notar



LENA

Rotenvegen 4

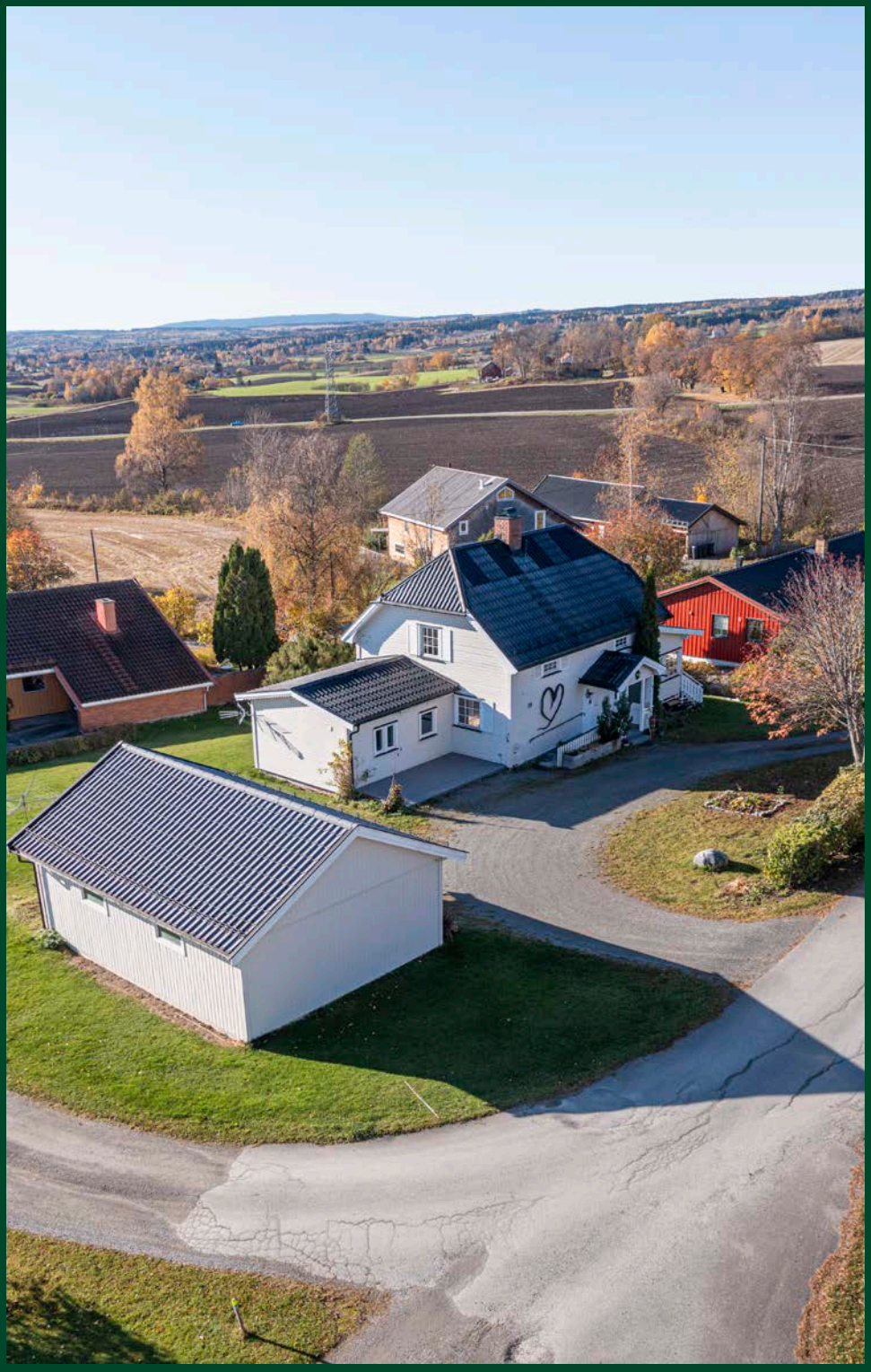
Enebolig | BRA-i/BRA Total 176/242 kvm | 3 soverom

Totalpris kr. 3 084 740,-

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

Vi kjenner dem alle.





Stor og innholdsrik familiebolig | Romslig tomt og flott hage | Barnevennlig og attraktiv beliggenhet





Innhold

Nøkkelinformasjon	8
Plantegning	14
Bilder	16
Ditt nye nabolag	29
Om eiendommen	31
Vedlegg	43
Budskjema	80

Åpen budrunde

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

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



Nøkkelinformasjon

Adresse	Rotenvegen 4, 2850 LENA
Prisantydning	Kr 2 990 000,-
Omkostninger	Kr 94 740,-
Totalpris	Kr 3 084 740,-
BRA-i/BRA Total	176/242 m²
Eierform	Eiet
Boligtype	Enebolig
Byggeår	1922
Soverom	3





