Tilstandsrapport

Enebolig

Rustadgutua 15, 2850 LENA

ØSTRE TOTEN kommune

gnr. 103, bnr. 9

Sum areal alle bygg: BRA: 175 m² BRA-i: 143 m²



Befaringsdato: 24.08.2026 **Rapportdato:** 03.09.2026 **Oppdragsnr.:** 22479-1137 **Eiendomsverdi ref nr:** PA5460

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

ENERGIMERKE

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

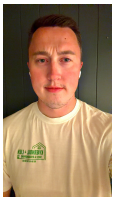
Kværndal og Lien Takst & Byggrådgivning AS

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

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

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

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



Rapportansvarlig

Marius Lien

Marius Lien

post@kl-tb.com

952 99 683

KVÆRNDAL OG LIEN TAKST &
BYGGRÅDGIVNING AS
Tyrivegen 6
2840 REINSVOLL

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 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.

KVÆRNDAL OG LIEN TAKST &
BYGGRÅDGIVNING AS
Tyrivegen 6
2840 REINSVOLL

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

$ Tiltak under kr 20 000

$$ Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

$$$ Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

$$$$ Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000

$$$$$ Tiltak over kr 500 000

KVÆRNDAL OG LIEN TAKST &
BYGGRÅDGIVNING AS
Tyrivegen 6
2840 REINSVOLL

Beskrivelse av eiendommen

Boligen er oppført i 1957 og fremstår generelt med eldre standard og et betydelig vedlikeholds- og oppgraderingsbehov. Det er registrert flere forhold som vurderes som vesentlige, særlig knyttet til tak, fuktproblematikk, kjeller og våtrom. Bygningen har flere bygningsdeler med høy alder, og det må påregnes omfattende rehabilitering og løpende vedlikehold.

Utvendig er taktekkingen og undertaket av eldre dato, og det er registrert slitasje, skader og fuktpåvirkning som kan indikere redusert tetthet. Takkonstruksjonen har mangelfull ventilering, fuktskjolder og forhøyede fuktindikasjoner, og deler av konstruksjonen er ikke tilgjengelig for kontroll. Takrenner, nedløp, vindskier og beslag har flere skader og vedlikeholdsbehov. Ytterkledning og vinduer har generell værslitasje, og flere vinduer har høy alder og redusert funksjon. Terrassen har betydelig slitasje, råteskader og svekkelser i konstruksjon og rekkverk.

Innvendig er overflater gjennomgående preget av alder og slitasje, og det er registrert stedvise fuktskader på gulv, vegger og himlinger. Gulvene har enkelte skjevheter og høydeforskjeller. Pipen er av eldre dato og har riss, skader og fuktpåvirkning, og rehabilitering må påregnes.
Kjelleren har omfattende fuktproblematikk. Det er registrert synlige fuktskader, forhøyede fuktverdier, råteskadet trevirke og forhold som vurderes å være forenlig med mikrobiell vekst. Skadeomfanget i skjulte konstruksjoner er ikke kjent. Forholdet må sees i sammenheng med drenering, fuktsikring og terreng, hvor det også er registrert mangler og usikker funksjon.

Badet i 2. etasje er av eldre dato og har omfattende oppgraderingsbehov. Det er registrert fuktpåvirkning og mørk misfarging/vekst, og full rehabilitering må påregnes. Det er også registrert fuktpåvirkning i tilliggende konstruksjoner, og endelig skadeomfang kan først avklares når konstruksjonene åpnes.

Kjøkkenet er fra 1985 og har høy alder og generell slitasje. Det er registrert råteskade i skroget under oppvaskkummen, og kjøkkenventilatoren var ikke funksjonsdyktig ved befaring. Kjøkkeninnredningen må påregnes oppgradert.

De tekniske installasjonene er i hovedsak av eldre utførelse. Vannledninger er hovedsakelig i kobber, og deler av avløpsanlegget består av eldre støpejernsrør. Varmtvannsberederen har høy alder, og det er registrert tegn til lekkasje/fukt ved rørtilkobninger samt mangelfull elektrisk tilkobling. Det elektriske anlegget er eldre, og det er registrert tegn til varmgang ved en stikkontakt i kjelleren. Utvidet kontroll av det elektriske anlegget anbefales.

På tomten er det registrert stedvis fall mot grunnmuren, riss og sprekker i grunnmuren samt erosjon ved fundamenteringen under tilbygget. Eiendommen ble opplyst tilkoblet offentlig vann og avløp i 2017. Status for tidligere privat avløpsanlegg og septiktank er imidlertid ikke avklart, og bør undersøkes nærmere.

Samlet sett fremstår boligen som et rehabiliteringsobjekt med betydelig oppgraderingsbehov. Særlig tak, kjeller/fuktforhold, bad, drenering og enkelte tekniske installasjoner må påregnes utbedret. Det må også tas høyde for at ytterligere skader kan avdekkes når eldre og fuktpåvirkede konstruksjoner åpnes i forbindelse med rehabilitering.

Enebolig - Byggeår: 1957

UTVENDIG Gå til side

Boligen er oppført med yttervegger i bindingsverkskonstruksjon med utvendig stående trekledning. Bygningen har mønet saltak i trekonstruksjon, tekket med betongtakstein over undertak av rupanel og takpapp. Takrenner og nedløp er utført i metall. Boligen har vinduer av tre med 2-lags isolerglass fra ulike årganger, ytterdører i tre samt terrasse/veranda i trekonstruksjon.

INNVENDIG Gå til side

Innvendige gulvflater består hovedsakelig av parkett, gulvbelegg, tregulv og tepper. Veggflater består hovedsakelig av trepanel, tapet og malt strie, mens himlinger er utført med malte/glatte flater, panel og himlingsplater. Etasjeskillere er utført i trekonstruksjoner. Boligen har teglsteinspipe med vedovn, innvendig tretrapp og hovedsakelig malte fyllingsdører. Kjeller har gulv på grunn i betong og vegger mot terreng i betong-/murkonstruksjon.

VÅTROM Gå til side

Badet ligger i 2. etasje og har vinylbelegg på gulv, våtromsbelegg på vegger og slett himling. Rommet er utstyrt med badekar, gulvmontert toalett og innredning med servant.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredningen er opplyst å være fra 1985 og har profilerte fronter, benkeplate og oppvaskkum i stål. Kjøkkenet har kjøkkenventilator.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er hovedsakelig utført i kobber, mens avløpsrør består av en kombinasjon av støpejern og plast. Boligen har naturlig ventilasjon, elektriske panelovner og vedovn som oppvarmingskilder samt elektrisk varmtvannsbereder. Det elektriske anlegget er i hovedsak av eldre utførelse med sikringsskap utstyrt med skrusikringer.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunnen er ukjent. Utførelse og alder på drenering og utvendig fuktsikring er ikke kjent. Grunnmuren er utført i betong og stedvis tegl, og tilbygget er fundamentert med betongkonstruksjoner. Eiendommen har varierende terrengforhold rundt boligen og ble ifølge eier tilkoblet offentlig vann- og avløpsnett i september 2017. Eiendommen har tidligere hatt privat avløpsanlegg med septiktank.

KVÆRNDAL OG LIEN TAKST &
BYGGRÅDGIVNING AS
Tyrivegen 6
2840 REINSVOLL

Beskrivelse av eiendommen

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

Enebolig

• Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger ikke tegninger i kommunens arkiver for bygningen.

Garasje

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

Det foreligger en enkel skisse fra 1968, som i stor grad stemmer med dagens inndeling.

Takstmannens kontroll av lovlig bruk av eiendommen/boenheten er begrenset til å omfatte sammenhold av siste godkjente byggetegninger for eiendommen og/eller den aktuelle boenheten mot faktisk bruk på befaringstidspunktet.

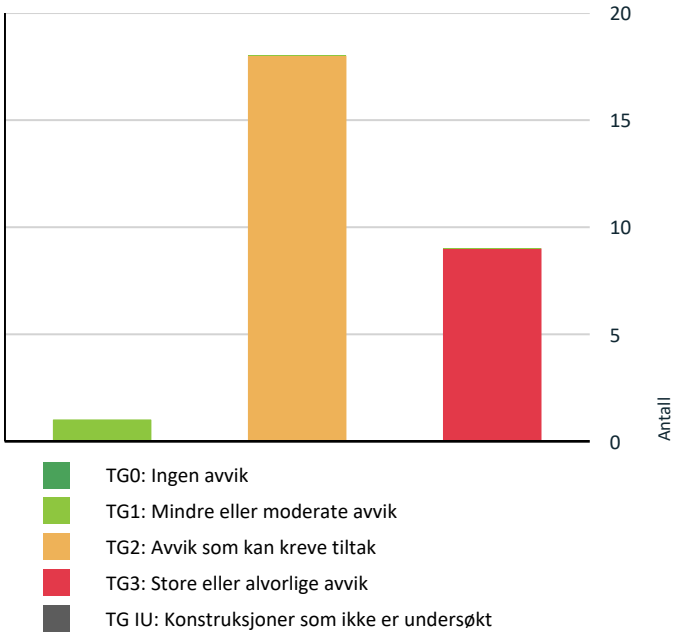
Reguleringsmessige forhold, herunder utnyttelse av tomt, er ikke vurdert av takstmann med mindre dette er særskilt omtalt i rapporten. Tilsvarende gjelder tekniske krav, som for eksempel avstand mellom byggverk og utførelse av brannskillende konstruksjoner, som ikke er vurdert dersom dette ikke er spesielt angitt.

