater og panel på innvendige himlinger. Vegger med panel, tapet, malt strie og

baderomsplater. Gulv har parkett, gulvbelegg og betonggulv.
Det er trapper av treverk mellom etasjene.
Innerdører er lette/glatte, skyvedører og glassfelt i enkelte dører.

_____
Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig.
Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann.

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Utvendig > Taktekking
Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på undertak. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på taktekkingen. Gjennomføringer i denne taktekkingen er svake punkt og risikoen for skader er høy.

- Utvendig > Nedløp og beslag
Avvik: Takrenner og beslag har oppnådd mer enn halvparten av forventet funksjonstid. Flassing på takrenner/beslag.

- Utvendig > Veggkonstruksjon
Avvik: Deler av veggkonstruksjonen er skjult og har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil. Kledning bærer stedvis preg av elde og slitasje. Lufting av kledningen er ikke iht. dagens anbefalte løsning. Det er observert glipper/åpninger i overganger/lufting i veggkonstruksjon der skadedyr kan komme inn.

- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft
Avvik: Bygningen er oppført etter eldre standarder og er konstruert for å tåle lavere snølaster og belastning enn nyere bygg. Det er begrenset lufting av takkonstruksjonen. Isolasjon dekker delvis lufting mot raft/takfot. Spor etter mus er registrert, ukjent omfang. · Det er registrert fuktmerker på undertak. Det er påvist lekkasje ved gjennomføringer i taket. Det er usikkert om fuktmerker skyldes eldre eller nyere vanngjennomtrengning. Merker var tørre på befaringsdagen. Det er merker inne rundt pipe i stuen.

- Utvendig > Vinduer
Avvik: Mer enn halvparten av forventet funksjonstid på vinduer er oppnådd, eller nært forestående. Enkelte vinduer trenger justering. Enkelte tettelister var harde/slitt. Enkelte vinduer har kondensmerker. Punktert isolerglass er registrert.

- Utvendig > Dører
Avvik: Mer enn halvparten av forventet funksjonstid på dører er oppnådd, eller nært forestående. Det ble ikke observert eller opplyst om punkterte isolerglass. Pga. temperatur og lysforhold kan dette være vanskelig å oppdage. Alder på dører tilsier at punktering kan forekomme selv om det ikke ble avdekket ved befaringen. Ytterdør / Balkongdør går tregt.

- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger
Avvik: Konstruksjoner som er værutsatt og uten tak, vil alltid ha ekstra vedlikeholdsbehov.
Konstruksjoner/overflater er værslitte. Dagens krav til høyde på rekkverk er 100 cm der høyde til terreng er mer enn 0,5 meter. Rekkverket er lavere. Konstruksjoner fundamentert direkte på terreng vil normalt bevege seg som følge av setninger i grunnen og tele.

- Utvendig > Utvendige trapper
Avvik: Konstruksjonen på trinnene er ikke bygget på frostsikker grunn, bevegelser og skjevheter vil derfor kunne forekomme. løse skiferplater, løse fuger. Saltutslag på konstruksjonen.

- Innvendig > Overflater
Avvik: Det er påvist riper i gulvoverflate. Stedvis knirk i gulv. Bruksmerker, riper, hull etter bildeinnfesting og møbler er påregnelig på alle overflater.

- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn
Avvik: Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det er registrerte fuktindikasjoner i gulv på grunnen, dette øker risikoen for skader i oppforet gulv i kjeller. Det er registrert manglende stivhet i etasjeskille ved belastning. Mindre riss og sprekker i betonggulv, er ikke unormalt byggeåret tatt i betraktning. Støpte plater vil alltid ha enkelte skjevheter. Eldre betonggulv var normalt ikke armert, og er ikke dimensjonert slik som dagens gulv.

- Innvendig > Pipe og ildsted
Avvik: Rennemerker på pipe/ sotluke. Det er tegn på at det kommer inn vann/snø i pipeløp som er synlig under sotluke.

- Innvendig > Innvendige trapper
Avvik: Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Åpninger i opptrinn er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

- Tekniske installasjoner > Vannledninger
Avvik: Mer enn halvparten av forventet funksjonstid for røranlegg er oppnådd.

- Tekniske installasjoner > Avløpsrør
Avvik: Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet funksjonstid for avløpsrør er oppnådd. Eldre plastrør blir sprø og kan være utsatt for sprekk og groing og gi redusert gjennomstrømning/ risiko for lekkasjer. Utvendige vann og avløpsrør som begynner å bli gamle vil ha en naturlig slitasjegrad. Overvåk tilstanden jevnlig.

- Tekniske installasjoner > Vannbåren varme
Avvik: Det er gjenbrukt rørføringer og enkelte eldre

radiatorer, samt eldre gulvvarmerør. Dette har redusert fremtidig levetid.

- Tomteforhold > Fuktsikring og drenering
Avvik: Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Fuktsikringen på bygget er skjult og er en risikokonstruksjon. Dreneringen har en alder som øker sannsynligheten for fuktskader og at dreneringen har en usikker fremtidig funksjon. Forventet funksjonstid er varierende, med type drenering, materiale, grunnforhold, avrenningsforhold og klimaendringer. Det er påvist fuktvandring og fuktopptrekk på innsiden av grunnmur. Dette er indikasjoner på defekt/svekket fuktsikring. Flere vegger er kledd inn i kjeller/underetasje. Dette begrenser vurderingen av bygningsdelen på innsiden.

- Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter
Avvik: Grunnmur og fundamenter har oppnåd en alder som øker risiko for skader.. Konstruksjonen er skjult og ligger under terreng utvendig, noe som gir svært begrensede inspeksjonsmuligheter. På grunn av alder, kan skjulte forhold eller avvik ikke utelukkes. Eldre betong kan ha redusert kvalitet. Malingsflass, salutslag og avskalling av murpuss på vegg, dette indikerer fuktvandring i vegger. Murvegger er påforet med trevegger i flere rom i kjeller, dette begrenser inspeksjon av kjellervegger.

- Tomteforhold > Terrengforhold
Avvik: Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger. Stedvis fall på terreng mot bygning, dette er avvik fra dagens krav. Anbefalt fall på terreng er 1:50, 3 m fra fundamentene. (Det vil si jevnt fall på minimum 60 mm, 3 m fra fundamentene). Regnvann og smeltevann må ikke renne inn mot bygningen, vann fra taknedløp må ledes bort. Fuktsikring er normalt ikke dimensjonert for å ta unna takvann.

- Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger
Avvik: Deler av bygningsdelene er skjult og har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil. Bygningsdelene har oppnåd mye av sin forventede brukstid. Utvendige vann- og avløpsrør begynner å bli gamle og har nesten oppnådd forventet brukstid. Rørene kan være utsatt for gjengroing, korrosjon, setninger og redusert gjennomstrømming. Det er derfor påregnelig med skader på eldre vann- og avløpsanlegg. Når rørene må skiftes er vanskelig å angi eksakt.

- Tomteforhold > Oljetank
Avvik: Det står en oljetank i glassfiber plassert i kjelleren. Tanken er av eldre type, og det foreligger ingen dokumentasjon på alder, tilstand eller eventuell kontroll. Faktisk tilstand kan ikke fastslås uten nærmere undersøkelser.

- Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning
Avvik: Fuktsvellinger på enkelte fronter. Komfyrvakt anbefales etablert. · Enkelte slitasjer/skader er registrert. · Ved bruk av fuktindikator registrerte jeg ingen forhøyede verdier.

- Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Avtrekk
Avvik: Forventet brukstid er oppnådd på ventilator/ vifte.

- Spesialrom > Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon
Avvik: Toalett har hatt lekkasje fra sisterne eller vannrør. · Ved bruk av fuktindikator på utsatte steder registrerte jeg ingen unormale verdier. Ventilasjon vurderes som ikke tilfredsstillende.

- Spesialrom > Underetasje > Badstue > Overflater og konstruksjon
Avvik: Det er ikke luftespalter mellom badstue og tilstøtende konstruksjoner. Badstu er en risikokonstruksjon. Oppbygging av badstuvegg mot murvegg mot terreng kan forventes å ha fuktproblematikk i fbm påforingen. (Se også "Rom under terreng"

Bygningsdeler som har fått TG3:
- Innvendig > Rom Under Terreng
Avvik: Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking. Det er i hulltaking påvist fukt-/råteskader. Deler av bygningsdelene er skjult og har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil/skader. Bygningsdelene har oppnådd mye av sin forventede funksjonstid. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold. Det bemerkes at de utforede yttervegger og oppforede gulv under utvendig terrengnivå er en risikokonstruksjon fordi det er fare skjulte feil og skader. Det kan være fukt/råteskader som ikke er synlig for bygningssakkyndig og det må foretas inngrep i konstruksjon for å avdekke avvik. Det er utført fuktmåling som indikerer forhøyede fuktverdier i innebygde konstruksjoner. Det er påvist fuktvandring og fuktopptrekk via kjellergulv og grunnmur.

- Våtrom > Etasje > Bad > Generell
Avvik: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Vurdering er basert på at anbefalt brukstid for våtrommet er oppnådd. Ventilering vurderes som ikke tilfredsstillende. Vindu er plassert i våtsonen, dette anses som en risikokonstruksjon da det kan oppstå lekkasjer i veggkonstruksjonen rundt vinduet. Utette skjøter på vegg. Sprang i enkelte flisfuger. Utettheter i membran rundt rørgjennomføringer.

- Våtrom > Etasje > Vaskerom > Generell
Avvik: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

- Våtrom > Underetasje > Bad > Generell
Avvik: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):

- Tekniske installasjoner > Varmesentral
Avvik: Oppvarming via nyere sentralfyr plassert i kjeller. Denne kan benytte el oppvarming og er koblet til jordvarme, gjennvinning, muligens utvendig borehull. Oppvarming via eldre radiatorer. Sentralfyren gir også varmtvann. Jeg er ikke vvs fagmann og kan ikke si noe om tilstand på anlegget. Anbefaler å skaffe opplysninger om anlegget fra vvs fagmann. Det er dokumenter i bygget som tyder på at dette er levert av Rørleggermester Huuse as på Reinsvoll. Anbefaler å ta kontakt med han. Anlegget er ikke vurdert av undertegnede.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET
Beskrivelse:
Det er fremlagt dokumentasjon på radonmåling, og målinger ligger under grenseverdier.

· I en bolig skal det være tilfredsstillende rømningsforhold fra alle plan og etasjer hvor folk bor eller oppholder seg. Har etasjen en dør som leder rett ut til planert terreng, så er det tilstrekkelig. Må du gå opp eller ned en trapp for å komme til en slik dør, skal du i tillegg kunne rømme via et vindu. I så tilfelle
skal minst annethvert rom for varig opphold være utrustet med et rømningsvindu. Rom for varig opphold vil si rom som kjøkken, stue, arbeidsrom og
soverom.

En utgangsdør i en bolig må ha fri bredde på minimum 0,86 meter. Unntak gjelder for fritidsbolig (hytte) med én boenhet.
Det er verdt å merke seg at reglene det vises til her er minimumskrav. Det er ingenting i veien for å øke sikkerheten utover minimumskravet.

Manglende rømningsforhold som ikke er i samsvar med forskriftene kan gi alvorlige konsekvenser for både liv og helse, økonomisk tap, og juridisk ansvar.
Det er derfor svært viktig å sørge for at rømningsforholdene i en bolig oppfyller forskriftskrav.

Vurdering av avvik:
· Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
· Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
· Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
· Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak
· Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav.
· Åpninger i innvendige trapper er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
· Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.
· Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Parkering
Parkering i dobbel garasje med to biloppstillingsplasser. Ellers parkeringsmuligheter på gårdsplass.

Sammendrag selgers egenerklæring
Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
- Selger har tegnet boligselgerforsikring.

Boligen selges som dødsbo og selger har derfor ikke spesifikk kunnskap om den.

Bygningssakkyndig
Alf Bjørnerud

Byggemåte
Bolig over to plan oppført i 1982 med gulv støpt på grunn og grunnmur i murte blokker. Yttervegger i trekonstruksjoner med utvendig stående trekledning. Valmet skråtak som er tekket med sementtakstein. Undertak av plater. Etaskeskiller med trebjelkelag. Utvendige beslag, renner og nedløp i metall. Pipe i lettklinkerblokker med peis i kjeller. Trevinduer med 3-lags isolerglass i hovedsak fra byggeår. Ytterdør i treverk med 2-lags glassfelt. Balkongdører i treverk med 3-lags isolerglass. Terrasseplatting mot sør med adkomst fra stue. Konstruksjoner og overflater i treverk. Balkong mot øst med adkomst fra soverom og stue. Konstruksjoner, overflater, rekkverk og håndlist i treverk. Terrasseplatting i betong med skifer, takoverbygget foran inngang med trapp i støpt betong belagt med skifer.

Dobbel garasje med to enkle porter oppført i 1984. Gulv støpt på grunn med grunnmur i murte blokker. Yttervegger i trekonstruksjon med utvendig stående kledning. Valmet skråtak tekket med sementtakstein. Utvendige beslag, renner og nedløp i metall. Vinduer i tre med enkel utførelse. To vippeporter i tre. Garasjen har innlagt strøm.
Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.
Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie
Boligen kan fritt leies ut i tråd med gjeldende lovverk.

Energi og oppvarming

Energimerking
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming
Boligen varmes opp med strøm og vedfyring.

Oppvarming med nyere sentralfyr via eldre radiatorer, sentralfyr er plassert på teknisk rom i kjeller. Denne kan benyttes til el-oppvarming og er koblet til jordvarme, gjennvinning og muligens utvendig borehull.
Sentralfyren gir også eget varmtvann/forbruksvann.

Tidligere eldre oljefyr som ikke er i bruk bør fjernes.
Oljetank i glassfiber fra byggeår ligger på rom under utvendig trapp.

Det er peis på stue i underetasje for vedfyring.

Informasjon om strømforbruk
Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand ut i fra forbruk, antall husstandsmedlemmer og egne preferanser.

Økonomi

Kommunale avgifter
Kr 16 885,-pr. 2025

Kommunale avgifter inkluderer:
Avløpsgebyrer: kr. 6839,26,-
Feiing: kr. 574,-
Renovasjon: kr. 4000,-
Vanngebyrer: 5467,61,-

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde.

Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Oppgitt beløp er et estimat for hele året - endelig fakturert beløp kan avvike.
Fakturering skjer månedlig/kvartalsvis.

Andre utgifter
Det må påregnes kostnader til strøm, forsikringer, tv, internett, snøbrøyting, veiavgift, moderniseringer og vedlikehold.
Kostnadene vil variere ut i fra forbruk, antall husstandsmedlemmer og egne preferanser.

Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Eiendomsskatt
Kr 6 603,- pr. 01.01.2025
Eiendomsskattetakst: kr. 2.224.600,- utgjør en eiendomsskatt på kr. 6603,- for 2025.

Informasjon om eiendomsskatt er innhentet fra Østre Toten kommune.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 986 049,- pr. 2025
Sekundærbolig: Kr 3 944 196,- pr. 2025
Formuesverdien er beregnet ved hjelp av Skatteetatens boligkalkulator, og det tas forbehold om feil ved beregningen.

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Forsikring
Gjensidige Forsikring
Polisenr: 54613202

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 1 716 kvm (Eiertomt)
Eiendommen har en stor og romslig skrånet østvendt tomt med gode sol og utsiktsforhold. En frodig hagedel med parkfølelse som er pent opparbeidet med plenareal, mye forskjellig beplantninger i form av prydbusker, planter, blomster og trær. Gruset gårdsplass med kantstein som skiller grus og gress, enkel adkomst til dobbel garasje.

Beregnet areal 1716.4m²
Historisk oppgitt areal: 1730,3m²

Adkomst
Det vil bli skiltet med Nordvik visningsskilt på oppsatte fellesvisninger.

Radonmåling
Det er fremlagt dokumentasjon på radonmåling, og målinger ligger under grenseverdier.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Eiendommen ligger på Starum mellom Kapp og Skreia og ligger fint til med en enormt flott mjøsutsikt og herlige solforhold.

Eiendommen ligger i et eldre og godt etablert rolig boligområde, samtidig som du er omkranset av landbrukseiendommer. I kort og enkel avstand har du tilgang til flere små tettsteder som Kapp, Skreia, Lena, Raufoss og Reinsvoll med ytterliggere større service og handlefasiliteter. God tilgang til fine tur- og aktivitetsområder i flere himmelretninger, Mjøsa mot øst, Karidalen mot vest og Totenåsen mot sør. Tallodden er koselig badestrand og med sykkelpark. I sommerhalvåret er det mange fine kulturelle innslag på Peder Balke senteret.

En perfekt kombinasjon av landlig sjarm og sentral beliggenhet. Norsk Hestesenter og sivilforsvaret ligger rett ved eiendommen.

Offentlig kommunikasjon
Bussholdeplass "Starum" med linje B46, B47, 400, 402 og 443 - 400 meter.
Gjøvik stasjon med tog og buss - 19,4km.
Oslo Lufthavn Gardermoen - 1 time med bil.

Skoler og barnehager
Kapp barnehage (1-5år) - 4km.
Oliviabakken barnehage (1-5år) - 5,7km.
Kapp skole (1-7kl) - 3,9km.
Hoffsvangen skole (1-7kl) - 6,4km.
Skreia Ungdomsskole (8-10kl) - 5,6km.
Lena Ungsomsskole (8-10kl) - 8,3km.
Lena/Valle VGS - 8,2km.

Kiwi Kapp - 6 min med bil.
Coop Extra Skreia - 7 min med bil.

Det er kjøpers og interessenters ansvar å sjekke tilgjengeligheten med kommunen vedrørende skole og barnehageplass.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger midlertidig brukstillatelse for eiendommen datert 05.04.1982. Midlertidig brukstillatelse dokumenterer at boligen lovlig kan brukes, men at det gjenstår arbeider før ferdigattest kan utstedes.

Det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/ byggemeldinger som er fra før 1998.

Enebolig og garasjehus anneks til bolig har status som "tatt i bruk" i matrikkelen.

Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk, og eventuelle pålegg fra det offentlige.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet privat vei, offentlig vann- og avløpsnett.

Regulerings- og arealplaner
Kommuneplaner

Id: 2015KP01
Delarealer: Delareal 1 716 m²
Arealbruk Boligbebyggelse, Nåværende
Områdenavn: B
Delareal: 1 716 m²
KPAngittHensyn: Hensyn landskap
KPHensynsonenavn: Balke LIllo

Kommuneplaner under arbeid
Id: 2024KP01
Navn: Kommuneplanens arealdel - Tilbakeføring av næringsarealer på Bilitt til LNF
Status: Planforslag
Plantype: Kommuneplanens arealdel

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan
med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.
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.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

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

3442/81/44:
18.02.1981 - Dokumentnr: 1283 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3442 Gnr:81 Bnr:7

01.01.2020 - Dokumentnr: 1779039 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0528 Gnr:81 Bnr:44

Legalpant
Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på eiendommen.

Verneklasse/SEFRAK
Kulturminner - Kulturmiljøer
Kilde: Riksantikvaren
Versjon: 16.04.2026
Navn: Balke - Lillo og Kapp 1
Kategori: M-KULA

Om datasettet
Fredete kulturmiljøer er nasjonalt viktige kulturmiljøer som Riksantikvaren har fredet etter kulturminnelovens § 20. Disse har like sterkt vern som andre fredete kulturminner. Et freda kulturmiljø er et område der kulturminner inngår som del av en større helhet eller sammenheng. Et freda kulturmiljø kan bli freda av Kongen for å bevare området sin kulturhistoriske verdi. "I fredningsvedtak etter første ledd kan Kongen forby eller på annen måte regulere enhver virksomhet og ferdsel i fredningsområdet som er egnet til å motvirke formålet med fredningen. Det samme gjelder fradeling eller bortfeste av grunn til virksomhet som nevnt i første punktum." Kulturmiljø og landskap av nasjonal interesse er et kunnskapsgrunnlag som skal sikre bærekraftig forvaltning av kulturmiljø i byer og tettsteder, og i landskap av nasjonal interesse. Områdene får ikke et formelt vern. Plan- og bygningsloven er det viktigste verktøyet for å ta vare på kulturmiljø og landskap av nasjonal interesse. Hensynet til kulturmiljø og landskap av nasjonal interesse bør tas på alle nivå i den kommunale planleggingen. Endret arealbruk eller større tiltak som i vesentlig grad er i konflikt med verdier som søkes bevart, kan danne grunnlag for innsigelse. Verdensarvområder er kulturmiljøer som står på UNESCOs liste over verneverdige kulturmiljøer. Riksantikvaren foreslår kandidater til listen som anses som internasjonalt viktige kulturmiljøer.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Feiing- og tilsyn
Siste status for tilsyn: 21.01.2014, utført.
Siste status for feiing: 29.02.2008, utført.
Avvik og anmerkninger
Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Dødsbo
Boligen selges som dødsbo og selger har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor eksistere feil, skader eller andre forhold ved boligen som ikke er spesifikt opplyst i salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å undersøke boligen særlig grundig.

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. 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, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at

interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon:
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon:
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring
I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Hus inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring, innboforsikring Super og husforsikring Super fra Storebrand.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra budaksept.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Husforsikring Super dekker alt fra brann og vannskader til naturskader og bekjempelse av rotter og mus. I tillegg inkluderer Super-dekningen vannskader fra våtrom, sopp- og råteskader, og følgeskader på bygningen som skyldes håndverkerfeil. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Hus+ får du i tillegg

renteforsikring:
Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av hus og innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser
Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning
Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler 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, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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 avgis.

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. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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.

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 fremmes gjennom fullmektig.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering
Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

· Enkel søknad - og etableringsprosess
· Svar på dagen
· Fast kontaktperson å forholde deg til
· Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking
Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven
Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Fast provisjon: kr. 45 000,-
Grunnpakke Hus kr. 9 900,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 23 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 000,-

Utlegg:
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 5 500,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 18 000,-

Samlet skal selger betale kr. 133 700,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven
Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 29. mai 2026

Megler
Vegard Dotseth, Fagansvarlig / Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 91800244

Meglerforetaket
Nordvik Gjøvik
Øvre Torvgate 21
2821 GJØVIK
Juridisk navn: GLT Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 927267500

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). GLT Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Starumslinna 34

Skoler

Kapp skole (1-7 kl.)	228 elever, 16 klasser	5 min 3.9 km
Hoffsvangen skole (1-7 kl.)	175 elever, 15 klasser	7 min 6.4 km
Skreia ungdomsskole (8-10 kl.)	226 elever, 18 klasser	8 min 5.6 km
Lena ungdomsskole (8-10 kl.)	235 elever, 20 klasser	10 min 8.3 km
Lena-Valle vgs - avd. Valle	135 elever, 7 klasser	11 min 8.2 km
Lena-Valle vgs - avd. Lena	500 elever, 18 klasser	11 min 8.6 km

Sport

Kraby grusbane	5 min
Smitborg skole	5 min
Skreia Trim	7 min
Toten Treningssenter Lena	10 min

Offentlig transport

Starum	Linje B46, B47, 400, 402, 443	5 min 0.4 km
Gjøvik stasjon	Linje R30, R30x	25 min 19.4 km
Oslo Gardermoen		1 t 5 min

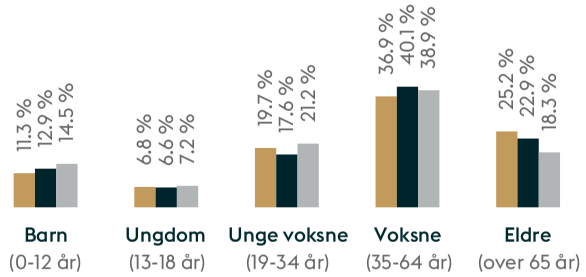
Barnehager

Kapp barnehage (1-5 år)	78 barn	5 min 4 km
Oliviabakken barnehage (1-5 år...	38 barn	8 min 5.7 km
Hoffsvangen barnehage (1-5 år)	56 barn	7 min 6.4 km

Dagligvare

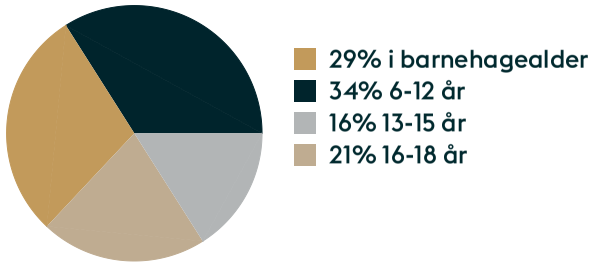
Kiwi Kapp	6 min
Coop Extra Skreia	7 min

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Gåserud	308	150
Kommune: Østre Toten	14 827	7 484
Norge	5 425 412	2 654 586

Aldersfordeling barn (0-18 år)



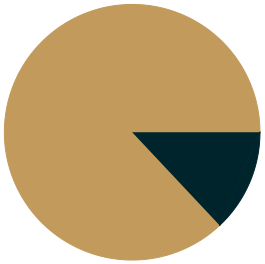
Ladepunkt for el-bil

Kiwi Kapp	6 min
Coop Extra Skreia	7 min

Sivilstand

		Norge
Gift	34%	33%
Ikke gift	49%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%

Boligmasse



87% enebolig
13% annet



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

Tilstandsrapport

TAKSTCON

Enebolig

Starumslinna 34 , 2850 LENA

ØSTRE TOTEN kommune

gnr. 81, bnr. 44

Markedsverdi

3 300 000

Sum areal alle bygg: BRA: 334 m² BRA-i: 295 m²



Befaringsdato: 05.05.2026 **Rapportdato:** 20.05.2026 **Oppdragsnr.:** 20715-1447 **Eiendomsverdi ref nr:** CL5050

Foretak: Takstcon AS **Takstingeniør:** Alf Bjørnerud

TAKSTCON NITO

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

Takstcon AS

Takstcon AS er en sammenslutning av selvstendige takstforetak/ takstingeniører med bred fagkompetanse og lang erfaring innenfor bygg-, anlegg-, og eiendomssektoren.
Vi har siden innføringen av ny Forskrift til "avhendigslova" i 2022 levert flere tusen tilstandsrapporter i forbindelse med boligomsetning i hele Østlandsområdet.

Takstcon er bransjeledende innenfor sine fag, og har et spesielt fokus på faglig oppdatering og etterutdanning for å sikre tryggere boligomsetning for både selger og kjøper av bolig.

For ytterligere informasjon om bedriften, se https://www.takstcon.no



Rapportansvarlig

Ansvarlig foretak
Gjøvik Takst AS - 929 706 277

Alf Bjørnerud

alf@takstcon.no
918 20 930

Ansvarlig foretak
Gjøvik Takst AS - 929 706 277

TAKSTCON

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

BELIGGENHET:
Beliggenhet ved Starum i et landlig boligområde, sentralt på Toten. Området er barnevennlig og attraktivt og har fantastisk mjøsutsikt og gode solforhold. Det er et trivelig hestemiljø i nærheten.
Det er kort vei til Kapp sentrum med forretninger, skole, barnehage Mjølkefabrikken, båthavn og pub. Ca. 6 km til Skreia, ca. 7 km til Lena og ca. 20 km til Gjøvik. Det er ca. 8 mil til Gardermoen. og ca. 10 mil til Oslo.

ENKEL BYGNINGSBESKRIVELSE:
Gulv støpt på grunn. Grunnmur i murte blokker. Yttervegg i trekonstruksjon. Stående utvendig trekledning. Valmet skråtak i trekonstruksjon. Etasjeskiller med trebjelkelag. Undertak av plater. Taktekking med sementtakstein. Takrenner og utvendige beslag i metall. Vinduer av tre i 3-lags utførelse. Tredører med 2-lags glass. Pipe i lettklinker.

BEBYGGELSEN:
Bolig med internt bruksareal på 295 m² over 2 plan.
Terrasse mot sør, dels takoverbygget. Platting foran inngang.
Balkong mot øst.
Garasje med 2 biloppstillingsplasser.

STANDARD:
Boligen er fra 1982.
Normal standard og planløsning.
Oppvarming består av vedfyring og strøm. Se boligens energiattest.
Ventilasjon består av naturlig og mekanisk ventilasjon. balansert ventilasjon.
El-anlegg med automatsikringer/skrusikringer. I hovedsak skjult/åpent ledningsnett. Åpent og skjult ledningsnett.