Din megler



Celina Solheim Solhaug

Eiendomsmegler

celina@notar.no
981 33 640







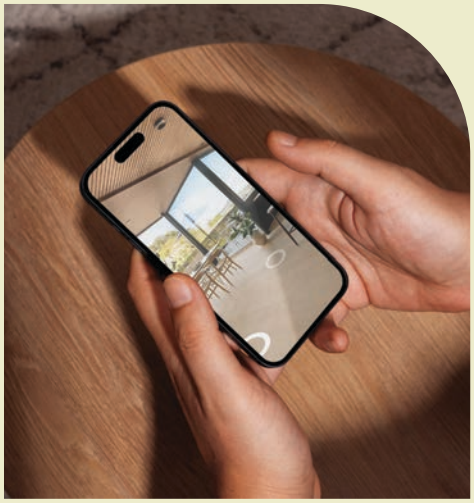
Ett hjem forlates, et nytt tas i bruk

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

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

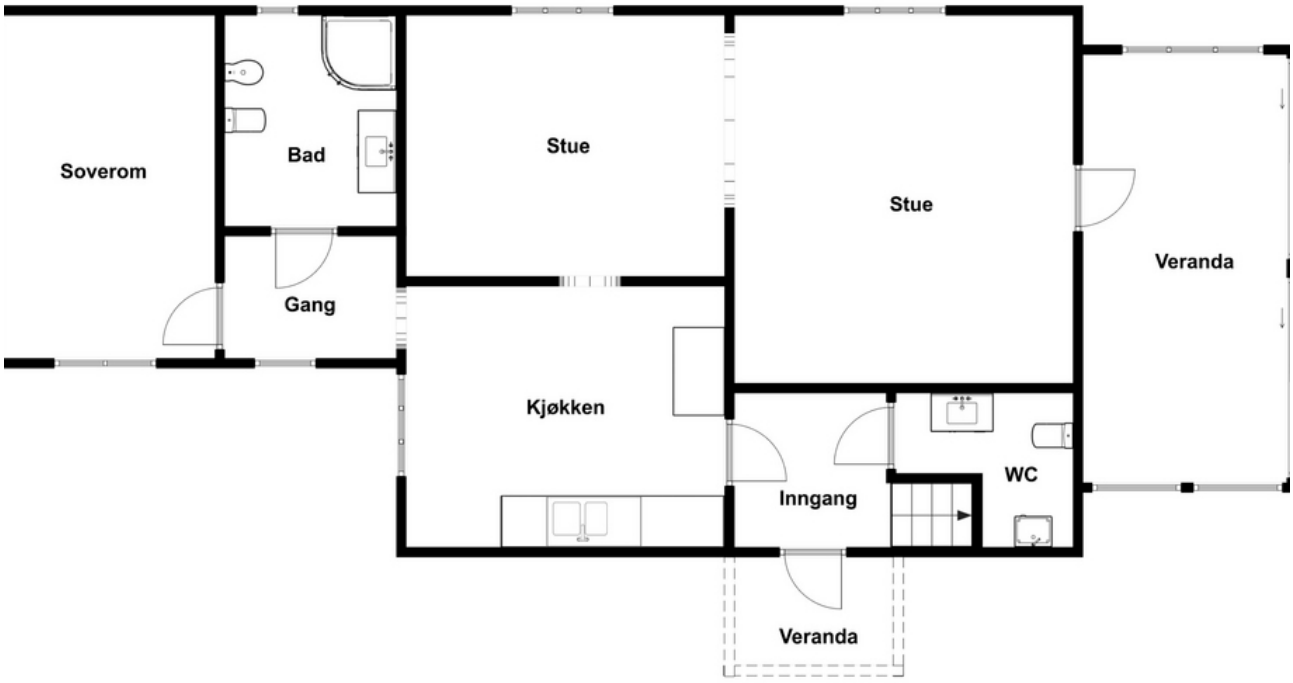
Visningen som aldri stenger

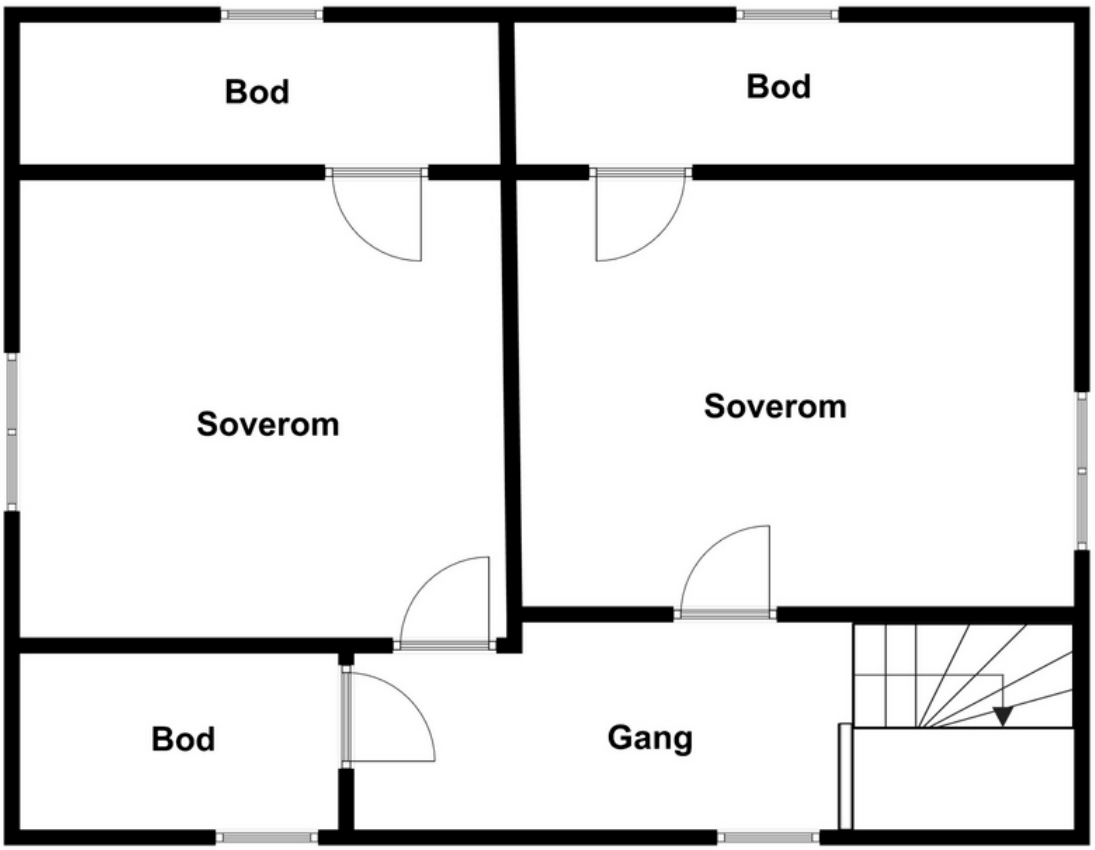
Vi sørger for at du kan gå på visning akkurat når det passer deg. Med “Visningen som aldri stenger” fra Notar kan du vise boligen til familie og venner, og digitalt være på visning igjen og igjen.