Kjøper oppfordres til selv å sette seg inn i gjeldende planbestemmelser for eiendommen, for å avklare om disse inneholder forhold av betydning for kjøpers bruk eller videre utvikling av eiendommen.

KVÆRNDAL OG LIEN TAKST &
BYGGRÅDGIVNING AS
Tyrivegen 6
2840 REINSVOLL

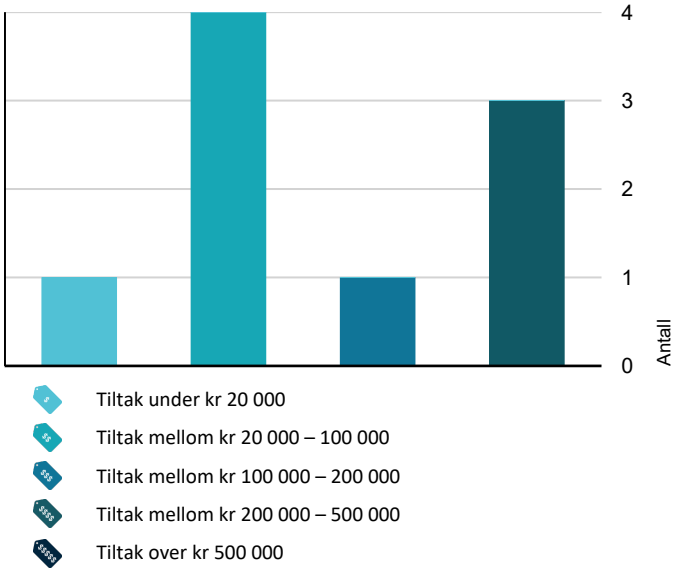
Sammendrag av boligens tilstand

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

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side
Våtrom > Etasje 2 > Bad > Generell	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys	Gå til side
Utvendig > Ytterdører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner	Gå til side
Innvendig > Overflater - gulv	Gå til side
Innvendig > Overflater - vegger og himlinger	Gå til side
Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner	Gå til side
Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side

KVÆRNDAL OG LIEN TAKST &
BYGGRÅDGIVNING AS
Tyrivegen 6
2840 REINSVOLL

Sammendrag av boligens tilstand

- **Innvendig > Innvendige dører** Gå til side
- **Innvendig > Skadedyr og fuktkrevende insekter** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** Gå til side
- **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** Gå til side
- **Tomteforhold > Terrengforhold** Gå til side
- **Tomteforhold > Septiktank** Gå til side
- **Våtrom > Etasje 2 > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det mangler snøfangere på taket, og adkomst til skorstein for feiing er ikke tilfredsstillende. Gå til side
- Det er ikke dokumentert at det er utført radonmålinger i boligen. Eiendommen ligger i et område med høy radonaktsomhet iht. NGUs radonaktsomhetskart.
- Det mangler ubrennbar plate på gulvet foran sotluken.
- Trappen mangler håndløper. Rekkverket har lav høyde og åpninger som ikke tilfredsstiller dagens krav til personsikkerhet.
- Det ble ved befaring registrert tegn til varmgang/varmeskade ved en stikkontakt i kjelleren.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Det ble ved befaring registrert røykvarsler(e) uten batteri og dermed uten tilfredsstillende funksjon.

KVÆRNDAL OG LIEN TAKST &
BYGGRÅDGIVNING AS
Tyrivegen 6
2840 REINSVOLL

Boligens energimerking



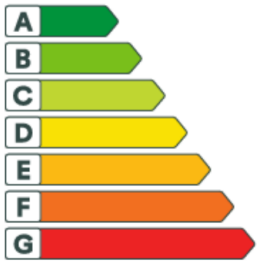
Beskrivelse

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

Energimerke



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



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

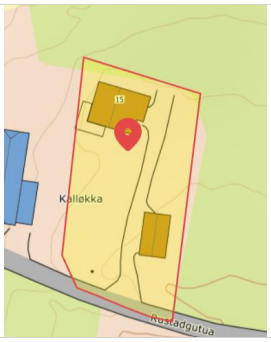
Om grunnlaget for energimerket
Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for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

Energirapporter vedlagt

- Energirapport

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1957

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Anvendelse
Boligformål

Standard
Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

UTVENDIG

TG 3 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Takkonstruksjonen er tekket med betongtakstein. Undertaket er utført med rupanel og takpapp. Taket er besiktiget fra bakken og med drone. Taktekking og undertak er av eldre dato.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert slitasje og stedvise skader på taktekkingen.

• Det er videre registrert fuktskjolder/fuktpåvirkning på innvendige flater som kan indikere redusert tetthet i taktekking og/eller undertak.

• Taktekking og undertak er av eldre dato, og gjenværende funksjon og tetthet er usikker.

Konsekvens/tiltak
• Taktekking og undertak bør undersøkes nærmere for å lokalisere årsaken til registrert fuktpåvirkning. På bakgrunn av alder, slitasje og registrerte fuktforhold må reparasjon eller utskifting av taktekking og eventuelt undertak påregnes.

Redusert tetthet kan medføre fortsatt fuktinntrenging med risiko for fuktskader i undertak, takkonstruksjon og innvendige bygningsdeler.

Kostnadsestimatet omfatter utbedring eller utskifting av taktekking med tilhørende arbeider på undertak der dette viser seg nødvendig. Estimatet inkluderer normal rigg, demontering, materialer og utførelse, men omfanget kan øke dersom det avdekkes større skjulte fuktskader i takkonstruksjonen.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000


Taktekkingen.


Taktekkingen.

TG 3 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse
Takrenner og nedløp er utført i metall. Vindskier og toppbord er utført i tre med beslag. Skorsteinen er ført over tak.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert deformasjoner på enkelte takrenner og nedløp, samt oppsamling av jord og smuss i takrennene.

• Det er registrert værslitasje og råteskader på vindskier, samt avvik ved beslag på skorstein.

• Taknedløp har ikke tilfredsstillende bortledning av overvann fra grunnmuren.

• Det mangler snøfangere på taket, og adkomst til skorstein for feiing er ikke tilfredsstillende.

Konsekvens/tiltak
• Takrenner og nedløp bør rengjøres, og deformerte eller skadde deler bør utbedres eller skiftes. Skadde vindskier og beslag bør vedlikeholdes eller skiftes etter behov. Mangelfull bortledning av takvann kan medføre økt fuktbelastning mot grunnmur og bør utbedres.

Det bør etableres tilfredsstillende snøsikring og sikker adkomst til skorstein i samsvar med gjeldende krav.

Kostnadsestimatet omfatter rengjøring, reparasjon og delvis utskifting av takrenner og nedløp, utbedring av skadde vindskier og beslag samt etablering av tilfredsstillende snøsikring og sikker adkomst til skorstein.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Råteskader på vindskier, og lekkasje fra takrenne.



Takrenne er full med mose og jord.



Deformerte takrenner.

TG 3 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Boligen har mønet saltak i trekonstruksjon. Undertaket er utført med rupanel og takpapp. Takkonstruksjonen består av en kombinasjon av kaldt loft og skrå takkonstruksjoner. Loftet har begrenset adkomst via loftluke.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert mangelfull ventilering av takkonstruksjonen.

• Det er videre registrert fuktskjolder i takkonstruksjonen og forhøyede fuktindikasjoner ved kontroll av himling/takkonstruksjon over bad.

• Deler av takkonstruksjonen er lukket og ikke tilgjengelig for kontroll, og tilstanden i disse områdene kan derfor ikke verifiseres.

Konsekvens/tiltak

• Årsaken til registrerte fuktforhold bør undersøkes nærmere og sees i sammenheng med taktekking/undertak og ventilering av takkonstruksjonen. Det må påregnes tiltak for å etablere tilfredsstillende ventilering og utbedre eventuelle fuktskadede materialer.

Mangelfull ventilering kan medføre oppfukting og kondens i takkonstruksjonen, med økt risiko for mugg- og råteskader. Begrenset tilgjengelighet medfører samtidig usikkerhet knyttet til tilstanden i skjulte deler av konstruksjonen.

Kostnadsestimatet omfatter nærmere undersøkelser, tiltak for å bedre ventileringen av takkonstruksjonen samt lokal utskifting eller utbedring av fuktskadede materialer. Eventuelle større skjulte skader er ikke medregnet og kan først avklares ved åpning av konstruksjonen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Fuktmåling i tak på bad registrerer fuktighet i takplaten.

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggene er oppført i bindingsverkskonstruksjon med utvendig stående trekledning. Ytterveggene er visuelt inspisert fra bakkenivå rundt boligen.
Basert på registrerte forhold i takkonstruksjonen og yttertak, kan det ikke utelukkes at det kan forekomme skjulte skader i ytterveggskonstruksjonen.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert begrenset lufting mellom trekledning og underliggende veggkonstruksjon, herunder mangelfull luftespalte i nedkant av kledningen.