OM TOMTEN:
Eiet tomt på 1716 m² som er skrånende og opparbeidet med plen og beplantning. Gruset gårdsplass.

Enebolig - Byggeår: 1982

UTVENDIG Gå til side

Taket er tekket med betongtakstein.

Utvendige beslag, takrenner og nedløp av metall.

Yttervegger i trekonstruksjoner. Stående utvendig trekledning. Yttervegger i underetasje er pusset utvendig.

Valmet tak i trekonstruksjoner. Prefabrikkerte takstoler. Undertak med plater. Kaldt loft. Luftespalte ved raft.

Trevinduer med 3-lags isolerglass. Alder på isolerglass er i hovedsak fra 1981.

Ytterdører i treverk med 2-lags isolerglass. Balkongdører i treverk med 3-lags isolerglass.

Terrasseplatting mot sør med adkomst fra stue. Konstruksjoner og overflater i treverk.

Balkong mot øst med adkomst fra soverom og stue. Konstruksjoner, overflater, rekkverk og håndlist i treverk.

Terrasseplatting i betong med skifer. Takoverbygget foran inngang. Trapp i støpt betong. Belagt med skifer.

INNVENDIG Gå til side

Innvendige overflater på himlinger er i hovedsak preget av: Himlingsplater. Panel.

Innvendige overflater på vegger er hovedsakelig preget av: Panel. Tapet. Baderomsplater. Malt strie.

Innvendige overflater på gulv er hovedsakelig preget av: Parkett. Gulvbelegg. Betonggulv.

Etasjeskiller i trekonstruksjoner. Støpt gulv på grunn i underetasje. Devis oppforet tregulv i underetasjen.

Pipe i lettklinkerblokker. Ildsted er montert. Peis.

Gulvet er av furu. Veggene har panel. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.

Trapper av treverk mellom etasjene.

Lette/glatte innerdører. Glassfelt i enkelte dører. Skyvedører.

Oppvarming består av: Strøm. Vedfyring. Bergvarme/jordvarme. I hovedsak ved hjelp av: Varme i gulv. Sentralfyr med radiatorer.

VÅTROM Gå til side

Bad 1. etasje.
Fliser på gulvet. Belegg på vegger. Himlingsplater. Sluk av plast. Dobbel servant med underskap. Speil med tilhørende belysning. Dusjhjørne med glassdører. Badekar. Mekanisk avtrekk. Tilluft dør.

Vaskerom
Vaskerom 1. etasje.
Belegg på gulvet. Tapet på vegger. Himlingsplater. Sluk av plast. Utslagsvask. Opplegg for vaskemaskin. Mekanisk avtrekk. Tilluft dør.

Bad i underetasje.
Fliser på gulv og vegger. Himlingsplater. Sluk av plast. Servant med underskap. Speil med tilhørende belysning. Dusjvegger. Gulvmontert wc. Naturlig avtrekk.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i bod. Baksiden av våtsone for dusj. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 7.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med laminerte skrog, glatte fronter og laminert benkeplate med kjøkkenkum. Tapet og belysning over benkeplate.

Beskrivelse av eiendommen

Plass til frittstående komfyr, oppvaskmaskin, kjøleskap.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom med gulvbelegg, tapet på vegger og himlingsplater. Servant. Gulvmontert toalett.

Badstue med fliser på gulv, panel på vegger og panel i himling. Badstueovn.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Synlige innvendige vannrør i: Kobber/metall.

Synlige innvendige avløpsrør i: Plast.

Ventilasjonen består av mekanisk avtrekksventilasjon. Frisk tilluft blir tilført gjennom ventil i yttervegg, ventiler i vindu eller gjennom aktiv lufting med vinduer. Brukt luft trekkes ut av mekanisk avtrekk.

Oppvarming via nyere sentralfyr plassert i kjeller. Denne kan benytte el oppvarming og er koblet til jordvarme, gjennvinning, muligens utvendig borehull. Oppvarming via eldre radiatorer. Sentralfyren gir også varmtvann.

El-anlegg med automatsikringer. I hovedsak åpent ledningsnett.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er ikke kjennskap til utbedringer av fuktsikring siden byggeår. Takvann ført ned i grunnen og ut på terreng.

Grunnmursplast som utvendig fuktsikring, synlig enkelte steder.

Fuktsikringens utførelse er ikke kjent under terreng.

Grunnmur i lettklinkerblokker. Grunnmur er innkledd innvendig, begrenset inspeksjonsmulighet. Grunnmur er pusset innvendig og utvendig.

Skrånende tomt.

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp, via privat avløpsledning. Eiendommen er tilknyttet offentlig vann, via privat vannledning. Utvendige rør er som fra byggeåret. Tilstandsgrad er kun vurdert ut fra alder.

Det er oljetank i glassfiber. Oljetank er fra byggeår. Denne ligger i et eget rom under utvendig tram.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	334 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	295 m²
Totalpris	3 300 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	4 650 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

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

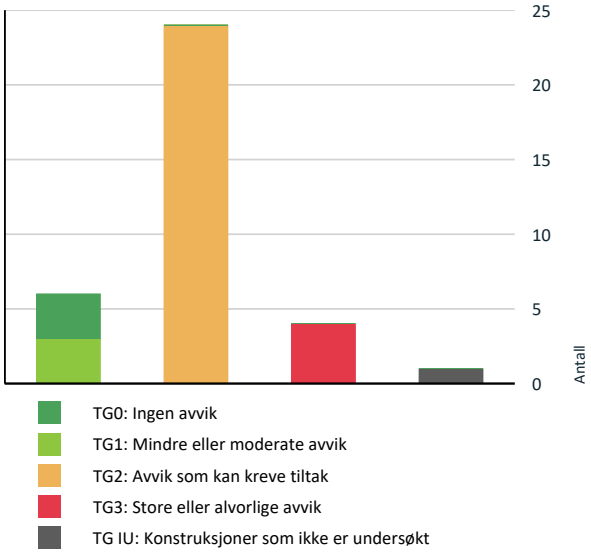
Garasje

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

Tegningene stemmer med omsøkt, i all hovedsak i begge etasjer.

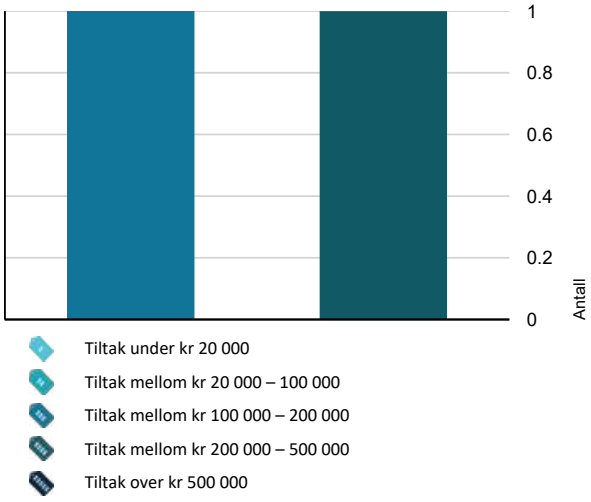
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Generell	Gå til side
Våtrom > Etasje > Vaskerom > Generell	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad > Generell	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tekniske installasjoner > Varmesentral	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
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Tekniske installasjoner > Vannbåren varme	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 > Oljetank	Gå til side
Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side
Spesialrom > Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side
Spesialrom > Underetasje > Badstue > Overflater og konstruksjon	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Gå til side

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1982

Kommentar
Opplyst av eier. Bildet viser situasjonskart av eiendommen på befaringen

Anvendelse
Enebolig

Standard
Normal til eldre standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - se beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygningen er 44 år gammel og det må påregnes ekstra kostnader i forhold til et nytt bygg. Jeg anbefaler at kjøper setter opp en vedlikeholdsplan for boligen. Det vil si et system for planlegging og gjennomføring av vedlikehold og oppgradering nå og fremover i tid.

Ved kjøp av eiendom kan det være vanskelig å vite hva man skal forvente av behov for vedlikehold og oppgradering. Alder og tilstand på for eksempel tak, vegger, vinduer osv. vil avgjøre byggets vedlikeholdsbehov fremover. Byggeskikk og materialvalg vil også variere ut ifra byggets alder, noe som gjør at energiforbruk, komfort og bruk kan variere fra bygning til bygning avhengig av alder og hva som eventuelt er oppgradert.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med betongtakstein.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på undertak. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på taktekkingen.

• Gjennomføringer i denne taktekkingen er svake punkt og risikoen for skader er høy.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

• Når taktekking, lekter og undertak har oppnådd halvparten av forventet funksjonstid, må det påregnes økt risiko for slitasje, punktvise skader og behov for vedlikehold eller utskifting i årene som kommer. Materialenes aldring kan medføre redusert sikkerhet mot fuktinntrengning.

Det anbefales jevnlig kontroll av takflater, beslag og gjennomføringer for å avdekke tidlige tegn til slitasje. Videre bør det planlegges for fremtidig utskifting av taktekking og tilhørende konstruksjoner.

Tilstandsrapport



Enkelte knuste taksteiner i gradrenne.



Mose på taket

TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Utvendige beslag, takrenner og nedløp av metall.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

• Takrenner og beslag har oppnådd mer enn halvparten av forventet funksjonstid.

• Flassing på takrenner/beslag.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

• Når takrenner og beslag har passert halvparten av forventet funksjonstid, øker risikoen for slitasje, lekkasjer, deformasjoner og redusert avrenningsevne. Eldre materialer vil over tid gi større risiko for fuktpåvirkning på fasade og konstruksjon.

Det anbefales jevnlig kontroll og rengjøring av takrenner, nedløp og beslag for å sikre god funksjon.

• Avhengig av krav til estetikk av kjøper kan det være påregnelig med utskiftning/utbedringer av beslag som flasser / har rustet.



Flassing på beslag. Pipebeslag tetter ikke til pipen. Det anbefales å helbeslå pipen over tak

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger i trekonstruksjoner. Stående utvendig trekledning. Yttervegger i underetasje er pusset utvendig.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

• Deler av veggkonstruksjonen er skjult og har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil.

• Kledning bærer stedvis preg av elde og slitasje.

• Lufting av kledningen er ikke iht. dagens anbefalte løsning.

• Det er observert glipper/åpninger i overganger/lufting i veggkonstruksjon der skadedyr kan komme inn.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

• Deler av veggkonstruksjon er kledd inn og der kan være risiko for skjulte skader i veggen som ikke er mulig å avdekke uten fysiske inngrep.

• Vedlikeholdsarbeider må påregnes. Overflatebehandlingen er treverkets beskyttelse mot vann, tilsmussing og misfarging fra svertesopp eller alger. Om treverket blir stående uten beskyttelse vil dette øke risikoen for at treverket trekker til seg fukt som igjen kan føre til fuktskader.

• Lite lufting bak kledning. Utbedring av lufting vil ikke være lønnsomt som enkeltstående tiltak, men ved skifte av utvendig kledning bør det lages tilstrekkelig lufting. Manglende lufting gir økt risiko for fuktskader i konstruksjonen.

• Åpninger i veggkonstruksjon kan føre til at skadedyr etablerer seg, noe som kan skade bygningsmaterialer og medføre reparasjonskostnader. Man må tette glipper/åpninger over 6 mm for å hindre inntrengning. Ved utbedring må lufting av konstruksjonen ivaretas.


Sprekk mellom over, og underligger.


Vridning av kledning.


Kledning har behov for vedlikehold, enkelte bord må skiftes.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Valmet tak i trekonstruksjoner. Prefabrikkerte takstoler. Undertak med plater. Kaldt loft. Luftespalte ved raft.

Tilgjengelige deler av konstruksjonen er delvis inspisert fra luke/loftstige og lyst med lommelykt. Jeg har ikke kontrollert hele loftet fordi det ikke er etablert gangbart gulv.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsrapport

• Bygningen er oppført etter eldre standarder og er konstruert for å tåle lavere snølaster og belastning enn nyere bygg.

• Det er begrenset lufting av takkonstruksjonen.

• Isolasjon dekker delvis lufting mot raft/takfot.

• Spor etter mus er registrert, ukjent omfang. • Det er registrert fuktmerker på undertak.

• Det er påvist lekkasje ved gjennomføringer i taket. Det er usikkert om fuktmerker skyldes eldre eller nyere vanngjennomtrengning. Merker var tørre på befaringsdagen. Det er merker inne rundt pipe i stuen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

• Da deler av konstruksjon er skjult anbefaler jeg ytterligere undersøkelser av takkonstruksjon, og om det er skader. Det må da gjøres bygningsmessige inngrep for å kunne avdekke manglende lufting, dårlig isolering eller skjulte fuktskader.

• Isolasjonen bør fordeles bedre for å opprettholde luftespalten i overgang mellom tak og vegg. Begrenset/ikke lufting kan gi kondens, fuktskader og ising på tak.

• Gjennomføringer i tak må kontrolleres for å kartlegge årsak til lekkasje. Dette kan føre til fuktskader i konstruksjonen.


Fuktmerker og saltutslag på pipen.


Undertaksplater er deformert enkelte plasser. Bilde fra rundt gradrenner.


Misfarging av undertak ved raft tyder på dårlig lufting på vinter (Rim som smelter og setter spor)

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Trevinduer med 3-lags isolerglass. Alder på isolerglass er i hovedsak fra 1981.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det er avvik:

• Mer enn halvparten av forventet funksjonstid på vinduer er oppnådd, eller nært forestående.
• Enkelte vinduer trenger justering.

• Enkelte tettelister var harde/slitt.

• Enkelte vinduer har kondensmerker.

• Punktert isolerglass er registrert.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

• Oppgraderinger/utskiftninger bør påregnes. Konsekvens av avviket/eldre vinduer/dårlige vinduer, gir en fremtidig kostnad på fornyelse/vedlikehold. Eldre isolerglass medfører økt forbruk av energi til oppvarming. Varmetap fra vinduer kan forårsake at varm luft stiger inn på kaldtloft og er med på å skape kondens og ising på taktro i den kalde årstiden.