Rotenvegen 4

Plantegning


Soverom
Bad
Gang
Stue
Kjøkken
Stue
Inngang
WC
Veranda
Veranda

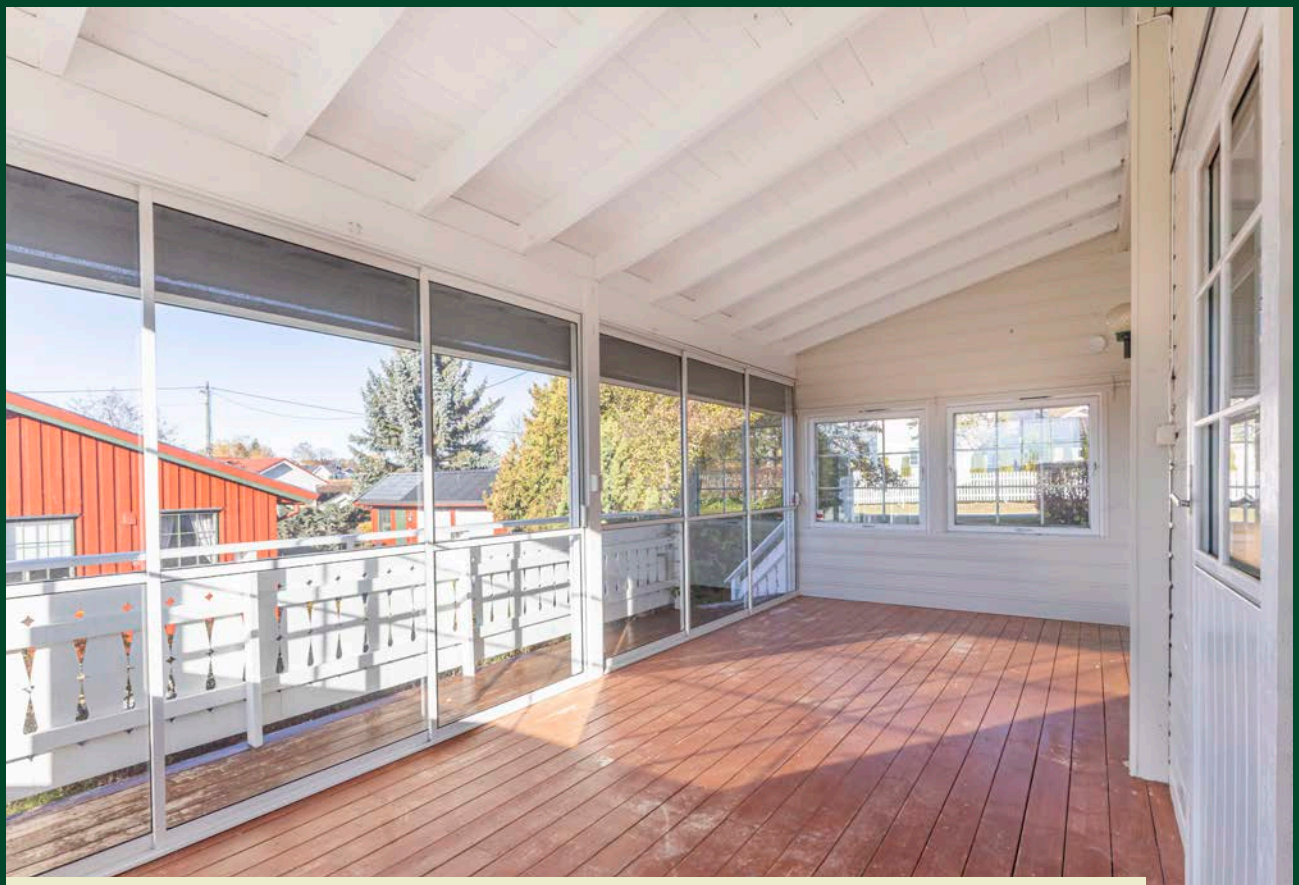

Bod
Bod
Soverom
Soverom
Bod
Gang



Stor og innbydende stue med fleksibel planløsning og god plass til ulike møbleringsløsninger.