• Trekledningen har stedvis værslitasje.

Konsekvens/tiltak

• Det bør ved fremtidig vedlikehold eller utskifting av trekledningen etableres tilfredsstillende lufting bak kledningen. Mangelfull lufting kan medføre redusert uttørking av konstruksjonen og økt risiko for fukt- og råteskader.

Værslitte overflater bør vedlikeholdes etter behov for å begrense videre nedbrytning av treverket.

Tilstandsrapport



Mangelfull lufting bak kledning.

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Boligen har vinduer av tre med 2-lags isolerglass fra ulike årganger, hovedsakelig fra 1970-, 1980- og 1990-tallet. Kjellervinduer er opplyst å være fra byggeåret. Det er i tillegg et blyglassvindu.

Vurdering av avvik:

• Vinduer er utvendig værslitte, og det er stedvis registrert skader og sprekker i treverk på karmer og rammer.

• Flere av isolerglassvinduene har høy alder og usikker gjenværende funksjon.

• Enkelte vinduer er vanskelige å åpne og lukke.

Konsekvens/tiltak

• Det må påregnes vedlikehold og stedvise utbedringer av vinduene. Vinduer med skader eller redusert funksjon bør repareres eller skiftes etter behov.

Mangelfullt vedlikehold og skader i utvendig treverk kan over tid medføre økt fuktopptak og videre nedbrytning. Eldre isolerglass har økt risiko for punktering og redusert isolasjonsevne, og utskifting må påregnes over tid.



Værslitasje utvendig på vinduskarmer.

TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Boligen har inngangsdør i tre med 2-lags glass, opplyst fra 1991. Balkongdør er opplyst fra 1973.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert skade i dørblad på inngangsdøren. Balkongdøren har betydelig utvendig værslitasje og redusert funksjon som følge av alder og slitasje.

• Det er registrert utettheter mellom dørblad og karm.

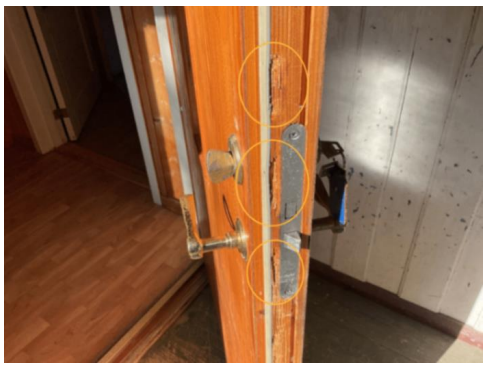
Konsekvens/tiltak

• Skadet dørblad og utettheter bør utbedres. Det må påregnes vedlikehold og eventuelt utskifting av dører med redusert funksjon.

Skader og utettheter kan medføre trekk, varmetap og økt risiko for fuktbelastning og videre nedbrytning av dørkonstruksjonen.



Overflateskader på balkongdøren.



Skader på dørblad på ytterdøren.

TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Boligen har terrasse/veranda utført i trekonstruksjon med terrassebord og rekkverk i tre.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert omfattende slitasje og stedvise råteskader i terrassekonstruksjonen. Det er også registrert svake innfestinger, deformasjoner og nedbøyning i deler av konstruksjonen.

• Rekkverket har stedvise skader og råte. Det er også registrert mangler ved rekkverk, herunder utilstrekkelig høyde og åpninger som ikke tilfredsstiller dagens krav til personsikkerhet.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Terrassekonstruksjonen har et omfattende utbedringsbehov. På bakgrunn av registrerte råteskader, deformasjoner og svakheter i konstruksjonen må det påregnes utskifting av skadde konstruksjonsdeler, eventuelt full utskifting dersom nærmere kontroll viser at skadeomfanget er omfattende.

Rekkverk må utbedres slik at tilfredsstillende personsikkerhet ivaretas. Råte og svekkelser i bærende konstruksjoner kan medføre redusert bæreevne og videre skadeutvikling dersom forholdene ikke utbedres.







Utvendige trapper

Beskrivelse

Ved inngangspartiet er det en utvendig trapp utført i stål. I tillegg er det en trapp i trekonstruksjon i tilknytning til terrassen.

Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Boligens utvendige bygningsdeler har samlet sett et omfattende vedlikeholds- og oppgraderingsbehov. Det er registrert flere skader og svekkelser på utvendige konstruksjoner. For nærmere beskrivelse, vurdering og anbefalte tiltak vises det til de enkelte bygningsdelene i rapporten.

INNVENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

Innvendige gulvflater består hovedsakelig av parkett, gulvbelegg, tregulv og tepper.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert generell slitasje på gulvoverflatene. Det er stedvis registrert fuktskader med misfarging og svelling i parkett.

Konsekvens/tiltak

• Gulvoverflatene har generell slitasje og stedvise fuktskader, og må påregnes oppgradert. Fuktskadede og svellede gulvoverflater bør skiftes. Årsaken til registrerte fuktskader bør avklares og eventuell pågående fuktbelastning stanses for å hindre videre skadeutvikling.



Fuktskader på parkett.



Overflatene fremstår generelt slitt.

Tilstandsrapport





TG 2 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Innvendige veggflater består hovedsakelig av trepanel, tapet og malt strie. Himlinger består hovedsakelig av malte/glatte flater, panel og himlingsplater.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert generell slitasje på innvendige vegg- og himlingsflater.

• Det er stedvis registrert fuktskjolder/fuktpåvirkning i himling.

Konsekvens/tiltak

• Innvendige vegg- og himlingsflater har generell slitasje og må påregnes oppgradert. Årsaken til registrert fuktpåvirkning i himling må avklares, og eventuell pågående fukttilførsel må stanses før overflatene utbedres.

Ved fortsatt fuktbelastning kan det oppstå ytterligere skader på overflater og underliggende konstruksjoner.



Registrert forhøyet fuktnivå ved måling i takplater på soverom.

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskillerne er utført i trekonstruksjoner. Det er utført stikkprøvevise målinger av høydeforskjeller på gulv. Det ble registrert høydeforskjeller på inntil ca. 20 mm i 1. etasje og inntil ca. 30 mm i 2. etasje.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert høydeforskjeller og skjevheter i gulvene. Størst registrerte høydeforskjell er ca. 30 mm.

Konsekvens/tiltak

• Det vurderes ikke som nødvendig med umiddelbare tiltak ut fra registrerte høydeforskjeller alene. Retting av gulvene vil normalt være aktuelt i forbindelse med eventuell fremtidig rehabilitering eller oppgradering av boligen.

Dersom plane gulv er ønskelig, må det påregnes oppretting av underliggende konstruksjon og/eller gulvoverflater.

⚠ Radon

Beskrivelse

Boligen er oppført før det ble stilt krav om radonsperre i grunnen. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførte radonmålinger eller radonforebyggende tiltak.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke dokumentert at det er utført radonmålinger i boligen. Eiendommen ligger i et område med høy radonaktsomhet iht. NGUs radonaktsomhetskart.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling for å avklare radonnivået i boligen. Dersom målinger viser verdier over anbefalte grenseverdier, må radonreduserende tiltak vurderes.

TG 2 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Boligen har teglsteinspipe. I hovedetasjen er pipen forblendet med teglstein og tilknyttet vedovn. I 2. etasje er pipen pusset. Sotluke er plassert i kjeller.

Vurdering av avvik:

• Pipen er av eldre dato, og det er registrert riss/sprekker i pussede overflater, stedvise løse/skadde pussflater og fuktskjolder. På bakgrunn av alder og registrerte forhold er gjenværende funksjon og tilstand usikker.

• Det mangler ubrennbar plate på gulvet foran sotluken.

Konsekvens/tiltak

• Det må etableres ubrennbar plate på gulvet foran sotluken.

På bakgrunn av pipens alder og registrerte skader bør pipen kontrolleres nærmere av brann-/feiervesen eller annen fagkyndig. Rehabilitering av pipen må påregnes, men omfang og tidspunkt bør avklares gjennom nærmere kontroll.

Manglende vedlikehold og videre skadeutvikling kan medføre redusert funksjon og brannsikkerhet.

Tilstandsrapport



Pipe og ildsted i stuen.



Riss i puss på pipen i loftsetasjen.

TG 3 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Kjelleren har gulv på grunn i betong, hvor deler av gulvflatene er belagt med plater. Vegger mot terreng er utført i betong- eller murkonstruksjon, og deler av veggene er innvendig bekledd med tresonitt og pusset. Kjelleren har rom og konstruksjoner som ligger helt eller delvis under terreng.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert omfattende fuktpåvirkning i kjelleren, med synlige fuktskjolder og fuktskader på gulv, vegger og overflater. Ved stikkprøvevise fuktmålinger ble det registrert forhøyede fuktverdier.

• Det er stedvis registrert misfarging/vekst på overflater som vurderes å være forenlig med mikrobiell vekst.