• Det må påregnes justeringer av enkelte vinduer. Dersom vinduer ikke justeres kan det skape skader/merker på karm/vindusramme og ytterligere kostander kan påløpe.

• Harde/slitte tettelister kan føre til økt enegiforbruk. Det bør monteres nye tettelister.

• Kondens på innvendig side av vinduet indikerer høy luftfuktighet eller utilstrekkelig ventilasjon i rommet. Vedvarende fuktbelastning kan føre til misfarging, materialnedbrytning og økt risiko for mugg- og soppvekst på omkringliggende flater.

Det anbefales å forbedre ventilasjonen i rommet gjennom økt luftutskifting, kontroll av ventiler og vurdering av bruksmønster. I tillegg bør vinduets tetningslister og isolasjon kontrolleres for å sikre at kuldebroer og temperaturforskjeller ikke bidrar til kondensdannelse.

• Utskifting av punkterte isolerglass må påregnes. Punkterte isolerglass har redusert isolasjonsevne, noe som fører til økt varmetap og energiforbruk. Dette kan resultere i høyere oppvarmingskostnader og et dårligere inneklima. For å sikre optimal isolasjonsevne og redusere energiforbruket, anbefales det å bytte ut de punkterte isolerglassene så snart som mulig.



Trevinduer med utenpåliggende tresprosser og skodder.



Vinduene har en alder som tilsier at det må foretas utskiftinger.



Det er harde gummilister i karm og de har krøpet fra i hjørner slik at vinduet ikke tetter.

Tilstandsrapport

TG 2 Dører

Beskrivelse

Ytterdører i treverk med 2-lags isolerglass. Balkongdører i treverk med 3-lags isolerglass.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

• Mer enn halvparten av forventet funksjonstid på dører er oppnådd, eller nært forestående. Det ble ikke observert eller opplyst om punkterte isolerglass. Pga. temperatur og lysforhold kan dette være vanskelig å oppdage. Alder på dører tilsier at punktering kan forekomme selv om det ikke ble avdekket ved befaringen.

• Ytterdør / Balkongdør går tregt.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

• Ut ifra alder kan skader eller punkteringer oppstå på eldre dører. Dører med høyt varmetap medfører økt forbruk av energi til oppvarming. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dør skiftes.

• Treg funksjon på ytterdør/balkongdør kan medføre redusert brukskvalitet, vanskelig betjening og økt slitasje på vrider og låsemekanisme. Over tid kan dette gi svekket tetthet mot trekk og fukt, samt redusert sikkerhet dersom lås og beslag ikke fungerer som tiltenkt. Det anbefales justering, smøring og kontroll av hengsler, beslag og låsemekanisme. Dersom dette ikke gir tilfredsstillende funksjon, bør utskifting av slitte komponenter eller hele døren vurderes.







TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrasseplatting mot sør med adkomst fra stue. Konstruksjoner og overflater i treverk. Fundamentering er ikke synlig.

Balkong mot øst med adkomst fra soverom og stue. Konstruksjoner, overflater, rekkverk og håndlist i treverk.

Terrasseplatting i betong med skifer. Takoverbygget foran inngang.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

• Konstruksjoner som er værutsatt og uten tak, vil alltid ha ekstra vedlikeholdsbehov.

• Konstruksjoner/overflater er værslitte.

• Dagens krav til høyde på rekkverk er 100 cm der høyde til terreng er mer enn 0,5 meter. Rekkverket er lavere.

• Konstruksjoner fundamentert direkte på terreng vil normalt bevege seg som følge av setninger i grunnen og tele.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

• Vedlikeholdsarbeider må påregnes. Overflatebehandlingen er treverkets beskyttelse mot vann, tilsmussing og misfarging fra svertesopp eller alger. Om treverket blir stående uten beskyttelse vil dette øke risikoen for at treverket trekker til seg fukt som igjen kan føre til fuktskader.

• Konstruksjoner fundamentert direkte på terreng har normalt begrenset stabilitet og vil kunne bevege seg som følge av setninger i grunnen og tele. Dette kan medføre skjevheter, deformasjoner. Ved behov bør konstruksjonen sikres eller bygges om med fundamentering til frostfri dybde eller annen godkjent metode som hindrer setninger og telepåvirkning.

• Åpninger i rekkverk som er større enn dagens krav kan medføre redusert sikkerhet, særlig for barn. Det foreligger økt risiko for fallulykker og personskader. Det anbefales å utbedre eller supplere rekkverket slik at åpningene tilfredsstiller gjeldende anbefalinger og forskriftskrav.

• Rekkverk med for store horisontale spalter øker risikoen for at et barn får fotfeste og kan klatre på rekkverket og falle over. For å lukke avviket må rekkverket utbedres slik at spaltene tilfredsstiller gjeldende forskriftskrav.

• Rekkverk med lav høyde gir redusert sikkerhet. Dette øker risikoen for fallulykker og personskader, særlig for barn og eldre. Det anbefales å forhøye eller skifte ut rekkverket slik at det tilfredsstiller gjeldende krav til høyde og sikkerhet.


Platting på mark.


Balkong utenfor stue og soverom.


Skiferbelagt platting foran inngang (Dette er samtidig tak over tankrom i kjeller.

TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Trapp i støpt betong. Belagt med skifer.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

• Konstruksjonen på trinnene er ikke bygget på frostsikker grunn, bevegelser og skjevheter vil derfor kunne forekomme. løse skiferplater, løse fuger.

Saltutslag på konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

• Forenklet / ufagmessig utført konstruksjon kan medføre redusert styrke, brukstid og funksjon. Slike løsninger gir økt risiko for skjevheter, deformasjoner og følgeskader på tilstøtende bygningsdeler. Ved behov bør konstruksjonen bygges om eller forsterkes.



INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse
Innvendige overflater på himlinger er i hovedsak preget av: Himlingsplater. Panel.

Innvendige overflater på vegger er hovedsakelig preget av: Panel. Tapet. Baderomsplater. Malt strie.

Innvendige overflater på gulv er hovedsakelig preget av: Parkett. Gulvbelegg. Betonggulv.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

• Det er påvist riper i gulvoverflate.

• Stedvis knirk i gulv.

• Bruksmerker, riper, hull etter bildeinnfesting og møbler er påregnelig på alle overflater.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

• Knirk kan indikere underliggende problemer. Knirk i gulvet kan tyde på feil montering av overflater/underlag/skjevheter i underliggende konstruksjon.

• Avhengig av bruksmønster og krav til estetikk av kjøper kan det være påregnelig med utskiftning/utbedringer.

Tilstandsrapport



Overflater har merker etter bilder og innfesting.



Falming og fargeforskjell på gulv under tepper.



Falming og fargeforskjell på gulv under tepper.



Enkelte sprekker i tapet/ veggplater.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller i trekonstruksjoner. Støpt gulv på grunn i kjeller/underetasje. Devis oppforet tregulv i underetasjen.

Det er målt ca. 3 mm høydeforskjell på gulv i stue over en lengde på ca. 2 m og totalavvik i rommet på ca. 15 mm.
Det er målt ca. 3 mm høydeforskjell på gulv i kjøkken over en lengde på ca. 2 m og totalavvik i rommet på ca. 6 mm.

Overflateavvik er målt i to tilfeldig utvalgte rom per etasje i henhold til NS 3600. Det kan forekomme større skjevheter i områder som ikke er målt, da boligen var møblert og ikke fullt tilgjengelig for kontroll.

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.

• Det er registrerte fuktindikasjoner i gulv på grunnen, dette øker risikoen for skader i oppforet gulv i kjeller.

• Det er registrert manglende stivhet i etasjeskille ved belastning.

• Mindre riss og sprekker i betonggulv, er ikke unormalt byggeåret tatt i betraktning. Støpte plater vil alltid ha enkelte skjevheter. Eldre betonggulv var normalt ikke armert, og er ikke dimensjonert slik som dagens gulv.

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.

• Omfang av utbedringer av oppforede gulv i kjeller avgjøres på grunnlag av resultatet fra ytterligere undersøkelser. Fukt/råteskader kan forårsake soppvekst, dårlig lukt og uheldige kjemiske reaksjoner i bygningsmaterialer. (Se nermere beskrivelse under "Rom under terreng"

Det er påregnelig med avstivninger av etasjeskille dersom man ikke godtar noe svikt i etasjeskiller.

• Mindre riss og overflatesprekker i eldre betonggulv er vanlig og skyldes typisk svinn, temperaturbevegelser og naturlig aldring. Slike riss har normalt ingen konstruktiv betydning og påvirker i liten grad gulvets bæreevne eller funksjon. De kan imidlertid gi noe ujevnhet i overflater og i enkelte tilfeller bidra til økt støvutvikling.

Ingen umiddelbare tiltak anses nødvendige i etasjeskiller mot 1. etasje.

Det må forventes fjerning av tregulv på kjellergulv i enkelte rom.



Måling av høydeavvik.



Måling av høydeavvik.

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Pipe i lettklinkerblokker. Ildsted er montert. Peis.

• Pipe er besiktiget fra bakkenivå, på loft og inne i rom.

Da det ikke var godkjent sikringsutstyr for arbeid på tak på befaringen. Det anbefales ytterligere undersøkelser av piper og ildsteder ved omsetning av boliger. Det er det lokale brann- og feiervesen som fører tilsyn med piper og ildsteder i hver enkelt kommune. Ovner og oppvarmingskilder er ikke funksjonstestet av takstmann.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

• Rennemerker på pipe/ sotluke.

• Det er tegn på at det kommer inn vann/snø i pipeløp som er synlig under sotluke.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

• Rennemerker kan tyde på vanninntrenging som over tid kan gi korrosjon, misfarging og svekkelse av murverk eller metallkomponenter. Dette kan også medføre risiko for skader på tilstøtende konstruksjoner og redusert brannsikkerhet. Årsaken til rennemerker bør avdekkes gjennom nærmere kontroll av pipe og sotluke. Utbedring kan innebære tetting av lekkasjepunkter, reparasjon av puss/murverk og tilfredsstillende overflatebehandling.

• Fukt fra sotluke skyldes manglende beslag på pipe. Heldekkende beslag anbefales montert/rehabilitering av pipe over tak. Videre bruk uten nærmere avklaring kan medføre økt risiko for fukt- og sotrelaterte skader på pipe og tilstøtende bygningsdeler.



Peis i kjellerstue.



Eldre parafinbrenner er tilkoblet pipen (Ikke i bruk) Sotluke er plassert i kjeller.



Merker etter tidligere vannlekkasje rundt pipe. (Se også beslag/ Takkonstruksjon)

TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulvet er av furu. Veggene har panel. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.

Vurdering av avvik:

• Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking

• Det er i hulltaking påvist fukt-/råteskader.

• Deler av bygningsdelene er skjult og har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil/skader. Bygningsdelene har oppnådd mye av sin forventede funksjonstid. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

• Det bemerkes at de utforede yttervegger og oppforede gulv under utvendig terrengnivå er en risikokonstruksjon fordi det er fare skjulte feil og skader. Det kan være fukt/råteskader som ikke er synlig for bygningssakkyndig og det må foretas inngrep i konstruksjon for å avdekke avvik.

• Det er utført fuktmåling som indikerer forhøyede fuktverdier i innebygde konstruksjoner.

• Det er påvist fuktvandring og fuktopptrekk via kjellergulv og grunnmur.

Konsekvens/tiltak

• Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader.

Tilstandsrapport

• Da deler av konstruksjon er kledd inn oppfordres det til ytterligere undersøkelser for å kunne avdekke eventuelle fuktskader..

• De innvendig utforede veggene og/ evt. oppforede gulv mot terreng innebærer økt risiko for skjulte fukt- og råteskader, ettersom konstruksjonene ligger mot fuktutsatte flater og ikke kan inspiseres uten inngrep. Eventuell fukt kan hope seg opp bak kledninger og i isolasjon uten synlige tegn i rommet, noe som gjør skadeutvikling vanskelig å oppdage før den er omfattende. Dette gir en usikkerhet knyttet til faktisk tilstand og fremtidig vedlikeholdsbehov.

Det anbefales jevnlig observasjon av overflater for tegn til fukt, lukt eller misfarging, samt å sikre god ventilasjon og tilfredsstillende dreneringsforhold rundt bygningen. Dersom konstruksjonen skal bygges om, etterisoleres eller tas i bruk som oppholdsrom, bør det gjennomføres en nærmere faglig vurdering og eventuelt åpning av konstruksjonen for å avdekke skjulte forhold. Videre tiltak vurderes ved indikasjoner på fukt eller skade.

• Det anbefales å utføre ytterligere undersøkelser for å avklare omfanget av fukt og eventuelle skader på konstruksjonen. Ut fra resultatet av disse undersøkelsene og bruk av rommene treffes det beslutning om aktuelle utbedringstiltak.

• Da drenering ikke er oppgradert siden byggeåret er det viktig å følge med på konstruksjonene. Kjeller er innredet etter byggeåret, og dette endrer forutsetningene for konstruksjonene. Det er risiko for fuktskader i innebygget konstruksjon. Det er påregnelig med tiltak utvendig i form av drenering/isolering av grunnmur.

• Saltutslag/avskalling/fuktskjolder indikerer fuktinnstrenging, som over tid kan føre til nedbrytning av overflater, redusert materialstyrke og økt risiko for mugg- og råteskader. Dette kan gi dårligere inneklima. Det er påregnelig med tiltak utvendig i form av drenering/isolering av grunnmur.



Innforede vegger og oppforede gulv i deler av kjeller.



Det er registrert forhøyede verdier i påforet vegg.



Det er registrert forhøyede verdier i oppforet tregulv. Bod mot sør, innenfor peisestue.



Det er registrert forhøyede verdier i oppforet tregulv. Bod mot nord i enden av gangen

TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Trapper av treverk mellom etasjene.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

• Åpninger i opptrinn er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

• Åpninger i rekkverk som er større enn dagens krav kan medføre redusert sikkerhet, særlig for barn. Det foreligger økt risiko for fallulykker og personskader. Det anbefales å utbedre eller supplere rekkverket slik at åpningene tilfredsstiller gjeldende anbefalinger og forskriftskrav.