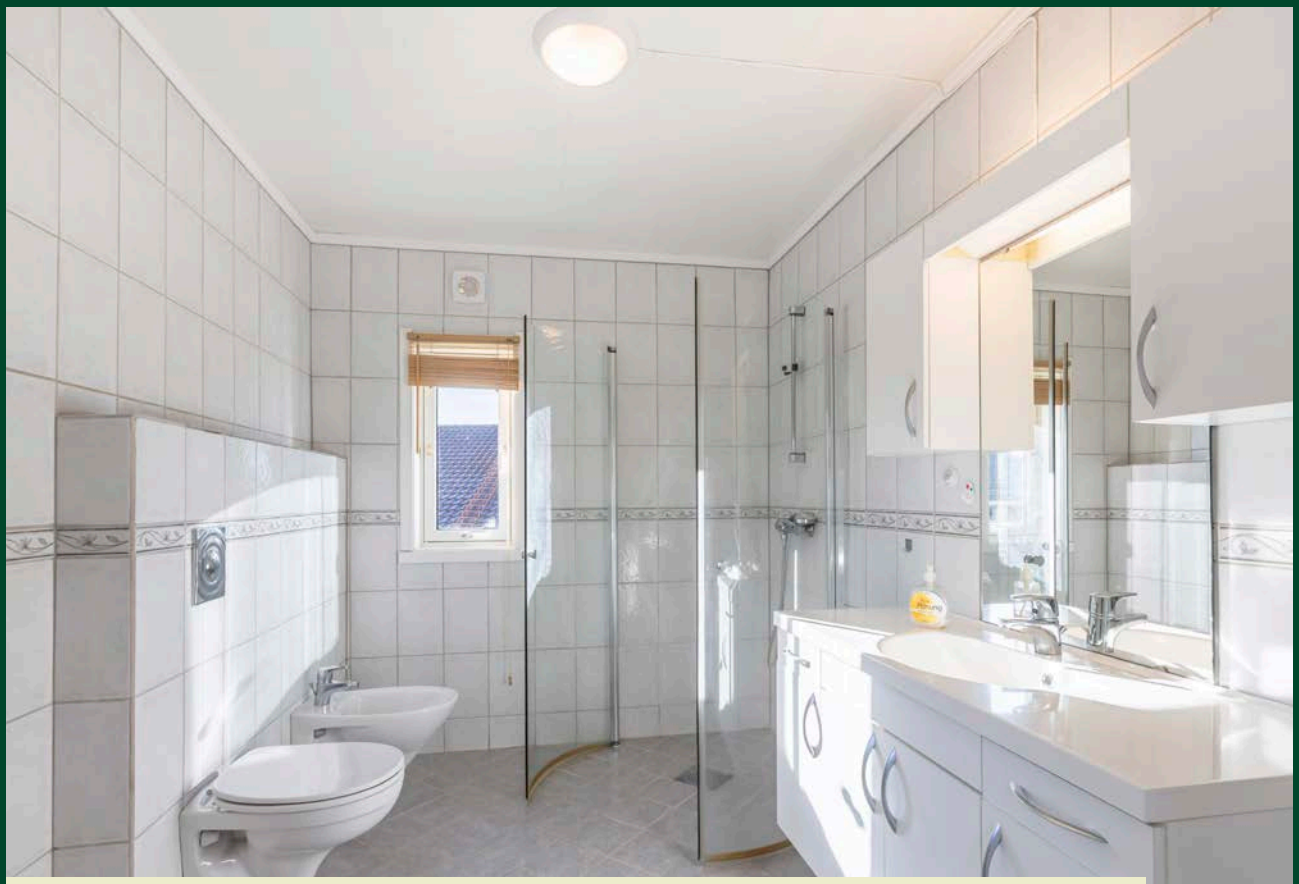
Fra stuen er det utgang til vinterhage. Vinterhagen fungerer som en naturlig forlengelse av stuen og gir ekstra oppholdsplass, samtidig som den forlenger utesesongen betydelig.