Konsekvens/tiltak

• Årsaken til fuktbelastningen må undersøkes nærmere og nødvendige fuktreduserende tiltak må gjennomføres. Forholdet må sees i sammenheng med utvendig drenering, fuktsikring og terrengforhold.

Fuktskadede og eventuelt mikrobiologisk angrepne materialer må påregnes fjernet og skiftet. Omfanget av skader i skjulte konstruksjoner er ikke kjent og kan først avklares ved ytterligere undersøkelser.

Vedvarende fuktbelastning medfører risiko for videre fukt-, mugg- og råteskader og kan gi et ugunstig inneklima.

Kostnadsestimatet omfatter fjerning og utskifting av synlig fukt- og råteskadede materialer samt nødvendige innvendige utbedringer i kjelleren. Utbedring av utvendig drenering og fuktsikring er ikke inkludert i dette estimatet, da dette vurderes separat. Omfanget kan øke dersom det avdekkes større skjulte skader.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Tydelig fuktighet på gulv i kjeller.





Fuktmåling oppunder etasjeskiller i kjeller registrerer skadelige fuktverdier.

Tilstandsrapport



Råteskadet trevirke i kjelleren.



Løst belegg i trappen.

TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har innvendig trapp utført i tre med lakkerte overflater. Trinnene er delvis belagt med gulvbelegg.

Vurdering av avvik:

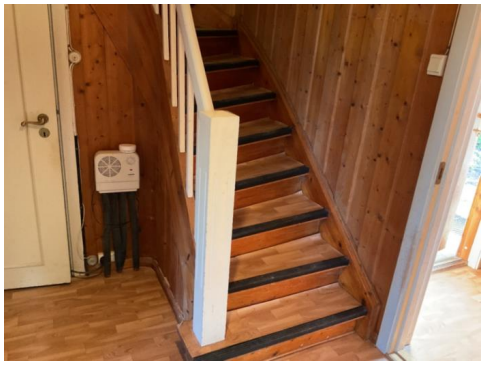
• Det er registrert løst belegg i flere av trinnene. Forholdet vurderes å kunne ha sammenheng med fuktpåvirkning og et generelt råtт/fuktig inneklima i boligen.

• Trappen mangler håndløper. Rekkverket har lav høyde og åpninger som ikke tilfredsstiller dagens krav til personsikkerhet.

Konsekvens/tiltak

• Løst belegg i trinnene bør utbedres. På bakgrunn av øvrige registrerte fuktforhold i boligen bør forholdet også sees i sammenheng med den generelle fuktbelastningen, og eventuell underliggende fuktpåvirkning bør avklares før overflatene utbedres.

Det anbefales å etablere håndløper og utbedre rekkverket for å bedre personsikkerheten. Lavt rekkverk og store åpninger medfører økt risiko for fall og personskade.



Trappen mellom hovedetasjen og loftsetasjen.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Boligen har hovedsakelig malte fyllingsdører, samt glassdør ved vindfang og enkelte skyvedører.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert generell alders- og bruksslitasje på flere av dørene. Enkelte dører tar i karm og har redusert funksjon. Det er stedvis registrert sprekker og mindre skader i dørblad. Skyvedører har slitasje og redusert funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Det må påregnes justering, vedlikehold og stedvise utbedringer av innvendige dører. Enkelte dører kan være aktuelle for utskifting i forbindelse med generell oppgradering av boligen.

Skjevheter og slitasje kan medføre redusert funksjon og videre skade på dørblad og karm.

TG 2 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Ved befaring av loftet ble det registrert ekskrementer etter gnagere.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert spor etter gnagere på loftet i form av ekskrementer. Det er ikke avklart om det foreligger pågående aktivitet.

Konsekvens/tiltak

• Det bør undersøkes nærmere om det foreligger aktiv forekomst av gnagere, og mulige adkomstveier til konstruksjonen bør lokaliseres og sikres. Ekskrementer bør fjernes og berørte områder rengjøres på egnet måte.

Gnagere kan medføre skader på isolasjon, bygningsmaterialer og tekniske installasjoner. Ved fortsatt aktivitet kan skadeomfanget øke.

VÅTROM

ETASJE 2 > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Badet er av eldre dato og har vinylbelegg på gulv, våtromsbelegg på vegger og slett himling. Rommet er utstyrt med badekar, gulvmontert toalett og innredning med servant.

Vurdering av avvik:
• Badet har en eldre utførelse og det er registrert fuktpåvirkning i himling. Det er videre registrert mørk misfarging/vekst i dusjområdet.

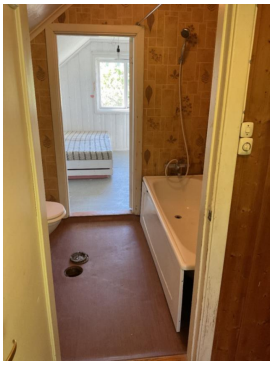
På bakgrunn av alder og registrerte forhold vurderes våtrommet å ha behov for full rehabilitering.

Konsekvens/tiltak
• Badet har et omfattende oppgraderingsbehov, og full rehabilitering må påregnes. Ved rehabilitering må eventuelle underliggende fukt- og følgeskader avdekkes og utbedres før våtrommet bygges opp på nytt.

Fortsatt bruk uten utbedring kan medføre videre fuktbelastning og økt risiko for skader i tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimatet omfatter full rehabilitering av badet med demontering, nytt tettesjikt, overflater, sanitærutstyr og nødvendige tekniske arbeider. Det må tas høyde for at fukt- og følgeskader i skjulte konstruksjoner kan medføre tilleggskostnader når rommet åpnes.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Oversiktsbilde av badet.



Oversiktsbilde av badet.



Råteskader i taket.

ETASJE 2 > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er registrert fuktpåvirkning og skader i konstruksjoner i og omkring våtrommet. Hulltaking er ikke utført da det allerede er registrert forhold som indikerer fuktpåvirkning, og ytterligere hulltaking ikke ble vurdert nødvendig for å dokumentere forholdet.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert fuktpåvirkning i konstruksjoner i tilknytning til våtrommet.

Konsekvens/tiltak
• Forholdet må undersøkes nærmere i forbindelse med rehabilitering av badet. Skadeomfanget i skjulte konstruksjoner er ikke kjent og kan først avklares når konstruksjonene åpnes.

Fuktskadede materialer må påregnes utbedret eller skiftet. Omfanget kan være større enn det som er synlig ved befaring.

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 3 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen er opplyst å være fra 1985 og har profilerte fronter, benkeplate og oppvaskkum i stål.

Vurdering av avvik:
• Kjøkkeninnredningen har høy alder og generell bruks- og overflateslitasje. Det er registrert råteskade i skroget under oppvaskkummen.

Konsekvens/tiltak
• Råteskadet skrog under oppvaskkummen må utbedres eller skiftes. Årsaken til råteskaden bør avklares, og det bør kontrolleres at det ikke foreligger pågående lekkasje eller fuktbelastning fra vann- og avløpsinstallasjoner.

Kjøkkeninnredningen har for øvrig høy alder og må påregnes oppgradert.

Kostnadsestimatet omfatter utbedring eller utskifting av råteskadet skrog under oppvaskkummen samt kontroll og nødvendige tiltak ved eventuell fuktkilde. Estimatet omfatter ikke full utskifting eller modernisering av hele kjøkkeninnredningen.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Oversiktsbilde av kjøkkeninnredningen.



Oversiktsbilde av kjøkkeninnredningen.



Råteskadet skrog under vask.

ETASJE > KJØKKEN

TG 3 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator.

Vurdering av avvik:

• Kjøkkenventilatoren var ikke funksjonsdyktig ved befaring.

Konsekvens/tiltak

• Kjøkkenventilatoren må repareres eller skiftes. Manglende fungerende avtrekk medfører redusert bortledning av matos og fukt fra kjøkkenet og kan bidra til økt fuktbelastning på overflater og omkringliggende konstruksjoner.

Kostnadsestimatet omfatter reparasjon eller utskifting av eksisterende kjøkkenventilator, inkludert normal montering og tilkobling.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er hovedsakelig utført i kobber.

Vurdering av avvik:

• Vannledningene er av eldre dato og har i hovedsak eldre koblinger/skjøtemetoder. På bakgrunn av alder vurderes gjenværende brukstid som usikker.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke registrert behov for umiddelbar utskifting, men på grunn av ledningenes alder må utskifting og oppgradering påregnes. Eldre vannledninger har økt risiko for lekkasjer og følgeskader ved eventuell svikt.

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør er utført i en kombinasjon av støpejern og plast.

Vurdering av avvik:

• Deler av avløpsanlegget består av eldre støpejernsrør med høy alder. På bakgrunn av alder er gjenværende brukstid usikker.

Konsekvens/tiltak

• Det må påregnes vedlikehold og fremtidig utskifting av eldre avløpsrør. Eldre støpejernsrør kan over tid utvikle korrosjon, redusert godstykkelse og lekkasjer. Ved rehabilitering av boligen anbefales det at eldre avløpsinstallasjoner kontrolleres nærmere.