• Åpninger mellom opptrinn som er større enn dagens krav kan medføre redusert sikkerhet, særlig for barn. Det foreligger økt risiko for fallulykker og personskader. Det anbefales å gjøre så mellomrom mellom opptrinn blir under 10 cm slik at åpningene tilfredsstiller gjeldende anbefalinger og forskriftskrav.





TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Lette/glatte innerdører. Glassfelt i enkelte dører. Skyvedører.

TG 1 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Oppvarming består av: Strøm. Vedfyring. Bergvarme/jordvarme. I hovedsak ved hjelp av: Varme i gulv. Sentralfyr med radiatorer.

Gulvvarme og termostater vil ha en naturlig aldersslitasje. Risiko for skader og defekt funksjon øker med alder. Eksakt forventet brukstid er vanskelig å si noe om. I valgt tilstandsgrad er ikke gulvvarme og termostater vurdert. Tilstandsgrad er satt kun ut fra hvilke oppvarmingskilder som er i boligen.



VÅTROM

ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Fliser på gulvet. Belegg på vegger. Himlingsplater. Sluk av plast. Dobbel servant med underskap. Speil med tilhørende belysning. Dusjhjørne med glassdører. Badekar. Mekanisk avtrekk. Tilluft dør.

Tilstandsrapport

Ved vurdering av våtrommet legges det til grunn krav fra dagens gjeldende Teknisk forskrift (TEK17). Sjekkpunkter vurderes visuelt slik de fremstår ved befaring, uten demontering/ flytting av deksler/innredning ol.
Dette er et våtrom som har oppnådd forventet brukstid, og som ikke bør benyttes videre som våtrom. Det må påregnes fullstendig oppbygging av nytt våtrom. Våtrommet gis TG 3.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Vurdering er basert på at anbefalt brukstid for våtrommet er oppnådd. Ventilering vurderes som ikke tilfredsstillende. Vindu er plassert i våtsonen, dette anses som en risikokonstruksjon da det kan oppstå lekkasjer i veggkonstruksjonen rundt vinduet.

Utette skjøter på vegg. Sprang i enkelte flisfuger.

Utettheter i membran rundt rørgjennomføringer.

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

• Forventet brukstid er oppnådd og det kan være skjulte skader på eldre våtrom. Ved endret bruksmønster kan lekkasjer og vannskader oppstå på eldre våtrom. Det anbefales derfor å gjøre en vurdering av hvordan våtrommet skal brukes videre, og hvilke risiko som er forbundet med videre bruk av våtrommet. Kostnadsestimatet gis for full oppgradering med vanlig standard for våtrom. Våtrommet anbefales å totalrenoveres pga. elde. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Fast sokkel til sluk, hindrer evt lekkasjevann å renne til sluk.



Sprekker i tapetskjøter på vegg.



Åpning i vegg under servant etter tidligere vannskade. Lekkasje i avløp i vegg er utbedret.



Flisgulv og fuger har skade.

ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt ved/i fra soverom mot baksiden av badekar . Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8.

Hulltaking for fuktmåling i tilstøtende konstruksjon er foretatt. Ved fuktmåling er det ikke registrert måleverdi som indikerer fukt. Målingene som er gjort er å betrakte som stikkprøver og sier bare noe om tilstanden i nærheten til området der målingen er utført.

Tilstandsrapport



Ved fuktmåling er det ikke registrert måleverdi som indikerer fukt.

ETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Vaskerom 1. etasje.
Belegg på gulvet. Tapet på vegger. Himlingsplater. Sluk av plast. Utslagsvask. Opplegg for vaskemaskin. Mekanisk avtrekk. Tilluft dør.

Ved vurdering av våtrommet legges det til grunn krav fra dagens gjeldende Teknisk forskrift (TEK17). Sjekkpunkter vurderes visuelt slik de fremstår ved befaring, uten demontering/ flytting av deksler/innredning ol.
Dette er et våtrom som har oppnådd forventet brukstid, og som ikke bør benyttes videre som våtrom. Det må påregnes fullstendig oppbygging av nytt våtrom. Våtrommet gis TG 3.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

• Forventet brukstid er oppnådd og det kan være skjulte skader på eldre våtrom. Ved endret bruksmønster kan lekkasjer og vannskader oppstå på eldre våtrom. Det anbefales derfor å gjøre en vurdering av hvordan våtrommet skal brukes videre, og hvilke risiko som er forbundet med videre bruk av våtrommet. Kostnadsestimatet gis for full oppgradering med vanlig standard for våtrom. Våtrommet anbefales å totalrenoveres pga. elde. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tilstandsrapport



Eldre enkelt vaskerom



En kan ikke forvente at membran/ belegg har smidighet og tetthet rundt sluk og klem-ring.



Veggtapet har slippet underlaget i hjørner.



Fall på gulvet er 23 mm

ETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt ved/i gang bak utslagsvask . Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 7.

Hulltaking for fuktmåling i tilstøtende konstruksjon er foretatt. Ved fuktmåling er det ikke registrert måleverdi som indikerer fukt. Målingene som er gjort er å betrakte som stikkprøver og sier bare noe om tilstanden i nærheten til området der målingen er utført.



Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

UNDERETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Fliser på gulv og vegger. Himlingsplater. Sluk av plast. Servant med underskap. Speil med tilhørende belysning. Dusjvegger. Gulvmontert wc. Naturlig avtrekk.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Vurdering er basert på anbefalt brukstid. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i at forventet brukstid for skjulte deler av våtrommet er oppnådd. Ventilering vurderes som ikke tilfredsstillende. Ikke synlig membran under klemring i sluk. Gulvet skal avgrenses av en oppkant med vanntett sjikt på minst 25 mm på alle sider, unntatt mot døråpning der oppkanten må være minst 15 mm over ferdig gulv. Oppkant ved døråpning er under 15mm over ferdig gulv. Fall er ikke tilfredsstillende. Sprekker/riss i fuger registrert.

Konsekvens/tiltak

• Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

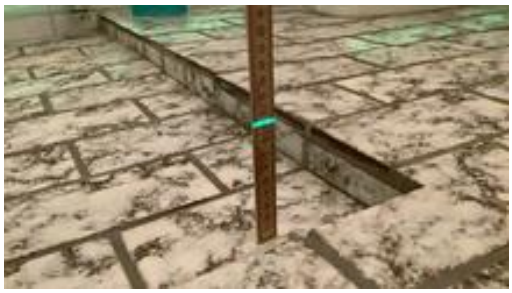
• Forventet brukstid er oppnådd og det kan være skjulte skader på eldre våtrom. Ved endret bruksmønster kan lekkasjer og vannskader oppstå på eldre våtrom. Det anbefales derfor å gjøre en vurdering av hvordan våtrommet skal brukes videre, og hvilke risiko som er forbundet med videre bruk av våtrommet. Kostnadsestimatet gis for full oppgradering med vanlig standard for våtrom. Våtrommet anbefales å totalrenoveres pga. elde. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.



Bad i underetasje.



Gulvet er tilnærmet flatt frem til nedsenk.



Dusjsonen er nedsenket ca 50 mm.



Ukjent membranløsning. Rust på skruer for klem-ring i sluk.

UNDERETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i bod. Baksiden av våtsone for dusj. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 7.

Tilstandsrapport



Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med laminerte skrog, glatte fronter og laminert benkeplate med kjøkkenkum. Tapet og belysning over benkeplate. Plass til frittstående komfyr, oppvaskmaskin, kjøleskap.

Ved bruk av fuktindikator på utsatte steder registrerte jeg ingen unormale verdier.

Jeg har ikke funksjonstestet eller vurdert hvitevarer og det gis ingen garanti på innbygningsprodukter som følger med boligen. Skade eller funksjonssvikt kan oppstå på hvitevarer eldre enn fem år.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Fuktsvellinger på enkelte fronter. Komfyrvakt anbefales etablert. • Enkelte slitasjer/skader er registrert. • Ved bruk av fuktindikator registrerte jeg ingen forhøyede verdier.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

• Avhengig av bruksmønster og krav til estetikk av kjøper kan det være påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.

Tilstandsrapport





Innredningen har skader



Anbefaler montert lekkasjevarsler på utsatte plasser.



Vegg mellom over og underskap har skader

ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

• Forventet brukstid er oppnådd på ventilator/ vifte.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

• Sannsynlighet for feil/funksjonssvikt øker med alder. Effektivitet svekkes også med alder. Det anbefales å følge med på funksjon og lydnivå, samt gjennomføre regelmessig rengjøring og vedlikehold for å forlenge gjenværende brukstid. Eier bør påregne utskifting av ventilatoren/viften innen rimelig tid, og vurdere fornyelse dersom kapasitet eller driftssikkerhet svekkes ytterligere.

SPESIALROM

ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom med gulvbelegg, tapet på vegger og himlingsplater. Servant. Gulvmontert toalett.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Toalett har hatt lekkasje fra sisterne eller vannrør. • Ved bruk av fuktindikator på utsatte steder registrerte jeg ingen unormale verdier. Ventilasjon vurderes som ikke tilfredsstillende.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Avhengig av bruksmønster og krav til estetikk av kjøper kan det være påregnelig med utskiftning/utbedringer. • Naturlig ventilasjon gir begrenset og væravhengig luftutskifting. Dette kan føre til redusert luftkvalitet, opphopning av lukt og økt fuktbelastning ved bruk. Mangelfull ventilasjon kan også bidra til vedvarende luktproblemer og dårligere inneklima over tid.

Det anbefales å forbedre ventilasjonsforholdene ved å etablere mekanisk avtrekk og tilluft under dør.





Eldre fuktskade bak toalett. vedlikehold/ utskiftinger bør forventes.



Merkene var tørre på befaringen.

UNDERETASJE > BADSTUE

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Badstue med fliser på gulv, panel på vegger og panel i himling. Badstueovn.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er ikke luftespalter mellom badstue og tilstøtende konstruksjoner.

Badstu er en risikokonstruksjon. Oppbygging av badstuvegg mot murvegg mot terreng kan forventes å ha fuktproblematikk i fbm påforingen. (Se også "Rom under terreng"

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det anbefales å etablere luftespalter mellom badstue og tilstøtende konstruksjoner. Dette vil si at badstuen har sin egen konstruksjon inne i et eksisterende rom, med en luftespalte mellom badstueveggen og ytterveggen.

Dette hjelper med isolasjon og fuktbeskyttelse. Det kan ikke utelukkes at det må foretas utbedringer av konstruksjonen, avhengig av bruksintensitet. Det er ikke behov for strakstiltak siden badstue fungerer med dagens bruk.

Oppgradering og utskifting må påregnes om man har andre brukskrav.

Tilstandsrapport







Merker etter fuktopptrekk fra gulv.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Synlige innvendige vannrør i: Kobber/metall.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

• Mer enn halvparten av forventet funksjonstid for røranlegg er oppnådd.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

• Når vannrørene har oppnådd mer enn halvparten av funksjonstid blir det økt risiko for lekkasjer og vannskader/ fuktskader. Funksjonstid avhenger av bruk og type rør. Tidspunkt for utskifting er vanskelig å angi eksakt. Oppgradering/vedlikehold må påregnes.





Hovedstoppekran og vannmåler er plassert i teknisk rom

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Synlige innvendige avløpsrør i: Plast.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

• Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet funksjonstid for avløpsrør er oppnådd.

• Eldre plastrør blir sprø og kan være utsatt for sprekk og groing og gi redusert gjennomstrømning/ risiko for lekkasjer.

Utvendige vann og avløpsrør som begynner å bli gamle vil ha en naturlig slitasjegrad.
Overvåk tilstanden jevnlig.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

• Når avløpsrør har oppnådd mer enn halvparten av funksjonstid er det økt risiko for fremtidige lekkasjer. Funksjonstid avhenger av bruk og type rør. Tidspunkt for utskifting er vanskelig å angi eksakt. Oppgradering/vedlikehold må påregnes.



Eldre plastrør for avløp. Stakeluke.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Ventilasjonen består av mekanisk avtrekksventilasjon. Frisk tilluft blir tilført gjennom ventil i yttervegg, ventiler i vindu eller gjennom aktiv lufting med vinduer. Brukt luft trekkes ut av mekanisk avtrekk.

TG IU Varmesentral

Beskrivelse

Oppvarming via nyere sentralfyr plassert i kjeller. Denne kan benytte el oppvarming og er koblet til jordvarme, gjennvinning, muligens utvendig borehull. Oppvarming via eldre radiatorer. Sentralfyren gir også varmtvann.

Jeg er ikke vvs fagmann og kan ikke si noe om tilstand på anlegget. Anbefaler å skaffe opplysninger om anlegget fra vvs fagmann. Det er dokumenter i bygget som tyder på at dette er levert av Rørleggermester Huuse as på Reinsvoll. Anbefaler å ta kontakt med han.

Anlegget er ikke vurdert av undertegnede.

Tilstandsrapport



Varmegjennvinner/sentralfyr blinker rødt på display. Ukjent årsak.



Det er uvanlig lyd i anlegget.



Tidligere eldre oljefyr som ikke er i bruk bør fjernes.

TG 2 Vannbåren varme

Beskrivelse

Oppvarming og forbruksvann fra sentralt varmeanlegg. Radiatorer. Se også under "Varmesentral"

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er gjenbrukt rørføringer og enkelte eldre radiatorer, samt eldre gulvvarmerør. Dette har redusert fremtidig levetid.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Eldre plastrør blir sprø og kan være utsatt for sprekk og groing og gi redusert gjennomstrømning/ risiko for lekkasjer.

Eldre radiatorer og skjulte vannrør som begynner å bli gamle vil ha en naturlig slitasjegrad.
Overvåk tilstanden jevnlig.





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 bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Beskrivelse

El-anlegg med automatsikringer. I hovedsak åpent ledningsnett.

Det er utført en forenklet visuell undersøkelse av det elektriske anlegget, en slik undersøkelse vil ikke avdekke feil på anlegget der det er behov for utstyr og fagkompetanse som innehas av autorisert el. installatør eller elektro takstmann.

Det settes ikke tilstandsgrad på elektrisk anlegg.

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.
   1981 Automatsikringer er opplyst utskiftet. Anlegget har grunninstallasjon fra byggeåret. Det er gjort mindre utbedringer/vedlikehold på anlegget, men anlegget er ikke blitt total rehabilitert.