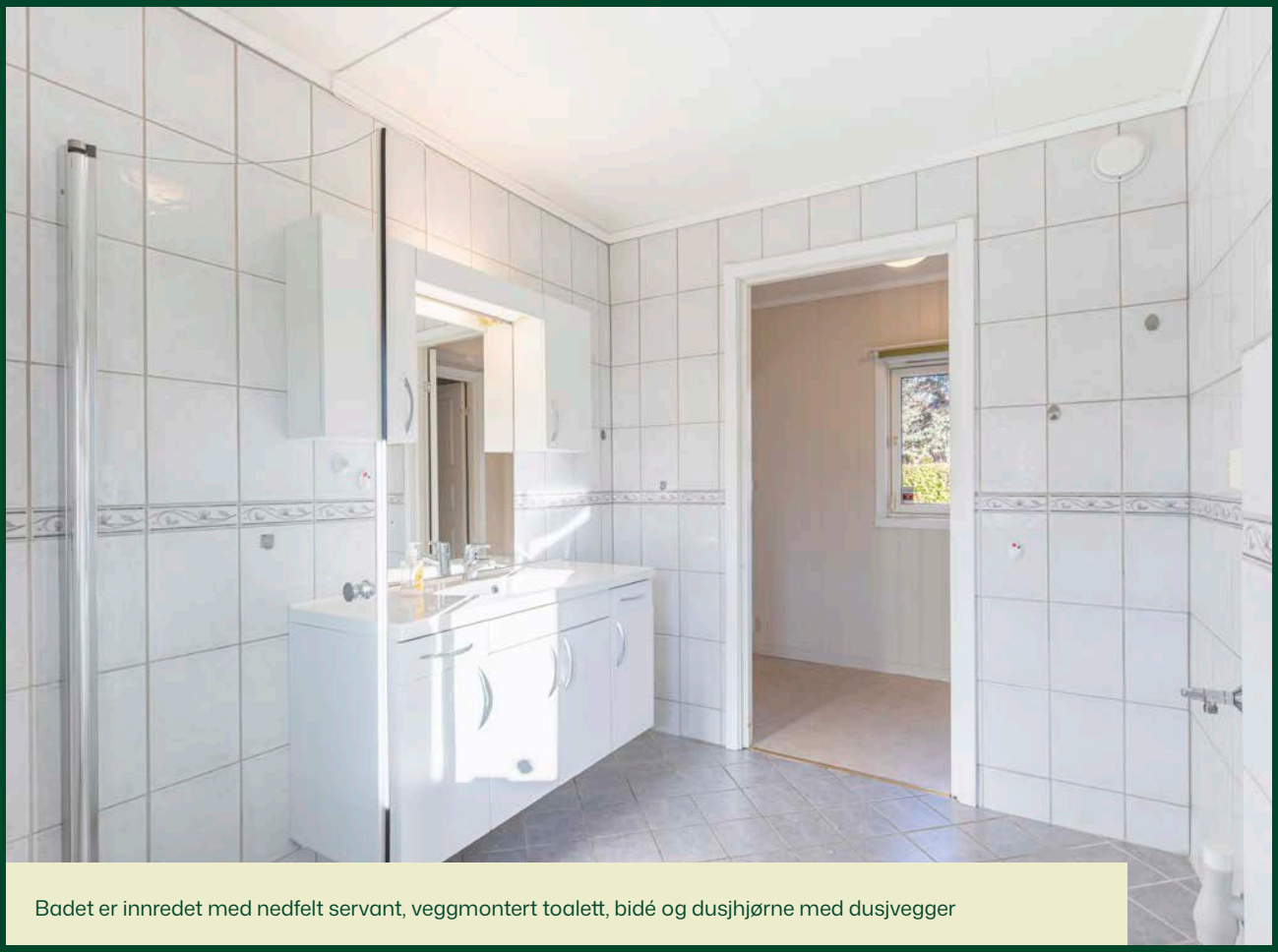
Romslig kjøkken med god skap- og benkeplass.



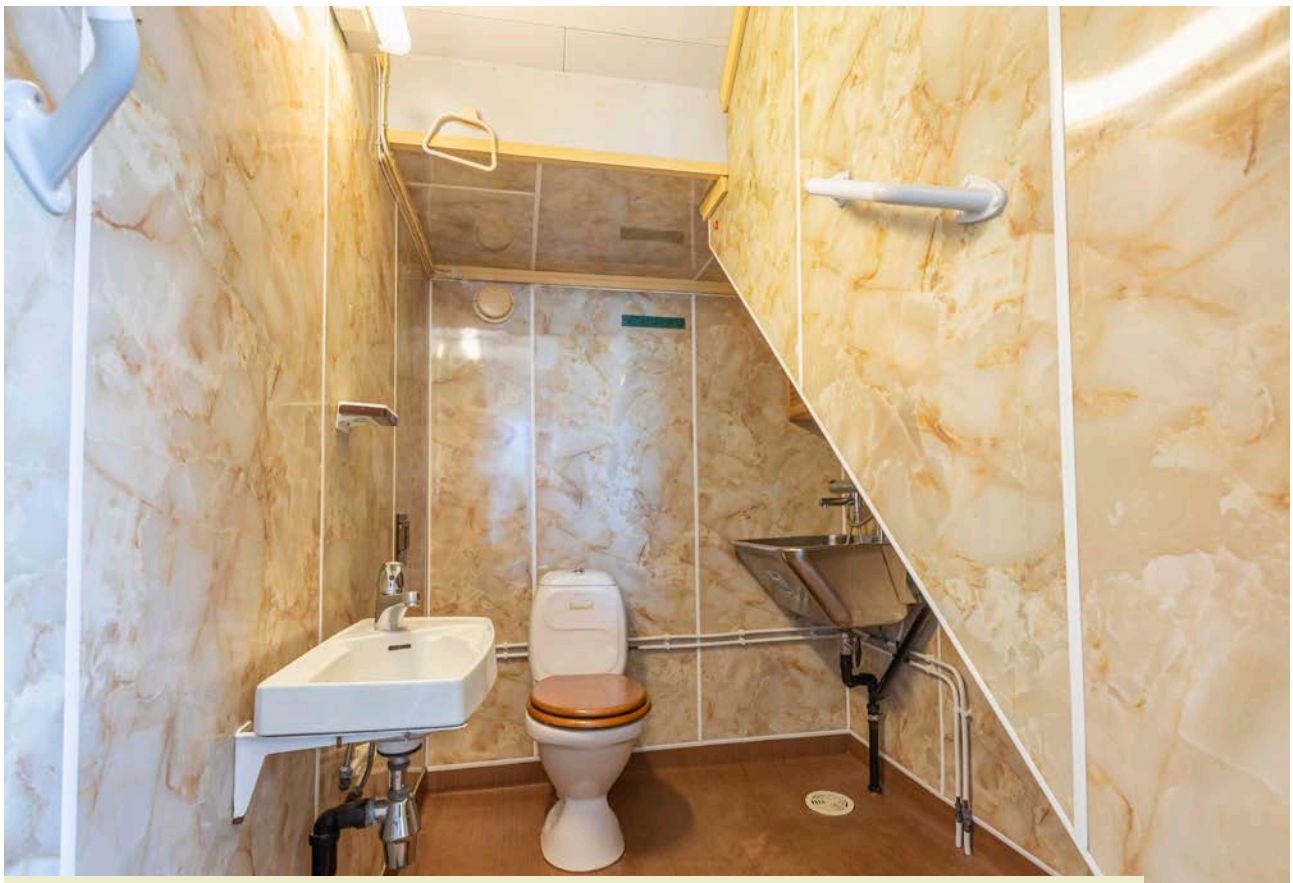
Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og laminat benkeplate.