Eldre støpejernsrør.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon med lufting via ventiler og naturlige utettheter i bygningskonstruksjonen.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert mangelfull ventilering i enkelte rom, med begrenset tilgang på friskluft og luftutskifting.
Mangelfull ventilering vurderes å kunne bidra til redusert uttørking og høyere luftfuktighet i boligen.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Det anbefales å bedre ventileringen ved å etablere eller utbedre friskluftsventiler i rom med mangelfull ventilasjon. Eksisterende ventiler bør kontrolleres og holdes åpne og funksjonsdyktige.

Utilstrekkelig ventilasjon kan medføre høy luftfuktighet, kondens og økt risiko for fukt- og muggsopprelaterte skader, samt redusert luftkvalitet.

Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

Boligen har elektriske panelovner og vedovn som oppvarmingskilder.

TG 3 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Boligen har elektrisk varmtvannsbereder av eldre dato.

Vurdering av avvik:

• Varmtvannsberederen har høy alder. Det er registrert tegn til lekkasje/fukt ved rørtilkobninger.

Den elektriske tilkoblingen av varmtvannsberederen er ikke tilfredsstillende utført.

Konsekvens/tiltak

• Rørtilkobninger og den elektriske tilkoblingen bør kontrolleres og utbedres av relevante fagfolk. På bakgrunn av beredersens alder og registrerte forhold må utskifting av varmtvannsberederen påregnes.

Lekkasjer fra varmtvannsbereder eller tilhørende rørinstallasjoner kan medføre fukt- og vannskader. Mangelfull elektrisk tilkobling kan innebære økt risiko for varmgang og brann.

Kostnadsestimatet omfatter utskifting av varmtvannsbereder samt nødvendige arbeider på rørtilkobninger og elektrisk tilkobling utført av relevante faggrupper.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Varmtvannsberder i kjeller.



Indikasjon på lekkasje fra bereder.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Det elektriske anlegget er i hovedsak av eldre utførelse.
Sikringsskapet er utstyrt med skrusikringer.

Vurdering av avvik:

• Det ble ved befaring registrert tegn til varmgang/varmeskade ved en stikkontakt i kjelleren.

• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

• Stikkontakten med registrert varmgangsskade bør ikke benyttes før forholdet er kontrollert og utbedret av registrert elektrovirksomhet.

Det anbefales en utvidet kontroll av det elektriske anlegget. Eventuelle feil og mangler som avdekkes ved kontroll må utbedres.

Varmgang i elektriske komponenter kan medføre økt risiko for brann.



Varmgang i en stikkontakt.

Tilstandsrapport



Sikringsskapet.

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Boligen er utstyrt med røykvarslere og brannslukningsapparater.

Vurdering av avvik:

• Det ble ved befaring registrert røykvarsler(e) uten batteri og dermed uten tilfredsstillende funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Batteri må monteres og røykvarslernes funksjon kontrolleres. Det bør samtidig kontrolleres at boligen har tilstrekkelig antall røykvarslere og slokkeutstyr.

Manglende fungerende røykvarsling medfører redusert brannsikkerhet og kan forsinke varsling ved brann.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Ukjent byggegrunn.

TG 3 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Utførelse og alder på utvendig fuktsikring og drenering er ukjent. Dreneringen ligger hovedsakelig skjult under terreng og er ikke tilgjengelig for direkte kontroll.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert omfattende fuktpåvirkning i kjeller, noe som indikerer at konstruksjonene mot terreng ikke har tilfredsstillende fuktsikring og/eller drenerende funksjon.

• Alder og utførelse på drenering og utvendig fuktsikring er ukjent, og gjenværende funksjon kan ikke fastslås.

Konsekvens/tiltak

• På bakgrunn av registrerte fuktforhold i kjelleren må drenering og utvendig fuktsikring undersøkes nærmere. Det må påregnes utbedring eller fornyelse av drenering og fuktsikring rundt grunnmuren.

Mangelfull drenerende og fuktsikrende funksjon kan medføre fortsatt fuktbelastning mot konstruksjoner under terreng, med risiko for fukt-, mugg- og råteskader samt et ugunstig inneklima.

Kostnadsestimatet omfatter fornyelse eller omfattende utbedring av drenering og utvendig fuktsikring rundt grunnmuren, herunder nødvendige gravearbeider, drenerende masser og tilbakefylling. Faktisk omfang vil avhenge av tilgjengelighet, grunnforhold og hva som avdekkes ved oppgraving.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmuren er utført i betong og stedvis tegl. Tilbygget er fundamentert med betongkonstruksjoner.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert riss og sprekker i deler av grunnmuren, særlig i områder utført i tegl. Det er også registrert stedvise skjevheter.

• Fundamenteringen under tilbygget fremstår stedvis med erosjon og svekkelser. Omfanget og betydningen for fundamentenes stabilitet kunne ikke fastslås ved den visuelle befaringen.

Konsekvens/tiltak

• Registrerte riss, sprekker og skjevheter i grunnmuren bør holdes under observasjon og undersøkes nærmere ved tegn til videre utvikling.

Fundamenteringen under tilbygget må undersøkes nærmere for å avklare omfanget av erosjonen og behovet for eventuelle sikrings- eller utbedringstiltak. Videre erosjon kan medføre redusert understøttelse og stabilitet for fundamenteringen.



Fundamenter fremstår med erosjon og sprekkdannelser.

Tilstandsrapport



TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Eiendommen har varierende terrengforhold rundt boligen.

Vurdering av avvik:

• Terrenget har stedvis utilstrekkelig fall fra grunnmuren, og enkelte områder har fall mot bygningen. Dette kan medføre at overflatevann ledes mot grunnmuren.

Konsekvens/tiltak

• Terrenget bør justeres lokalt slik at overflatevann i størst mulig grad ledes bort fra bygningen. Det bør samtidig sikres tilfredsstillende bortledning av tak- og overflatevann.

Fall mot grunnmuren kan medføre økt fuktbelastning på konstruksjoner mot terreng og bidra til fuktinntrenging i kjelleren.

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

Beskrivelse

Eier opplyser at eiendommen ble tilkoblet offentlig vann- og avløpsnett i september 2017. I forbindelse med arbeidene ble det også utført omlegging av vannledning i kjeller. Utvendige vann- og avløpsledninger antas å være utført i plast. Opplysningene om utførelse og alder er basert på eiers opplysninger og er ikke dokumentert eller verifisert i sin helhet.

TG 2 Septiktank

Beskrivelse

Eiendommen har tidligere hatt privat avløpsanlegg med septiktank. Eier opplyser at eiendommen ble tilkoblet offentlig avløpsnett i september 2017.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser hvordan tidligere septiktank/private avløpsanlegg ble håndtert i forbindelse med tilkoblingen til offentlig avløpsnett.

Eier opplyser at tilgjengelige opplysninger om arbeidene ikke omtaler septiktanken. I kommunens arkiver er det fortsatt registrert privat avløpsanlegg på eiendommen i tillegg til offentlig avløpstilknytning. Det er derfor usikkert om septiktanken er frakoblet, tømt, sanert eller fortsatt står på eiendommen.

Konsekvens/tiltak

• Status for tidligere septiktank/private avløpsanlegg bør avklares med kommunen og eventuelt ved nærmere undersøkelser på eiendommen. Dersom tanken fortsatt ligger på eiendommen, bør det avklares om den er tilfredsstillende frakoblet, tømt og sikret/sanert.

Manglende dokumentasjon og uavklart status medfører usikkerhet knyttet til anleggets utførelse og eventuelt behov for fremtidige tiltak.

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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Det mangler snøfangere på taket, og adkomst til skorstein for feiing er ikke tilfredsstillende.

• Det er ikke dokumentert at det er utført radonmålinger i boligen. Eiendommen ligger i et område med høy radonaktsomhet iht. NGUs radonaktsomhetskart.

• Det mangler ubrennbar plate på gulvet foran sotluken.

• Trappen mangler håndløper. Rekkverket har lav høyde og åpninger som ikke tilfredsstiller dagens krav til personsikkerhet.

• Det ble ved befaring registrert tegn til varmgang/varmeskade ved en stikkontakt i kjelleren.

• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

• Det ble ved befaring registrert røykvarsler(e) uten batteri og dermed uten tilfredsstillende funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling for å avklare radonnivået i boligen. Dersom målinger viser verdier over anbefalte grenseverdier, må radonreduserende tiltak vurderes.

• Stikkontakten med registrert varmgangsskade bør ikke benyttes før forholdet er kontrollert og utbedret av registrert elektrovirksomhet.

Det anbefales en utvidet kontroll av det elektriske anlegget. Eventuelle feil og mangler som avdekkes ved kontroll må utbedres.

Varmgang i elektriske komponenter kan medføre økt risiko for brann.

• Batteri må monteres og røykvarslernes funksjon kontrolleres. Det bør samtidig kontrolleres at boligen har tilstrekkelig antall røykvarslere og slokkeutstyr.

Manglende fungerende røykvarsling medfører redusert brannsikkerhet og kan forsinke varsling ved brann.

KVÆRNDAL OG LIEN TAKST &
BYGGRÅDGIVNING AS
Tyrivegen 6
2840 REINSVOLL

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse
Garasje, oppbevaring.