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Det er fremvist en samsvarserklæring. Se oversikt over fremviste dokumenter for hva denne gjelder for. Samsvarserklæring for øvrige deler av el-anlegg er ikke fremvist. Kjøper oppfordres til å kontrollere øvrige el-installasjoner.

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?
   Ukjent

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Ukjent

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?
   Ukjent

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap 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?

Tilstandsrapport

Ja • Jeg er ikke el. fagmann og jeg har ikke foretatt kontroll av det elektriske anlegget. Kontroll utført av sertifisert EL-kontrollør/takstmann anbefales.

Det er ikke gjennomført tilsyn av boligens elektriske anlegg av DLE (Det Lokale EL. tilsynet) innenfor de siste 5 år. For elektrisk anlegg er det gjennomført en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. 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. • Det er ikke fremlagt samsvarserklæring for alle elektriske arbeider som etter regelverket skal være dokumentert fra og med 01.01.1999. Omfanget av arbeidene og hvem som har utført dem kan derfor ikke bekreftes.

Manglende samsvarserklæring innebærer at det ikke kan verifiseres om arbeidene er utført av kvalifisert installatør eller i tråd med gjeldende sikkerhetskrav. Dette kan medføre usikkerhet rundt anleggets tilstand, økt risiko for skjulte feil, og kan påvirke både sikkerhet, forsikringsforhold og fremtidig dokumentasjonskrav ved salg eller videre arbeid.

• Et strømanlegg som ikke tilfredsstiller forskrifter kan utgjøre en fare for forbruker, dersom det må foretas utbedringer kan dette medføre høye kostnader.

Det er derfor viktig å sikre at alle elektriske installasjoner er i samsvar med gjeldende forskrifter for å ivareta sikkerheten og funksjonaliteten til strømanlegget.

Det elektriske anlegget kan ha skjulte feil som ikke kan avdekkes gjennom en forenklet visuell undersøkelse.





TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Grunnundersøkelser er ikke foretatt.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Det er ikke kjennskap til utbedringer av fuktsikring siden byggeår. Takvann ført ned i grunnen og ut på terreng.

Grunnmursplast som utvendig fuktsikring, synlig enkelte steder.

Fuktsikringens utførelse er ikke kjent under terreng. Konstruksjonen bør vurderes sammen med "Rom under terreng".

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

• Fuktsikringen på bygget er skjult og er en risikokonstruksjon. Dreneringen har en alder som øker sannsynligheten for fuktskader og at dreneringen har en usikker fremtidig funksjon. Forventet funksjonstid er varierende, med type drenering, materiale, grunnforhold, avrenningsforhold og klimaendringer.
• Det er påvist fuktvandring og fuktopptrekk på innsiden av grunnmur. Dette er indikasjoner på defekt/svekket fuktsikring.
• Flere vegger er kledd inn i kjeller/underetasje. Dette begrenser vurderingen av bygningsdelen på innsiden.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

• Det anbefales redrenering av boligen.
Sviktende drenering/fuktsikring kan føre til kostbare fuktskader i konstruksjonen.
Det gjøres oppmerksom på at kapilæroppsug fra grunnen kan føre til forhøyede fuktverdier i gulv/vegg. Konstruksjonen rundt og under bygget kan ta skade dersom drenering ikke er tilfredsstillende eller svikter.

• 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 underetasje/kjeller vil være avgjørende for nødvendige tiltak. Sviktende drenering/fuktsikring kan føre til fuktskader i konstruksjonen.

Ved redrenering anbefales det å etterisolere på utsiden av muren.

Det presiseres at kapillært oppsug fra underliggende jord- og grunnmasser kan gi kapillærtransport av fukt inn i konstruksjonen, noe som kan resultere i forhøyede fuktverdier i både gulv- og veggkonstruksjoner dersom kapillærbrytende sjikt er utilstrekkelig eller mangelfullt utført. Konstruksjon rundt og under bygget kan ta skade dersom drenering ikke er tilfredsstillende eller svikter.

• Sviktende drenering/fuktsikring kan føre til fuktskader i konstruksjonen. Det er symptomer på sviktende drenering og det vil være påregnelig med forhøyede fuktverder i konstruksjonen, noe som over tid kan føre til råteskader som kan være kostbare å utbedre. Konstruksjon rundt og under bygget kan ta skade dersom drenering ikke er tilfredsstillende/svikter.



Det er synlig grunnmursplast enkelte steder



Nedløpsvann er ført ned i grunnen.



Det er registrert fuktopptrekk og saltutslag i kjeller. Dette tyder på sviktende drenering.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur i lettklinkerblokker. Grunnmur er innkledd innvendig, begrenset inspeksjonsmulighet. Grunnmur er pusset innvendig og utvendig.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

• Grunnmur og fundamenter har oppnåd en alder som øker risiko for skader.. Konstruksjonen er skjult og ligger under terreng utvendig, noe som gir svært begrensede inspeksjonsmuligheter. På grunn av alder, kan skjulte forhold eller avvik ikke utelukkes.

• Eldre betong kan ha redusert kvalitet.

• Malingsflass, salutslag og avskalling av murpuss på vegg, dette indikerer fuktvandring i vegger.

Murvegger er påforet med trevegger i flere rom i kjeller, dette begrenser inspeksjon av kjellervegger.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

• Begrenset inspeksjonsmulighet gjør at faktisk tilstand ikke kan fastslås, og det foreligger en usikkerhet knyttet til eventuelle skjulte skader. Eldre grunnmurer kan over tid være utsatt for fuktbelastning, setninger, riss eller nedbrytning som ikke nødvendigvis gir synlige tegn på innsiden. Skjulte forhold kan utvikle seg uten at det oppdages tidlig, og kan på sikt påvirke både konstruksjonens stabilitet og fuktforhold i tilstøtende rom.

Det anbefales jevnlig observasjon av tilgjengelige flater for tegn til fukt, riss eller bevegelse. Dersom det planlegges ombygging, innredning eller andre tiltak som gir bedre tilgang til konstruksjonen, bør det gjennomføres en nærmere vurdering av grunnmurens tilstand. Videre undersøkelser bør vurderes dersom det oppstår symptomer på fukt, lukt, misfarging eller setningsskader. Forholdet anses ellers som normalt for bygningens alder.

• Malingsflass, salutslag og avskalling av murpuss som følge av mulig fuktvandring kan indikere at veggen utsettes for fuktbelastning over tid. Dersom fukt trenger inn i konstruksjonen, kan dette føre til nedbrytning av materialer, muggvekst og redusert innemiljø. Skadeutvikling kan foregå skjult bak overflater og være vanskelig å oppdage før omfanget øker. Uten nærmere undersøkelser foreligger det usikkerhet knyttet til faktisk tilstand og risiko for videre skade.

Det anbefales å gjennomføre en nærmere vurdering av veggens fuktforhold for å avklare årsak til malingsflasset. Videre tiltak avhenger av resultatet av undersøkelsen, men kan omfatte utbedring av fuktkilder, forbedring av drenering/ventilasjon eller lokal reparasjon av overflater. Overvåkning av området for endringer i misfarging, lukt eller ytterligere flassing anbefales inntil forholdet er avklart.



Saltutslag og fuktgjennomslag i grunnmur



Rissprekk i betonggulv.



Fuktgjennomslag og begynnende sopp/råte på innredning av tre i bod i kjeller.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Skrånende tomt.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

• Stedvis fall på terreng mot bygning, dette er avvik fra dagens krav. Anbefalt fall på terreng er 1:50, 3 m fra fundamentene. (Det vil si jevnt fall på minimum 60 mm, 3 m fra fundamentene).

• Regnvann og smeltevann må ikke renne inn mot bygningen, vann fra taknedløp må ledes bort. Fuktsikring er normalt ikke dimensjonert for å ta unna takvann.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas terrengjusteringer.

• Viktig å lede vann bort fra fundamentene. Terrengforholdet fører til at overflatevann kan ledes til boligen. Dette kan føre til fuktskader. Det anbefales å etablere fall vekk fra boligen eller en ledegrøft for overvann.


Terrengforholdet fører til at overflatevann kan ledes til boligen.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp, via privat avløpsledning. Eiendommen er tilknyttet offentlig vann, via privat vannledning. Utvendige rør er som fra byggeåret. Tilstandsgrad er kun vurdert ut fra alder.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Deler av bygningsdelene er skjult og har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil. Bygningsdelene har oppnåd mye av sin forventede brukstid. Utvendige vann- og avløpsrør begynner å bli gamle og har nesten oppnådd forventet brukstid. Rørene kan være utsatt for gjengroing, korrosjon, setninger og redusert gjennomstrømming.
Det er derfor påregnelig med skader på eldre vann- og avløpsanlegg. Når rørene må skiftes er vanskelig å angi eksakt.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

• Det er ikke behov for strakstiltak ut ifra at anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Utbedringer og utskiftinger må påregnes.

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette blir nødvendig er vanskelig å si noe om.
Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.

TG 2 Oljetank

Beskrivelse

Det er oljetank i glassfiber. Oljetank er fra byggeår. Denne ligger i et eget rom under utvendig tram.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

• Det står en oljetank i glassfiber plassert i kjelleren. Tanken er av eldre type, og det foreligger ingen dokumentasjon på alder, tilstand eller eventuell kontroll. Faktisk tilstand kan ikke fastslås uten nærmere undersøkelser

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsrapport

• Kontroll av oljetanker de siste 12 månedene anbefales for å avdekke lekkasjer og forhindre alvorlig forurensning av grunn og grunnvann.

En lekkasje kan føre til omfattende forurensning av jord og grunnvann, noe som er kostbart og tidkrevende å rydde opp.

Som tankeier er du juridisk ansvarlig for å hindre forurensning. Dersom lekkasje oppstår og det ikke er dokumentert kontroll, kan du bli økonomisk ansvarlig for opprydding. Mange kommuner krever at det foreligger dokumentasjon på at tanken er kontrollert innenfor de siste 12 månedene – særlig ved eierskifte, tilstandsrapport eller ved mistanke om lekkasje.

Tanken bør kontrolleres/fjernes.





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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

• Det er fremlagt dokumentasjon på radonmåling, og målinger ligger under grenseverdier.

• I en bolig skal det være tilfredsstillende rømningsforhold fra alle plan og etasjer hvor folk bor eller oppholder seg. Har etasjen en dør som leder rett ut til planert terreng, så er det tilstrekkelig. Må du gå opp eller ned en trapp for å komme til en slik dør, skal du i tillegg kunne rømme via et vindu. I så tilfelle skal minst annethvert rom for varig opphold være utrustet med et rømningsvindu. Rom for varig opphold vil si rom som kjøkken, stue, arbeidsrom og soverom.
En utgangsdør i en bolig må ha fri bredde på minimum 0,86 meter. Unntak gjelder for fritidsbolig (hytte) med én boenhet.
Det er verdt å merke seg at reglene det vises til her er minimumskrav. Det er ingenting i veien for å øke sikkerheten utover minimumskravet.

Manglende rømningsforhold som ikke er i samsvar med forskriftene kan gi alvorlige konsekvenser for både liv og helse, økonomisk tap, og juridisk ansvar. Det er derfor svært viktig å sørge for at rømningsforholdene i en bolig oppfyller forskriftskrav.

Vurdering av avvik:

• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
• Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav.
• Åpninger i innvendige trapper er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
• Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse
Garasje.

Byggeår
1984

Kommentar
Opplyst av eier

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

Vedlikehold
Bygningen fremstår vedlikeholdt både utvendig og innvendig, men har bygningsdeler som har oppnådd mye av forventet brukstid.

Beskrivelse
Gulv støpt på grunn. Grunnmur i murte blokker. Yttervegg i trekonstruksjon. Stående utvendig trekledning. valmet skråtak i trekonstruksjon. Undertak av plater. Taktekking med sementtakstein. Takrenner og utvendige beslag i metall. Vinduer av tre i enkel utførelse. Tredør. 2 stk vippeporter i tre. Innlagt strøm.

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

Konklusjon og markedsvurdering

Hovedbyggets BRA/BRA-i

295 m²/295 m²

Enebolig: Kjøkken, 2 Bad, Vaskerom, Toalettrom, Stue, Spisestue, Entré, 2 Vindfang, Gang, 5 Soverom, Kjellerstue, 5 Bod, Badstue, Teknisk rom, Hall m/trapp

Andre bygg: Garasje
Bruksareal andre bygg: 39 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 3 300 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 4 650 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi	**3 300 000**
Konklusjon markedsverdi	**3 300 000**

Markedsvurdering
Markedsverdien (normal salgsverdi) er eiendommens salgsverdi på takseringsdagen basert på et frivillig salg mellom aktsomme og opplyste parter etter en normal markedsføringsperiode.
Markedsverdien er satt ut i fra det som etter takstmannens skjønn kan forventes i dagens marked slik den fremstår på befaringstidspunktet: beliggenhet, standard, størrelse og tilstand tatt i betraktning.

Det gjøres oppmerksom på at teknisk verdi i denne rapporten ikke er markedsverdi og at differansen mellom disse kan variere ut fra beliggenhet. Teknisk verdi er beregnet i programmet byggekost.no.