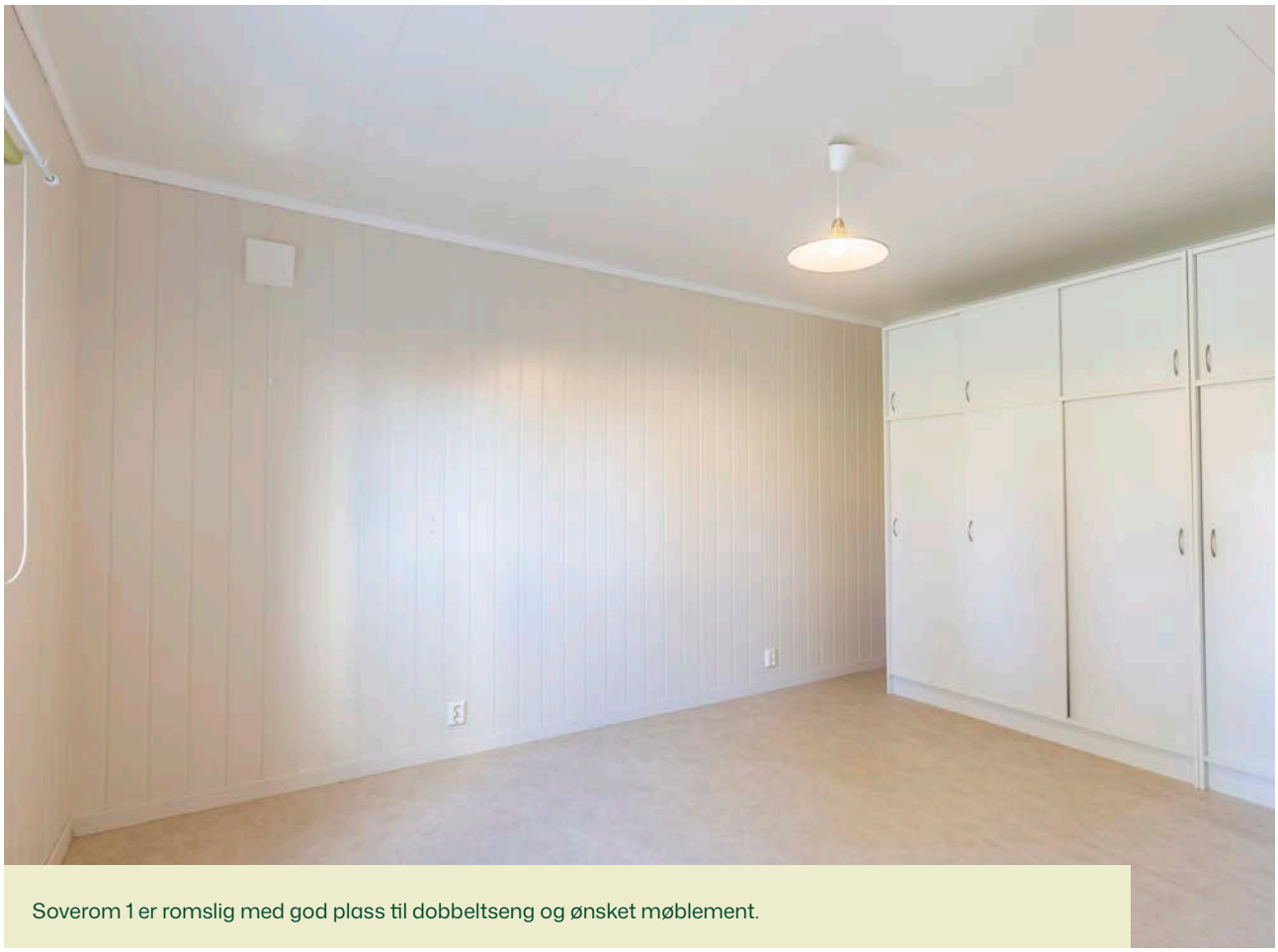
Bad fra 2008 med med flislagte gulv og vegger.



Badet er innredet med nedfelt servant, veggmontert toalett, bidé og dusjhjørne med dusjvegger