Byggeår
1968

Kommentar
Basert på opplysninger fra kommunens arkiver.

Standard
Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger.

Beskrivelse
Garasjen er oppført med gulv på grunn og yttervegger i bindingsverkskonstruksjon med utvendig liggende trekledning. Bygningen har mønet saltak med plassbygde trekonstruksjoner, tekket med metalltakplater.

Garasjen har biloppstillingsplass for én bil med vippeport i tre. Det er bod med utvendig adkomst i fremkant og et innredet rom/bod i bakkant.

Garasjen fremstår med betydelig alder, slitasje og et omfattende vedlikeholds- og oppgraderingsbehov. Det må påregnes utbedringer av flere bygningsdeler.

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

KVÆRNDAL OG LIEN TAKST &
BYGGRÅDGIVNING AS
Tyrivegen 6
2840 REINSVOLL

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

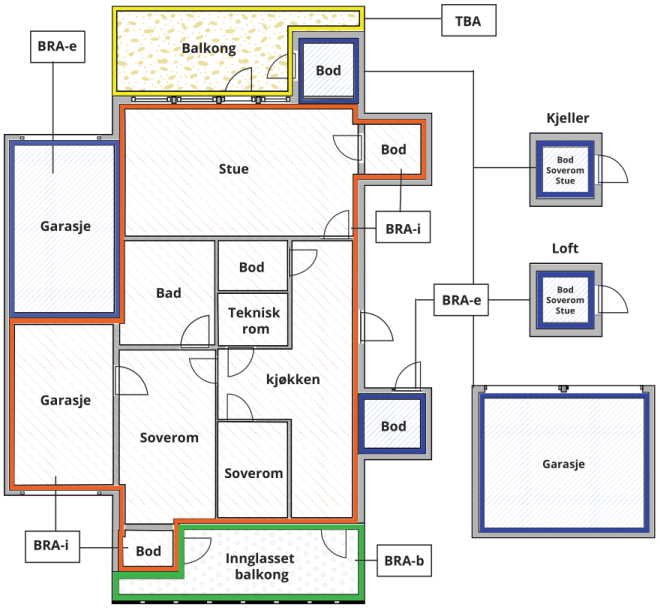
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje	57			57	13
Etasje 2	37			37	
Kjeller	49			49	
SUM	**143**				**13**
SUM BRA	**143**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Etasje	Vindfang, gang med trapp, kjøkken, bod, stue		
Etasje 2	Gang, soverom, bad, soverom 2, soverom 3		
Kjeller	Uinnredet kjellerrom, uinnredet kjellerrom 2, uinnredet kjellerrom 3, uinnredet kjellerrom 4, uinnredet kjellerrom med trapp 5		

Kommentar

Takhøyder i kjeller varierer mellom ca 1,90 til 1,95.

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

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Det foreligger ikke tegninger i kommunens arkiver for bygningen.

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		32		32	

SUM		**32**
SUM BRA	**32**	

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Innredet rom, bod, bod 2	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger en enkel skisse fra 1968, som i stor grad stemmer med dagens inndeling.

Takstmannens kontroll av lovlig bruk av eiendommen/boenheten er begrenset til å omfatte sammenhold av siste godkjente byggetegninger for eiendommen og/eller den aktuelle boenheten mot faktisk bruk på befaringstidspunktet.

Reguleringsmessige forhold, herunder utnyttelse av tomt, er ikke vurdert av takstmann med mindre dette er særskilt omtalt i rapporten. Tilsvarende gjelder tekniske krav, som for eksempel avstand mellom byggverk og utførelse av brannskillende konstruksjoner, som ikke er vurdert dersom dette ikke er spesielt angitt.

Kjøper oppfordres til selv å sette seg inn i gjeldende planbestemmelser for eiendommen, for å avklare om disse inneholder forhold av betydning for kjøpers bruk eller videre utvikling av eiendommen.

Nyere håndverkstjenester

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

KVÆRNDAL OG LIEN TAKST &
BYGGRÅDGIVNING AS
Tyrivegen 6
2840 REINSVOLL

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
24.8.2026	Marius Lien	Takstingeniør
	Ragnhild Skundberg Lie	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3442 ØSTRE TOTEN	103	9		0	996.7 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Rustadgutua 15

Hjemmelshaver
Lie Ragnhild Skundberg

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i Rustadgutua 15 på Lena i Østre Toten kommune. Eiendommen ligger i et landlig område med spredt bolig- og landbruksbebyggelse, samtidig som det er relativt kort avstand til Lena sentrum med dagligvareforretninger, servicetilbud, skoler og øvrige sentrumsfunksjoner.

Området har gode muligheter for friluftsliv og rekreasjon i nærområdet, og det er kort kjøreavstand til både Lena, Raufoss og Gjøvik. Eiendommen har adkomst fra Rustadgutua via privat vei.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst fra privat vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett. I kommunens arkiver er det i tillegg registrert privat avløpsanlegg. Status for tidligere septiktank er ikke avklart.

Regulering

Eiendommen omfattes av gjeldende arealplaner for Østre Toten kommune. For nærmere opplysninger om arealformål, bestemmelser og eventuelle hensynssoner henvises det til kommunens planregister.

Om tomten

Eiendommen har tomtearealer rundt boligen med terreng av varierende fallforhold. Eiendommen har privat adkomstvei og er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett.

Tinglyste/andre forhold

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

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	01.09.2026	Selgers egeneklæringsskjema	Gjennomgått		Nei
Energirapport	01.09.2026	Energimerking utført av undertegnede.	Gjennomgått		Ja
Brukstillat./ferdigatt.	01.09.2026		Finnes ikke		Nei
Grunnbokutskrift	01.09.2026	Grunnboksutskrift for eiendommen.	Gjennomgått		Nei
Offentlige planer	01.09.2026	Offentlige planer eiendommen omfattes av.	Gjennomgått		Nei
Situasjonskart	01.09.2026	Situasjonskart over eiendommen.	Gjennomgått		Nei
Tegninger	01.09.2026	Foreligger kun en enkel skisse av garasje. Finnes ingen andre tegninger i kommunens arkiver.	Finnes ikke		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	03.09.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

KVÆRNDAL OG LIEN TAKST &
BYGGRÅDGIVNING AS
Tyrivegen 6
2840 REINSVOLL

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsesnivå og befaring

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

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

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

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

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

Tilleggsundersøkelser

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

Areal

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

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

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

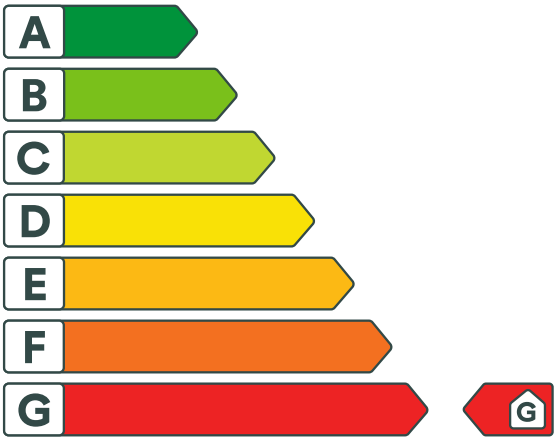
Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert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

enova

Energiattest



Adresse **Rustadgutua 15, 2850 LENA**	
Dato for energimerking **01.09.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-342971**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **156989010**
Gårdsnummer **103**	Bruksnummer **9**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Om energikarakteren

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

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

Boliginformasjon

Byggeår **1957**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **143,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **143,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Grunnlag for energikarakteren

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

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **378,94**

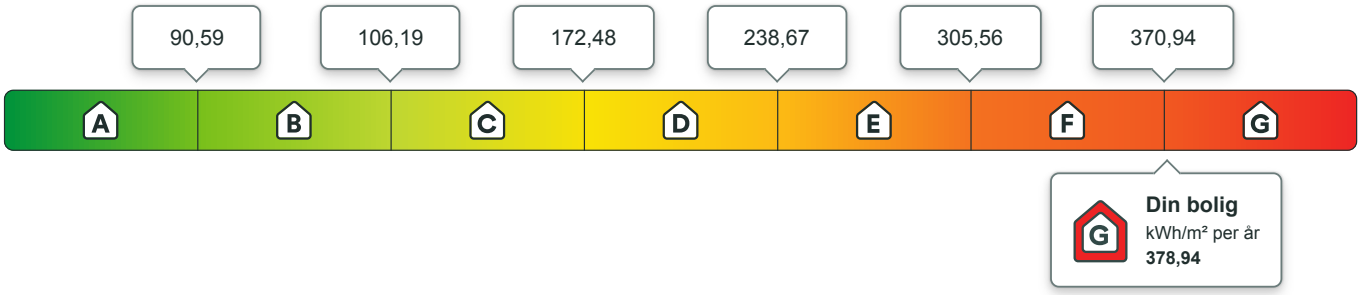
Rustadgutua 15, 2850 LENA

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

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

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

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

kWh per år	kWh/m² per år
75 995,52	**497,15**

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

Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Rustadgutua 15, 2850 LENA

Detaljering

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

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

Rustadgutua 15, 2850 LENA

Tiltak

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 1: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Brukertiltak

Tiltak 2: 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 3: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 4: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 5: 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 6: 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 7: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 8: 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 9: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 10: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 11: 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 12: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak utendørs

Tiltak 13: 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 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 15: 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 16: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 17: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 18: 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 19: 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 20: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 21: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 22: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 23: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 24: Tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 25: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin.Nye vedovner,peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn.De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat,slik at man kan stille inn ønsket temperatur.Kaminen kan starte og slokke av seg selv,og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram,med f.eks.nattsenkning.