Sammenlignbare salg

	EIENDOM			SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Mjøsvegen 852 ,2849 KAPP 107 m²	1975	3 sov	07-08-2022	2 990 000	**3 600 000**		3 600 000	**33 645**
2	Starumslinna 13 ,2850 LENA 187 m²	1987	3 sov	28-08-2025	3 400 000	**3 850 000**		3 850 000	**20 588**
3	Starumslinna 26 ,2850 LENA 187 m²	1975	2 sov	23-03-2026	3 800 000	**3 750 000**		3 750 000	**20 053**
4	Kjellbakkgutua 15 ,2850 LENA 244 m²	1989	5 sov	12-10-2023	4 500 000	**4 700 000**		4 700 000	**19 262**
5	Haugsvea 22 ,2850 LENA 153 m²	1900	3 sov	26-03-2025	3 300 000	**3 300 000**		3 300 000	**17 553**

Kilde :
Eiendomsverdi

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

Beregninger

Årlige kostnader

Forsikring, estimert.	Kr.		6 000
Kostnader vei, estimert	Kr.		3 000
Offentlige avgifter og eiendomsskatt, estimert.	Kr.		30 000
Vedlikeholdskostnader, estimert.(Omfatter utskiftinger av hele bygningsdeler (f.eks våtrom, fuktsikring,tak osv.)	Kr.		30 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**		**69 000**

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		7 400 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	3 420 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.		**4 000 000**

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		310 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	140 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.		**170 000**

Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**		**4 170 000**

Tomteverdi

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

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

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**	**4 650 000**

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

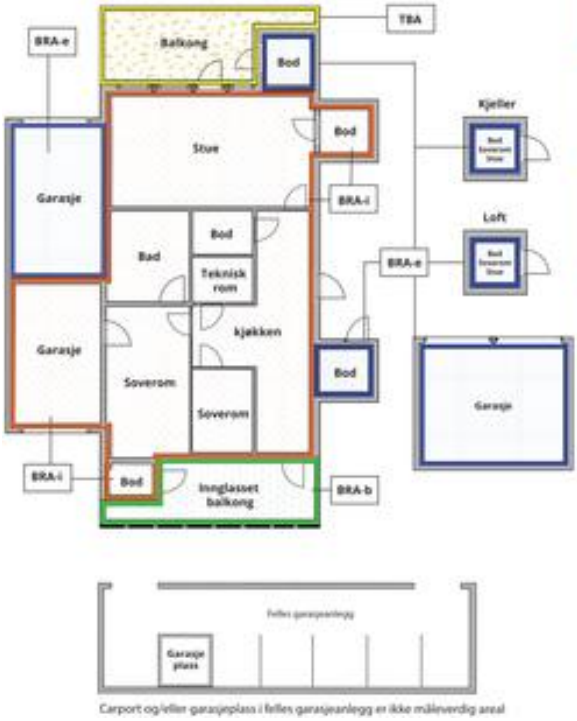
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje	147			147	35
Underetasje	148			148	
SUM	**295**				**35**
SUM BRA	**295**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Kjøkken, bad, vaskerom, toalettrom, stue, spisestue, entré, vindfang, gang, soverom, soverom 2, soverom 3		
Underetasje	Bad, kjellerstue, bod, bod 2, bod 3, badstue, teknisk rom, vindfang, soverom, soverom 2, gang m/trapp, bod 4, bod 5		

Kommentar

I åpent areal (TBA) for denne boenheten inngår: Takoverbygget terrasse mot sør med utgang fra stuen. Terrasseplatting foran inngang. Balkong mot øst ut fra soverom.

Målt takhøyde 1. etasje: Varierende, men målt 239 cm.
Målt takhøyde underetasje: Varierende, men målt 243 cm.

Arealer er oppmålt med lasermåler. Arealmålinger er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da bygningen ble målt.

Eventuelle frittliggende uteplasser er ikke oppmålt og medtatt i BRA/TBA dersom dette ikke er spesielt beskrevet.

Arealer er oppmålt ved bruk av håndholdt lasermåler. Denne type lasermåler kan ha måleavvik ved bruk som bidrar til avvik i oppmålt areal for boligen. Areal oppmåles med to desimaler, men oppgis i rapporten i hele kvadratmeter uten desimaler, vanlige avrundingsregler benyttes for desimaler. En kjøper bør derfor være oppmerksom på at arealavvik som følge av vanlige avrundingsregler kan forekomme.

En kjøper må på bakgrunn av at oppmålingen er foretatt med utstyr og målemetode som kan ha måleavvik, i kombinasjon med avrundingsregler for oppmålingen være klar over at det oppmålte arealet som det er gitt informasjon om i denne rapporten kan ha avvik i areal ut over det som er kravet i Avhendingslova. Dersom boligens areal er et vesentlig forhold for kjøper ved kjøp av boligen, oppfordres kjøperen til å sørge for å få gjennomført digital scanning av boligen for å avklare boligens areal med en usikkerhet som ligger innenfor Avhendigslova sine krav til arealsvikt. Dersom en kjøper velger å ikke sørge for slik måling må kjøperen være klar over at det er en risiko for at det oppgitte arealet i denne rapporten kan ha avvik utover kravet om arealsvikt i Avhendingslova. Dersom en kjøper velger å se bort fra dette vil arealsvikt ikke være å betrakte som reklamasjonsberettiget.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		39		39	
SUM		**39**			
SUM BRA	**39**				

Romfordeling

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

Kommentar

Tilleggsbygg: Arealer er oppmålt med lasermåler. Arealmålinger er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da bygningen ble målt. Bygningens lovlighet er ikke vurdert/kontrollert med mindre dette spesifikt er opplyst under punkt lovlighet for denne bygningen.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Tegningene stemmer med omsøkt, i all hovedsak i begge etasjer.

Nyere håndverkstjenester

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

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar: Det bemerkes at peisestuen ikke har vinduer som er godkjent for rømning. (Og lysforhold for varig opphold) Det er imidlertid rømningsmulighet rett ut på terreng fra vindfang i tilstøtende rom. Dette er ansett som tilstrekkelig rømning.

I en bolig skal det være tilfredsstillende rømningsforhold fra alle plan og etasjer hvor folk bor eller oppholder seg. Har etasjen en dør som leder rett ut til planert terreng, så er det tilstrekkelig. Må du gå opp eller ned en trapp for å komme til en slik dør, skal du i tillegg kunne rømme via et vindu. I så tilfelle skal minst annethvert rom for varig opphold være utrustet med et rømningsvindu. Rom for varig opphold vil si rom som kjøkken, stue, arbeidsrom og soverom.

En utgangsdør i en bolig må ha fri bredde på minimum 0,86 meter. Unntak gjelder for fritidsbolig (hytte) med én boenhet.
Det er verdt å merke seg at reglene det vises til her er minimumskrav. Det er ingenting i veien for å øke sikkerheten utover minimumskravet.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.5.2026	Alf Bjørnerud	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3442 ØSTRE TOTEN	81	44		0	1716.4 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Starumslinna 34

Hjemmelshaver

Stabbetorp Hans

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat veg. Utgifter til vedlikehold og snøbrøyting må påregnes. Ikke fremlagt avtale om vegrett.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp.

Regulering

Kommuneplanens arealdel Østre Toten 2018-2030.

Om tomten

Tomtegrensen er merket som usikker i kommunekart. For sikker grense anbefales oppmåling.

-Områdeanalyse fra 21.04.2026 om fysisk risiko i området:

9 Berørte datasett
FKB-AR5
Kulturlandskap - verdifulle
Kulturminner - Kulturmiljøer
Løsmasser N50/N250
Mulighet for marin leire
Naturtyper i Norge - landskap
Naturtyper på land (NiN)
Radon
Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd

Tinglyste/andre forhold

- Kartgrunnlag for regulering, areal og kommuneplan: Hentes fra kommunekart og NGU.no (https://www.ngu.no/emne/kart-pa-nett). Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	07.05.2026	23 dokumenter	Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	21.04.2026	Spørsmål i selgers/rekvirentens egenerklæring er ikke fullt ut besvart fordi selger har ikke førstehåndskunnskap om eiendommen.	Gjennomgått		Nei
Energirapport	08.05.2026	Enova	Gjennomgått		Ja
Eiendomsverdi.no	07.05.2026	Diverse eiendomsopplysninger fra Eiendomsverdi.	Gjennomgått		Nei
Situasjonskart over eiendommen	07.05.2026	Etter 1999 skal du ha fått en samsvarserklæring der den ansvarlige for jobben bekrefter hva som er gjort og bekrefter at alt er utført i tråd med forskriftene.	Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring	25.08.2010	Bytte av innmat i sikringsskap.	Gjennomgått		Nei
Rekvirent	05.05.2026	Ga opplysninger og ga tilgang til eiendommen.	Gjennomgått		Nei
Byggegodkjente tegninger	18.12.1980	Tegninger av huset. Aneby.	Gjennomgått		Nei
Byggegodkjente tegninger	04.10.1983	Tegninger av garasje.	Gjennomgått		Nei
Tilsynsrapport pipe/ildsted	21.01.2014	Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.	Gjennomgått		Nei
Ferdigattest / Innflytningstillatelse	22.04.2026	Det er opplyst fra kommunen at det foreligger midlertidig brukstillatelse. -Ferdigattest utstedes ikke for tiltak det er søkt om før 1. januar 1998, jf. pbl §21-10 femte. ledd.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	20.05.2026	
2	20.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, uthus, anneks el. er ikke teknisk vurdert.

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

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

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

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

•Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført 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 hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier 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 avhendingslova. 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 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til 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 blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en 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. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

Forutsetninger

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

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

•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 slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

•Forventet gjenværende funksjonstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

•Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en 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.

•I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

Det gjøres særlig oppmerksom på at rekvirent ikke har bebodd eiendommen. Selger har derfor ikke førstehåndskunnskap om eiendommen, og har i begrenset grad kunne supplere og/eller kontrollere opplysningene som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, helst med bistand av teknisk sakkyndig. Det bemerkes at opplysninger om årstall, utskiftninger/fornyelser av rom og bygningsdeler, samt forhold knyttet til vann og avløp, adkomstvei m.m. er i henhold til opplysninger gitt av rekvirent/eier/tilstedeværende, med mindre annet fremgår.

Takstmann forutsetter at bygg og bruk av eiendommen er godkjent slik dette fremstår på befaringsdagen, dersom annet ikke er opplyst er byggesøknader og godkjenninger ikke undersøkt.

Verdi og tilstand på bygg og eiendom er basert på de informasjoner som er omtalt i denne rapporten, takstmann er ikke informert om og har ikke ansvar for forhold som ikke er omtalt i rapporten.

Utskrift av grunnbok er ikke innhentet, en kjøper av eiendommen oppfordres derfor til å sjekke grunnboken for å skaffe informasjon om denne inneholder eventuelle forhold av betydning for kjøpers bruk/ utvikling av eiendommen.

Privatrettslige avtaler som gjelder eiendommen er omtalt i rapporten dersom dette er opplyst av eier/ rekvirent/ tilstedeværende.

For reguleringsmessige forhold av eiendommen er det henvist til gjeldende plan. Der eiendommen er regulert til flere formål er det kun omtalt formål på hoveddelen av eiendommen. En kjøper av eiendommen oppfordres derfor til å sjekke bestemmelser i planer

Forutsetninger

som gjelder eiendommen, for å skaffe informasjon om disse inneholder bestemmelser av betydning for kjøpers bruk/ utvikling av eiendommen.

Andre bygninger og installasjoner som garasje, uthus ol. er bare enkelt beskrevet og ikke undersøkt og er ikke teknisk vurdert .

Installasjoner, maskiner og utstyr er ikke testet, det anbefales at kjøper får informasjon om tilstand, bruk og vedlikehold av slikt utstyr fra selger, alternativt innhenter dette fra leverandør av utstyret, samt tester utstyret selv. Der kjøper ikke ønsker, eller er i stand til dette anbefales det å hente inn fagmann som kan utføre dette for kjøper.

Det er viktig å sette seg inn i side 3 og 4 i denne rapporten for å få en forståelse for hva en tilstandsrapport er.

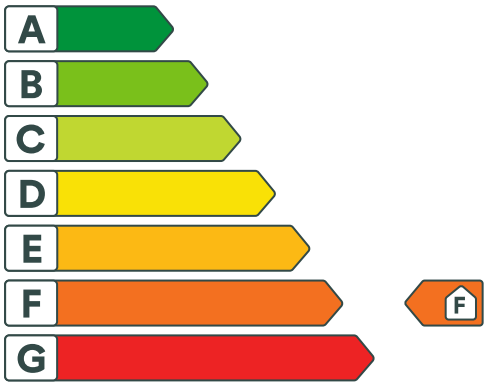
Bilder som benyttes i rapporten i sammenheng med avvik er å anse som eksempler på avvik, og vil ikke være fullstendig utfyllende når det gjelder å vise alle typer avvik. Jeg var alene på befaringen. Det betyr at informasjon som kunne vært fortalt om og vist kanskje ikke er kommentert selv om det burde vært sagt noe om.

enova

Energiattest



Adresse **Starumslinna 35, 2850 LENA**	
Dato for energimerking **08.05.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-292976**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **157037781**
Gårdsnummer **81**	Bruksnummer **38**
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 **1982**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **295,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **220,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Mekanisk 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 **293,03 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **376,19 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **82 762 kWh**



Starumslinna 35, 2850 LENA

Detaljering

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



Starumslinna 35, 2850 LENA

Tiltak

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 1: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

Tiltak 2: Automatikk for shunt- /utetemperaturregulering og nattsenkning

Manuell styring av shuntventil, altså manuell regulering av turtemperatur ift. utetemperaturen, er lite effektivt. Om dette er tilfellet anbefales å montere motorstyrte shuntventiler og automatikk for utetemperaturkompensering samt natt-/helgesenkning av temperaturen.

Tiltak 3: Montering av termostatstyring på gulvvarme

Dersom det er manuell regulering av temperatur på gulvvarme monteres nye termostatstyringer. Det kan også vurderes tidsstyring dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 4: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

Evt. gamle, manuelle radiatorventiler skiftes ut med nye direktevirkende termostatstyrte ventiler. Alternativt kan vurderes modulerende reguleringsenhet som kan styres etter både temperatur og tid dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 5: Installere solvarmeanlegg

Dersom den vannbårne varmen i boligen er i form av gulvvarme eller annet lavtemperaturanlegg, kan det vurderes å installere et solvarmeanlegg dersom forholdene ligger godt til rette for dette. En solfanger er som oftest en del av takkonstruksjonen og kan derfor være en interessant løsning ved nybygging eller rehabilitering av tak. I tillegg til solfangere installeres en varmesentral med et varmelager som utnytter solenergien i kombinasjon med elektrisitet/gass/olje/bio/varmepumpe. Gratis solenergi utnyttes da i varmeanlegget og til forvarming av tappevann noe som reduserer energiutgiftene.