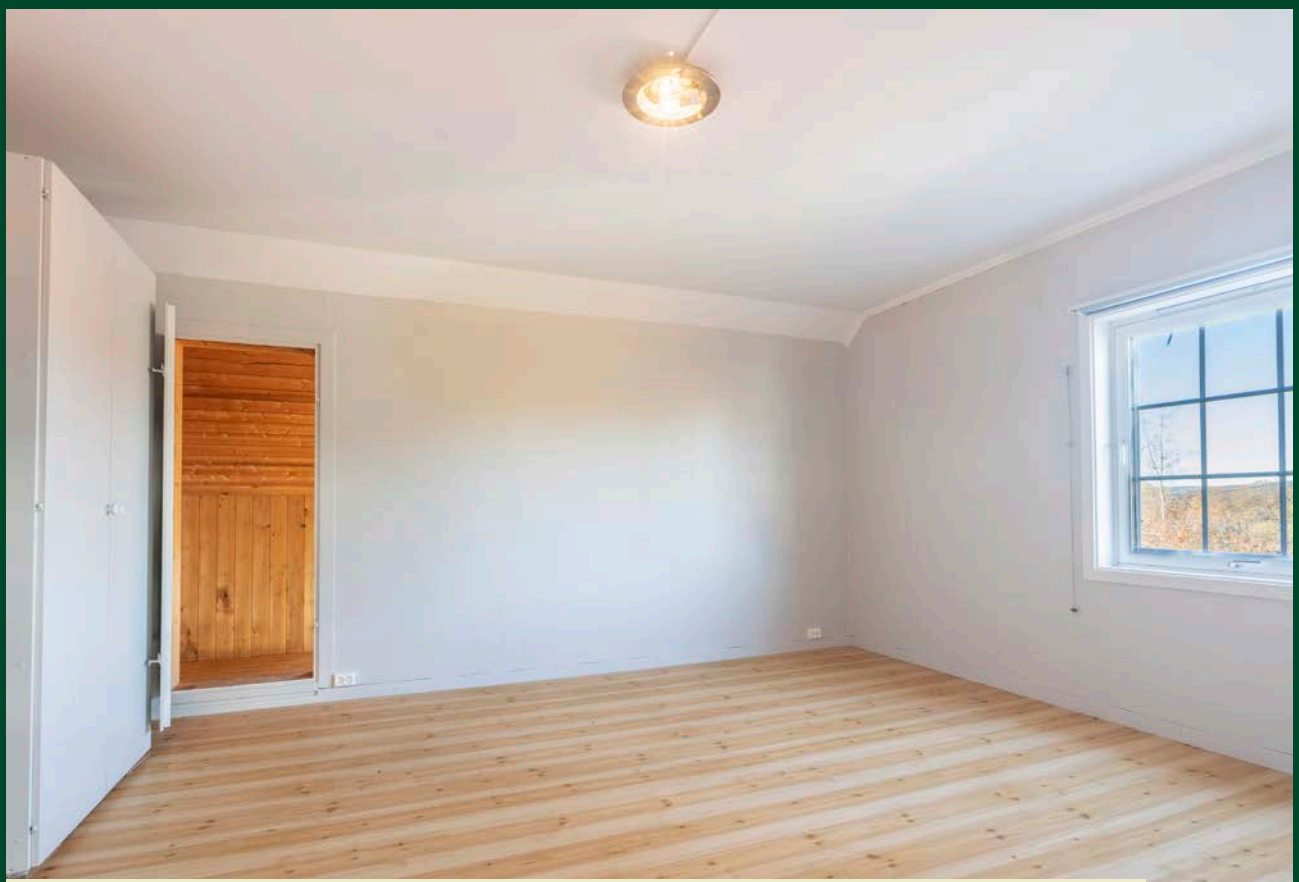
Separat toalettrom med gulvstående toalett, servant og utslagsvask.



Soverom 1 er romslig med god plass til dobbeltseng og ønsket møblement.