Partners Eiendomsmegling,
Gjøvik

Egenerklæring

Rustadgutua 15, 2850 LENA

24 Aug 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Rustadgutua 15	Rustadgutua 15	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?

☐ Ja ☒ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

Mai 2002

Har du selv bodd i boligen?

☐ Ja ☒ Nei

Informasjon om eksisterende husforsikring

Gjensidige Forsikring ASA-49

Informasjon om selger

Selger

Lie, Ragnhild Skundberg

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Utløpt drenering medfører fuktproblemer. Vaskerom i kjeller.

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Fuktmerker i tak andre etasje, luke til loft soverom, og bad. Mulig lekkasje fra tak rundt pipe.

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

5 **Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?**

Ikke relevant for denne boligen.

6 **Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**

☒ Ja ☐ Nei

7 **Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

Mye fuktighet i kjelleren. Krever god utlufting. Ny drenering påkrevd.

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**

2019

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Skiftet inntaksstrøm.

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Ukjent

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

Rør

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Teipet avløpsrør under kjøkkenvask, utført av leietaker. Har ikke mer kjennskap til årsak til problemet.

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17 **Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Sett spor/etterlatenskaper etter mus i garasjebygget.

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

Ikke relevant for denne boligen.

21 **Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

Råte under takskjegg inngangsparti etter tidligere vekster inntil husveggen.
Sopp i kjeller(tak) etter fuktighetsproblemer.

22 **Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?**

Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

23 **Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24 **Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**

☐ Ja ☒ Nei

25 **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**

☐ Ja ☒ Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28 **Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv nærmere hvilke forhold

Utført av tidligere eier;
Byttet vinduer 1 og 2 etasje, etterisolert utvendig og ny panel ca 1980-1989.
Deler av elanlegg skiftet i forhold til byggeår.

29 Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?

Ikke relevant for denne boligen.

30 Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?

Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

31 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skriv opplysningene her:

Koblet til offentlig kloakk, ca 2015.
Fin, skjermet beliggenhet og rolig nabolag. Relativt flat tomt med god plass for evt påbygg av boligen. Solrik eiendom.

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 57144466

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Ragnhild Skundberg Lie	**2026-08-24**

Identification

Ragnhild Skundberg Lie

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

Grunnkart

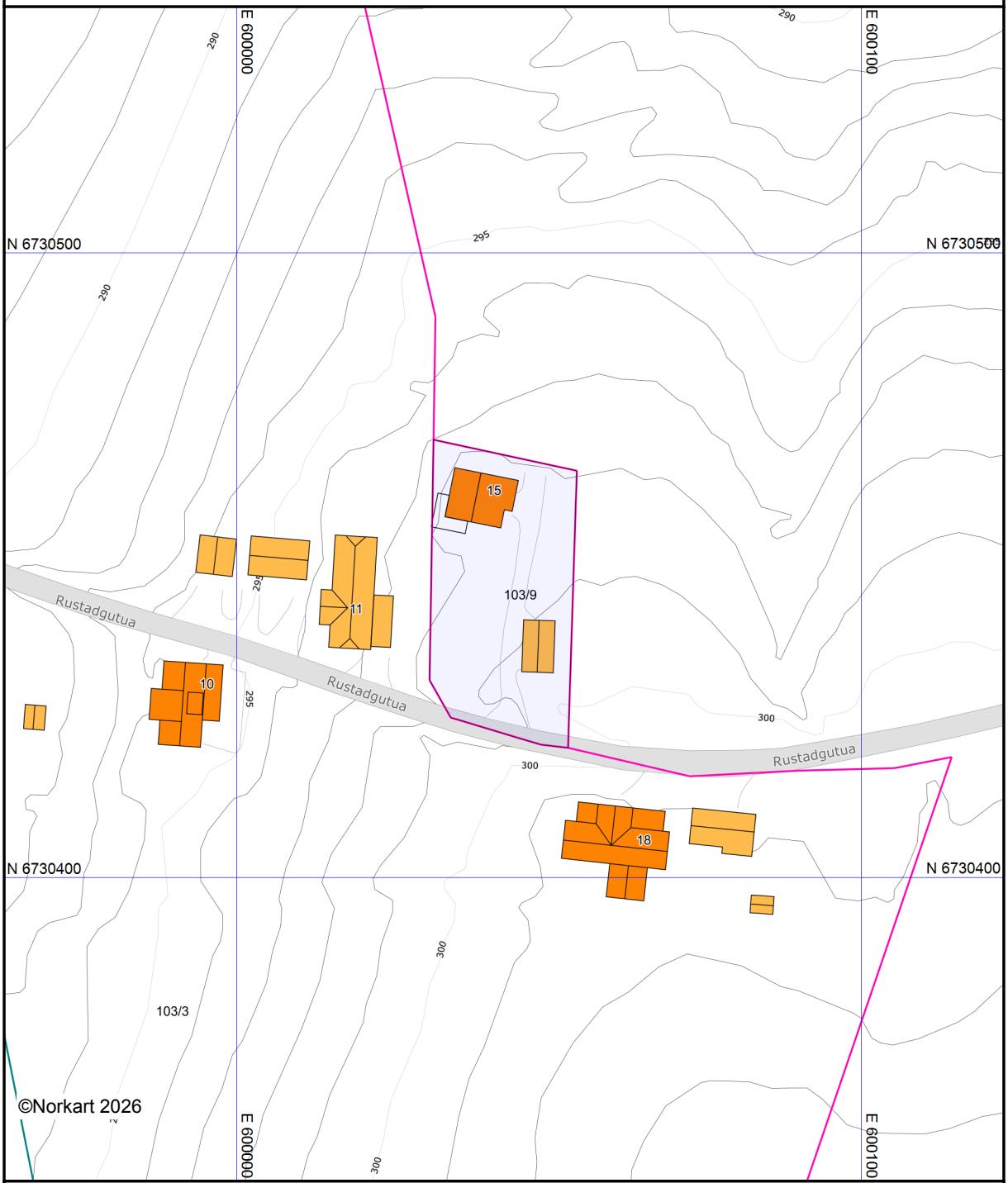
Østre Toten kommune

Eiendom: 103/9
Adresse: Rustadgutua 15
Dato: 17.08.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

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



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



Gjensidige

Boligkjøperpakken

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

Boligkjøperpakke HUS

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

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

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

Boligkjøperpakke LEILIGHET

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

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

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

Boligkjøperpakke HYTTE

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

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

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

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

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

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

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

ETNEDAL SPAREBANK

Boligfinansiering? Vi fikser det!



Helene Engelien



Andreas Hasvold



Tom Anders Skaugerud



Lage Kamben

✓ Åpne dører, raske svar og gode vilkår

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

www.etnedalsparebank.no

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger

medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

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

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

Rustadgutua 15

Nabolaget Lena - vurdert av 30 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Familier med barn**
- **Etablerere**
- **Godt voksne**

Offentlig transport

Kapphøgda Svalbard Linje 400, 443	9 min 0.8 km
Reinsvoll stasjon Linje RE30	17 min 14.5 km
Oslo Gardermoen	1 t 9 min

Skoler

Hoffsvangen skole (1-7 kl.) 175 elever, 15 klasser	4 min 2.5 km
Kapp skole (1-7 kl.) 228 elever, 16 klasser	6 min 4.3 km
Lena ungdomsskole (8-10 kl.) 235 elever, 20 klasser	5 min 3.2 km
Lena-Valle vgs - avd. Valle 135 elever, 7 klasser	5 min 3 km
Lena-Valle vgs - avd. Lena 500 elever, 18 klasser	6 min 3.4 km

Opplevd trygghet

Veldig trygt 84/100

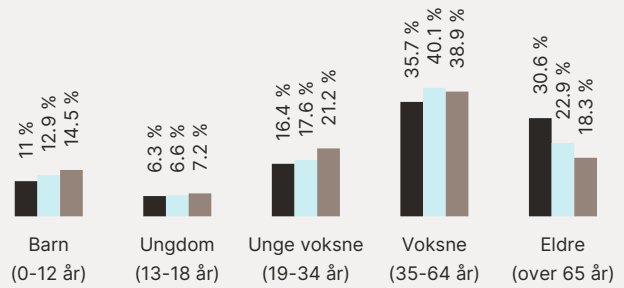
Kvalitet på skolene

Veldig bra 79/100

Naboskapet

Godt vennskap 72/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Lena	1 661	994
Østre Toten kommune	14 827	7 484
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Hoffsvangen barnehage (1-5 år) 51 barn	4 min 2.5 km
Lena Fus barnehage (1-5 år) 82 barn	4 min 2.8 km
Kapp barnehage (0-5 år) 77 barn	6 min 4 km