Tiltak 6: Installere varmepumpe (fra berg, jord, vann, eller uteluft til vannbårent system)

Det er vannbåren varme i boligen i form av et radiatoranlegg eller et gulvvarmeanlegg. Det kan vurderes å installere en varmepumpe dersom forholdene ligger godt til rette for dette, hvor "gratis" varme hentes fra enten berg/grunnvann (borebrønner), jord, sjøvann eller uteluft. Varmepumpen erstatter da store deler av energileveransen fra dagens kjelanlegg. For hver kilowattime varmepumpen bruker i strøm, gir den 3 - 4 kilowattimer i varmeutbytte. Varmepumpen kan også benyttes til forvarming av tappevann. En varmepumpe dimiensjoneres normalt ikke for dekke hele effektbehovet, og eksisterende kjelanlegg vil derfor fungere som spisslast i de kaldeste periodene.

Brukertiltak

Tiltak 7: 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 8: 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 9: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 10: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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 15: 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 16: Spar strøm på kjøkkenet

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 17: 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 18: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 19: Montering tetningslister

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 20: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak 21: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak utendørs

Tiltak 22: 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 23: 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 24: 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 25: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 26: 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.

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Tone Stabbetorp	9578-5995-4-736601	2026-04-21 21:39:39
Lillian Stabbetorp	9578-5990-4-1607925	2026-04-21 21:38:56

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger 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.

Utfylt dato
21. apr. 2026

Oppdragsnummer
71-0042/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Starumslinna 34, 2850 LENA

Meglerfirma
Nordvik Gjøvik

Selgere
Lillian Stabbetorp, Tone Stabbetorp

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
6. februar 2026

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Ja. Hans Stabbetorp

Har du kjennskap til eiendommen?
Nei

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Nei

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 54613202
Forsikret i: Gjensidige

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Nei

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Nei

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

Nei

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Nei

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Nei

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Nei

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Nei

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Nei

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Nei

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Nei

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Nei

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Nei

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Nei

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

Nei

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

---

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

Nei

---

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

Nei

---

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

---

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

---

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

---

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 71-0042/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Lillian Stabbetorp	**2026-04-21**	**Tone Stabbetorp**	**2026-04-21**

Identifikasjon

Lillian Stabbetorp

Identifikasjon

Tone Stabbetorp

Signicat

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

Utskriftsdato: 21.04.2026

Østre Toten kommune

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

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	3442	**Gårdsnr.**	81	**Bruksnr.**	44	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Starumslinna 34, 2850 LENA								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	**Fakturert beløp i 2025**
Avløp	6 839,26 kr
Eiendomsskatt	6 603,00 kr
Feiing	579,00 kr
Renovasjon	4 000,00 kr
Vann	5 467,61 kr
Sum	**23 488,87 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
Forbruk vann	25%	31 m^3	30.64	1/1	0 %	949,76 kr	949,76 kr
Innbetalt akonto vann	25%	-21.5 m^3	30.64	1/1	0 %	-658,71 kr	-658,70 kr
Forbruk avløp	25%	31 m^3	46.44	1/1	0 %	1 439,56 kr	1 439,56 kr
Innbetalt akonto avløp	25%	-21.5 m^3	46.44	1/1	0 %	-998,41 kr	-998,40 kr
Forbruk vann	15%	31 m^3	28.19	1/1	0 %	873,78 kr	873,78 kr
Innbetalt akonto vann	15%	-21.5 m^3	28.19	1/1	0 %	-606,02 kr	-606,00 kr
Forbruk avløp	15%	31 m^3	42.72	1/1	0 %	1 324,40 kr	1 324,40 kr
Innbetalt akonto avløp	15%	-21.5 m^3	42.72	1/1	0 %	-918,54 kr	-918,53 kr

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Akonto vann	15%	62 m^3	28.19	1/1	0 %	1 747,56 kr	436,88 kr
Fastavgift vann	15%	1 Aar	3824.90	1/1	0 %	3 824,90 kr	956,22 kr
Vannmålerleie	15%	1 Aar	290.95	1/1	0 %	290,95 kr	72,74 kr
Akonto avløp	15%	62 m^3	44.59	1/1	0 %	2 764,30 kr	691,08 kr
Fastavgift avløp	15%	1 Aar	5050.80	1/1	0 %	5 050,80 kr	1 262,70 kr
Renovasjonsgebyr	25%	1 Stk	4706.25	1/1	0 %	4 706,25 kr	1 176,56 kr
Fradrag samarbeid renovasjonsdunk	25%	1 Stk	-706.25	1/1	0 %	-706,25 kr	-176,56 kr
Feie- og tilsynsavgift	0%	1 Stk	739.00	1/1	0 %	739,00 kr	184,75 kr
Eiendomsskatt bolig	0%	2224600 Prom	3.27	1/1	0 %	7 274,00 kr	1 818,50 kr
					Sum	**27 097,33 kr**	**7 828,74 kr**

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

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

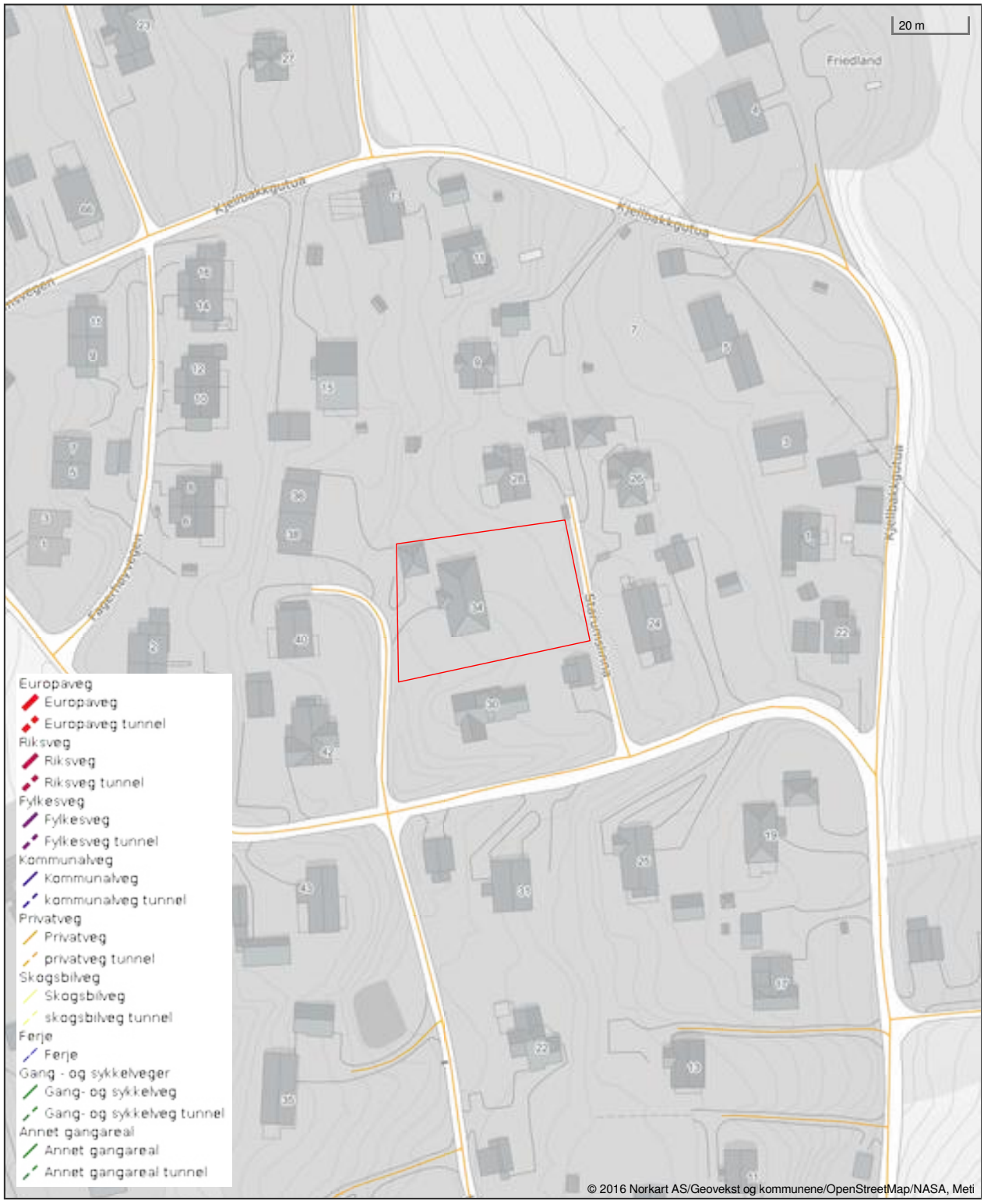
Prognosene for inneværende år kan avvike, spesielt ved årsskifte. Dette kan skyldes at enhetspriser ikke er oppdatert for nytt år eller at noen gebyr foreløpig ikke er opprettet for nytt år.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 21.04.2026

Vegstatuskart for eiendom 3442 - 81/44//



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.

BRUKSTILLATELSE

Bygningslovens § 99, nr.2 og 3.

Til . Hans Stabbetorp .....

Bilitt
.....

Etter besiktigelse foretatt den 2/4 1982

gis De hermed midlertidig brukstillatelse til Deres

bolig Heggeli g.nr.81 br.nr. 44

Merknader:

1. etasje ingen.
Kjeller: Div. snekker- og pussarbeide.
Utvendig: Legging av gesims og utvendig trapp.

Gjenstående arbeider må være utført innen 1 / 9 19 82

Søknad om byggetillatelse innlevert 2/3 - 1981. Byggetillatelse utstedt 27/3 - 1981.

Lena, den 5/4 1982

for bygningskontrollen i Østre Toten.

Asbjørn Kirkeby

Utskriftsdato: 21.04.2026

Eiendomskart for eiendom 3442 - 81/44//



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

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

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	1 716,40 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6730072,11	**Øst**	603972,91	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6730096,12	603990,79	150 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	43,93	
2	6730083,47	603993,76	150 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	12,99	
3	6730064,04	603998,31	150 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	19,96	
4	6730051,44	603947,12	150 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	52,72	
5	6730088,596	603945,348	13 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	37,20	
6	6730088,813	603947,469	13 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	2,13	

Østre Toten kommune

Grunnkart

Eiendom: 81/44
Adresse: Starumslinna 34
Dato: 21.04.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

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



©Norkart 2026

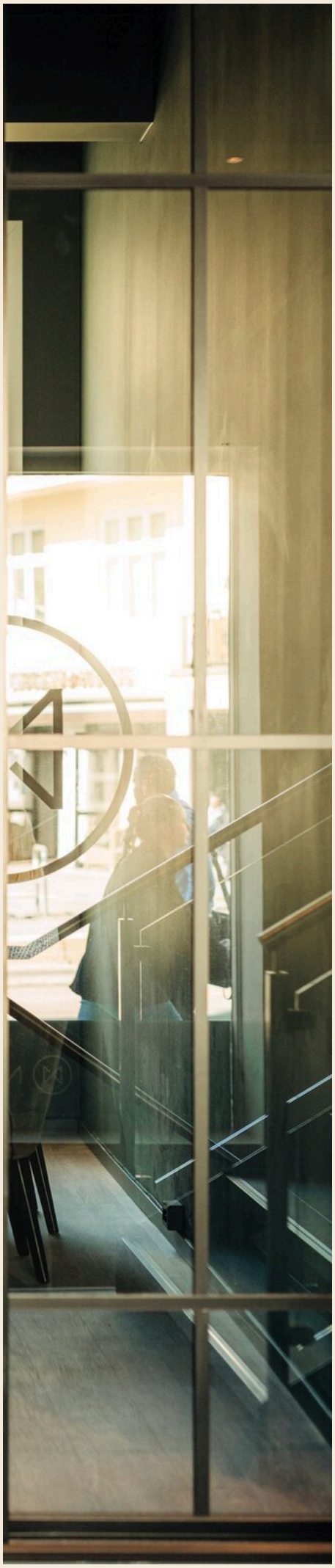
Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

Velkommen til

Nordvik Gjøvik

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Gjøvik og Toten godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boligene vi har for salg.

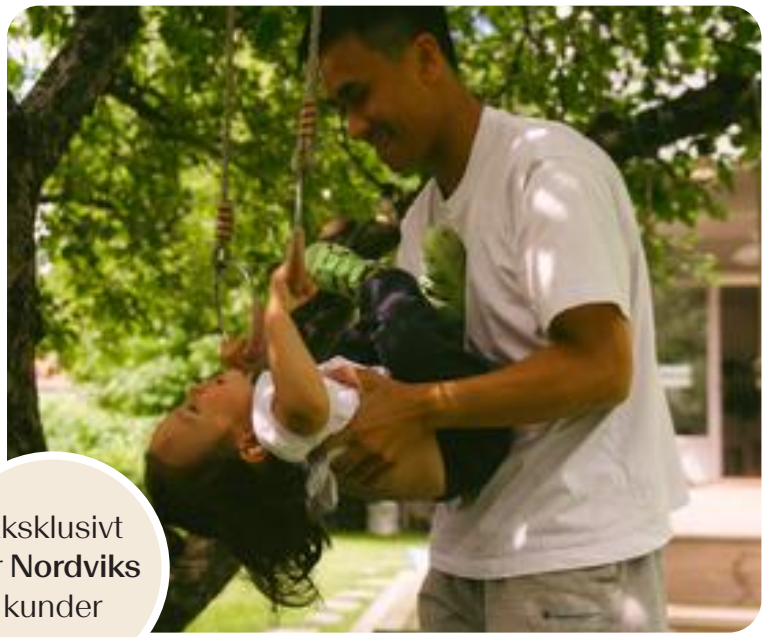


Øvre Torvgate 21, 2821 GJØVIK
gjovik@nordvikbolig.no
950 89 800

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris ene-/tomannsbolig: **19 700,-**
Pris rekkehus: **15 000,-**

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris ene-/tomannsbolig: **24 700,-**
Pris rekkehus: **20 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Ene-/tomannsbolig: **16 800,-** Rekkehus: **12 100,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

6. Garderobeskap
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

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. Fastmontertvegglader/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. Brannslukninsapparat, 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.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 71-0042/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Starumslinna 34 2850 LENA
Matrikkel: Gnr 81, bnr 44 i Østre Toten kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse,
jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:

Vegard Dotseth

Fagansvarlig / Eiendomsmegler MNEF /
Partner
Nordvik Gjøvik
v.dotseth@nordvikbolig.no
918 00 244