Dagligvare

Coop Extra Lena	5 min
Rema 1000 Lena	5 min

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

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Gående

Gateparkering
Lett 87/100

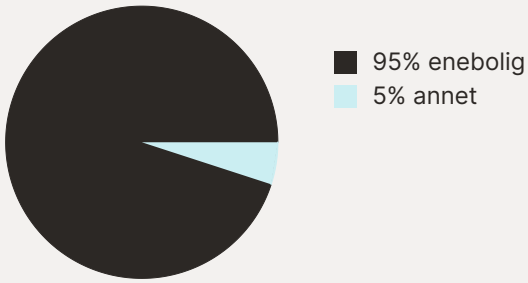
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 85/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 82/100

Sport

Hoffsvangen skole gymsal Aktivitetshall	4 min 2.5 km
Totenhallen Aktivitetshall	5 min 2.8 km
Toten Treningssenter Lena	5 min
Skreia Trim	11 min

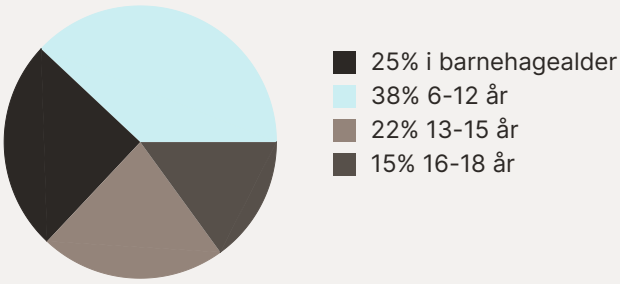
Boligmasse



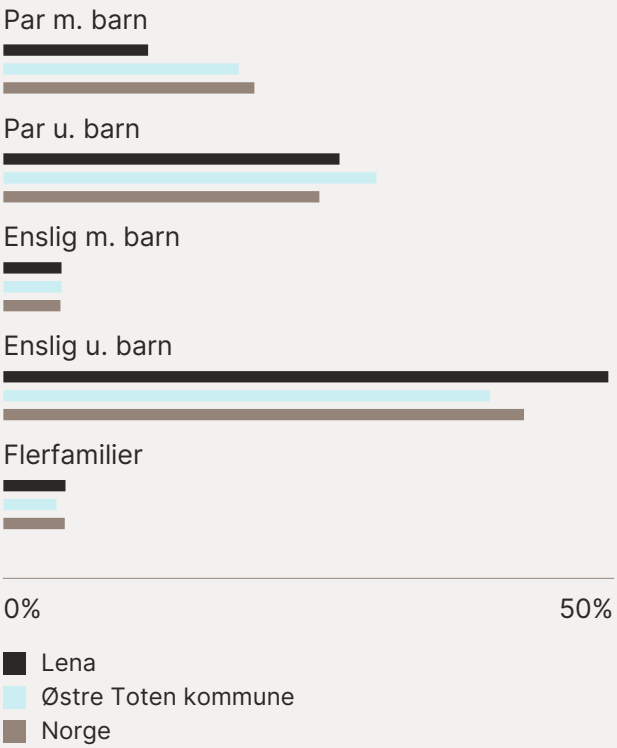
Varer/Tjenester

AMFI Raufoss	18 min
Apotek 1 Lena	5 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

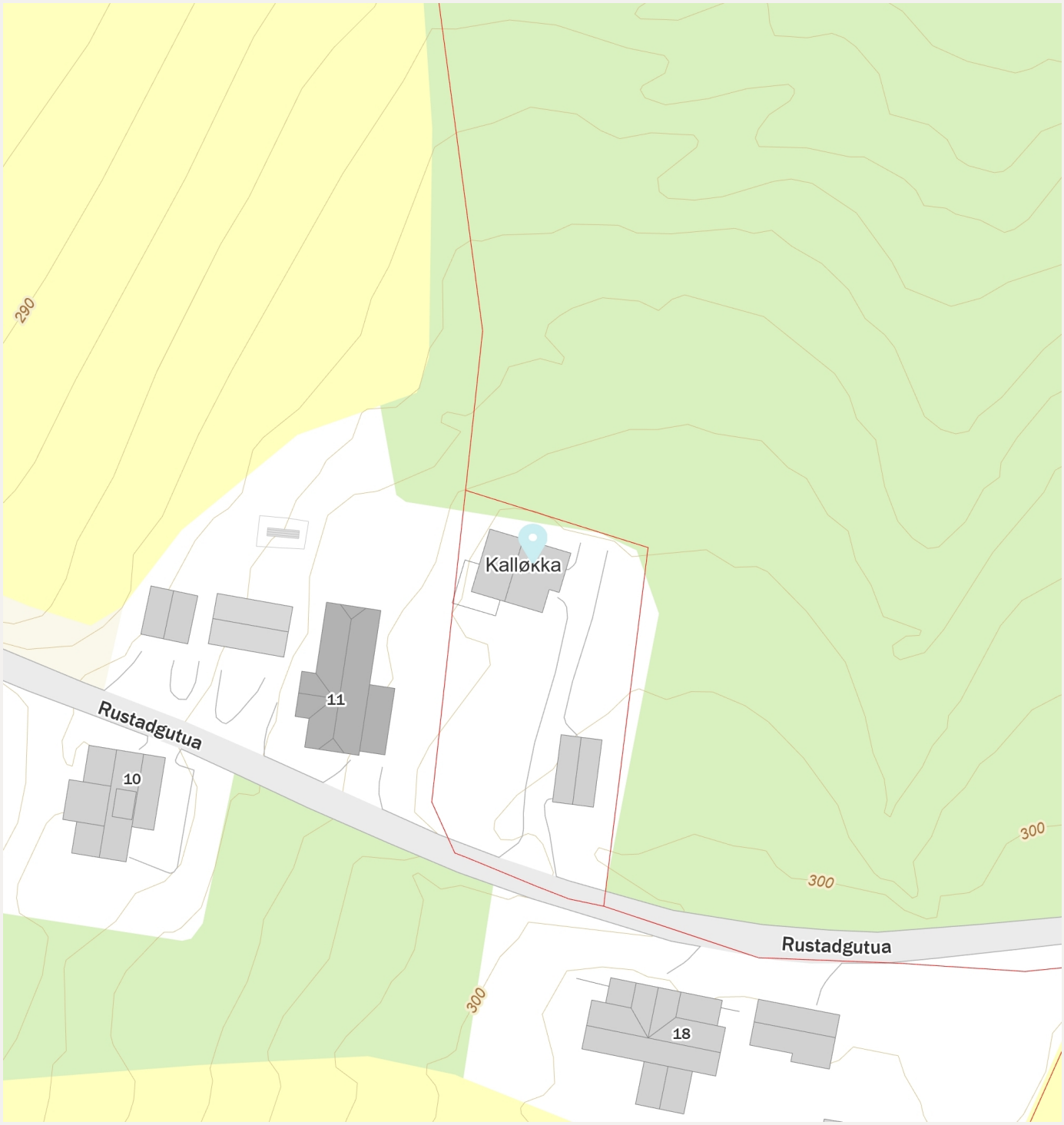


Sivilstand

		Norge
Gift	34%	33%
Ikke gift	46%	54%
Separert	12%	9%
Enke/Enkemann	9%	4%

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





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

Rustadgutua 15

Nabolaget Lena - vurdert av 30 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Familier med barn**
- **Etablerere**
- **Godt voksne**

Opplevd trygghet

Veldig trygt 84/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 79/100

Naboskapet

Godt vennskap 72/100

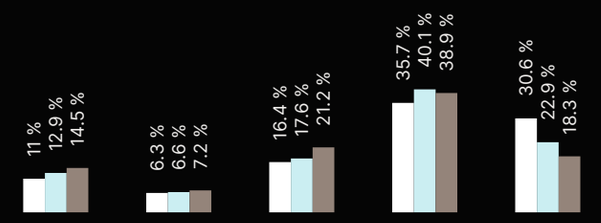
Offentlig transport

Kapphøgda Svalbard Linje 400, 443	9 min 0.8 km
Reinsvoll stasjon Linje RE30	17 min 14.5 km
Oslo Gardermoen	1 t 9 min

Skoler

Hoffsvangen skole (1-7 kl.) 175 elever, 15 klasser	4 min 2.5 km
Kapp skole (1-7 kl.) 228 elever, 16 klasser	6 min 4.3 km
Lena ungdomsskole (8-10 kl.) 235 elever, 20 klasser	5 min 3.2 km
Lena-Valle vgs - avd. Valle 135 elever, 7 klasser	5 min 3 km
Lena-Valle vgs - avd. Lena 500 elever, 18 klasser	6 min 3.4 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Lena	1 661	994
Østre Toten kommune	14 827	7 484
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Hoffsvangen barnehage (1-5 år) 51 barn	4 min 2.5 km
Lena Fus barnehage (1-5 år) 82 barn	4 min 2.8 km
Kapp barnehage (0-5 år) 77 barn	6 min 4 km

Dagligvare

Coop Extra Lena	5 min
Rema 1000 Lena	5 min

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