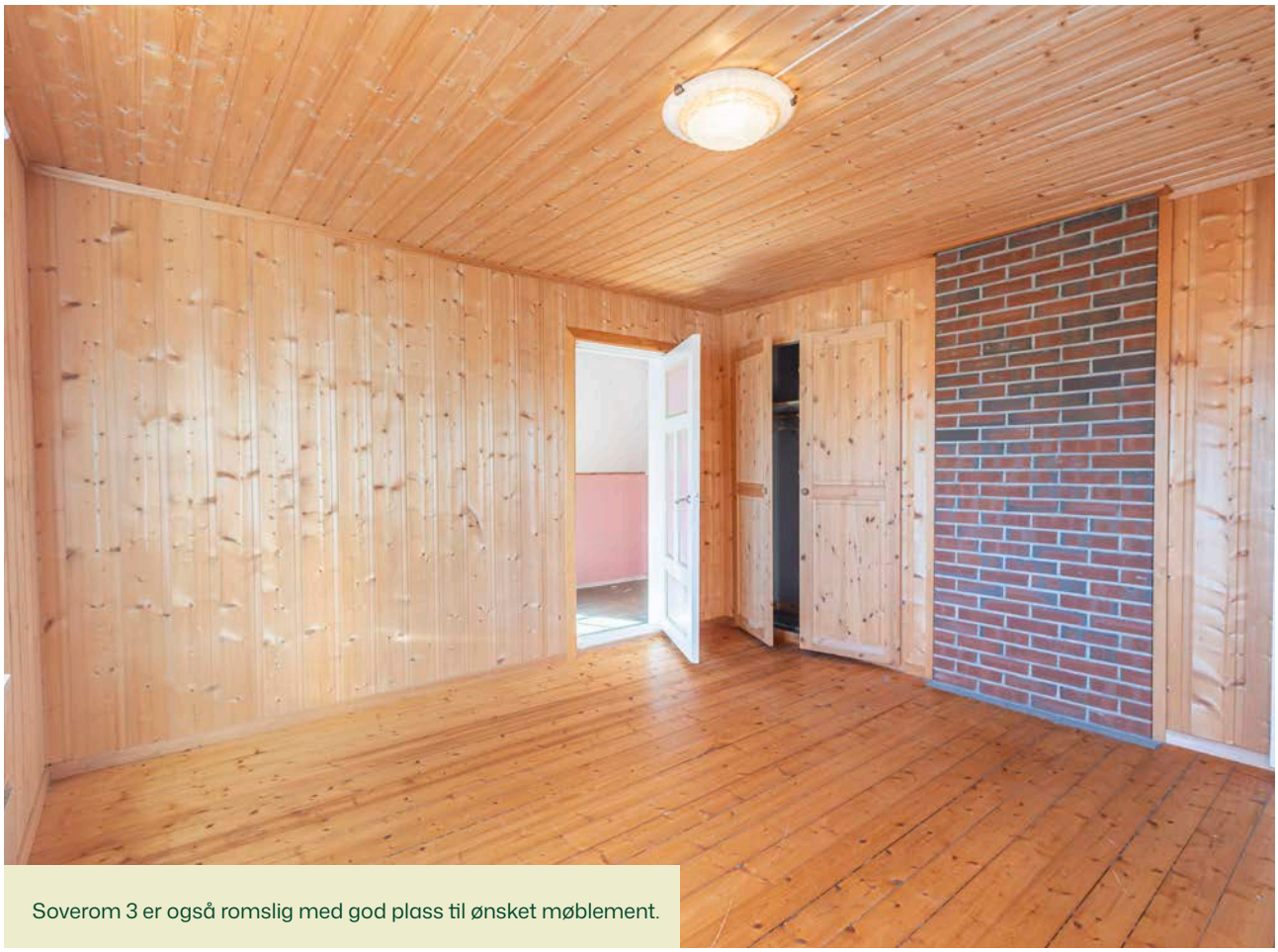


Soverommet har god skapplass.

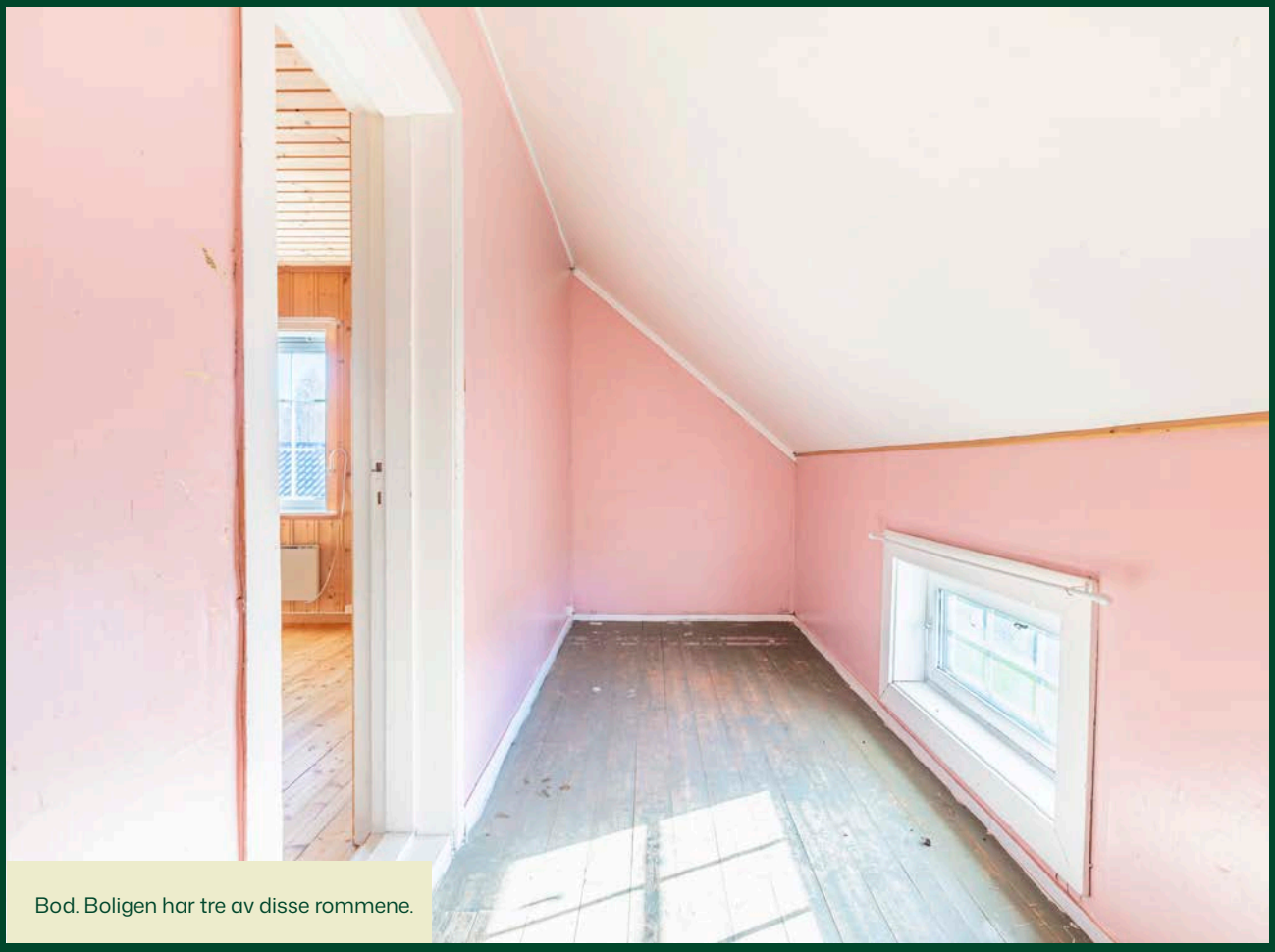


Soverom 2. Romslig soverom med fleksible møbleringsmuligheter og god plass til ønsket innredning.





Soverom 3 er også romslig med god plass til ønsket møblement.



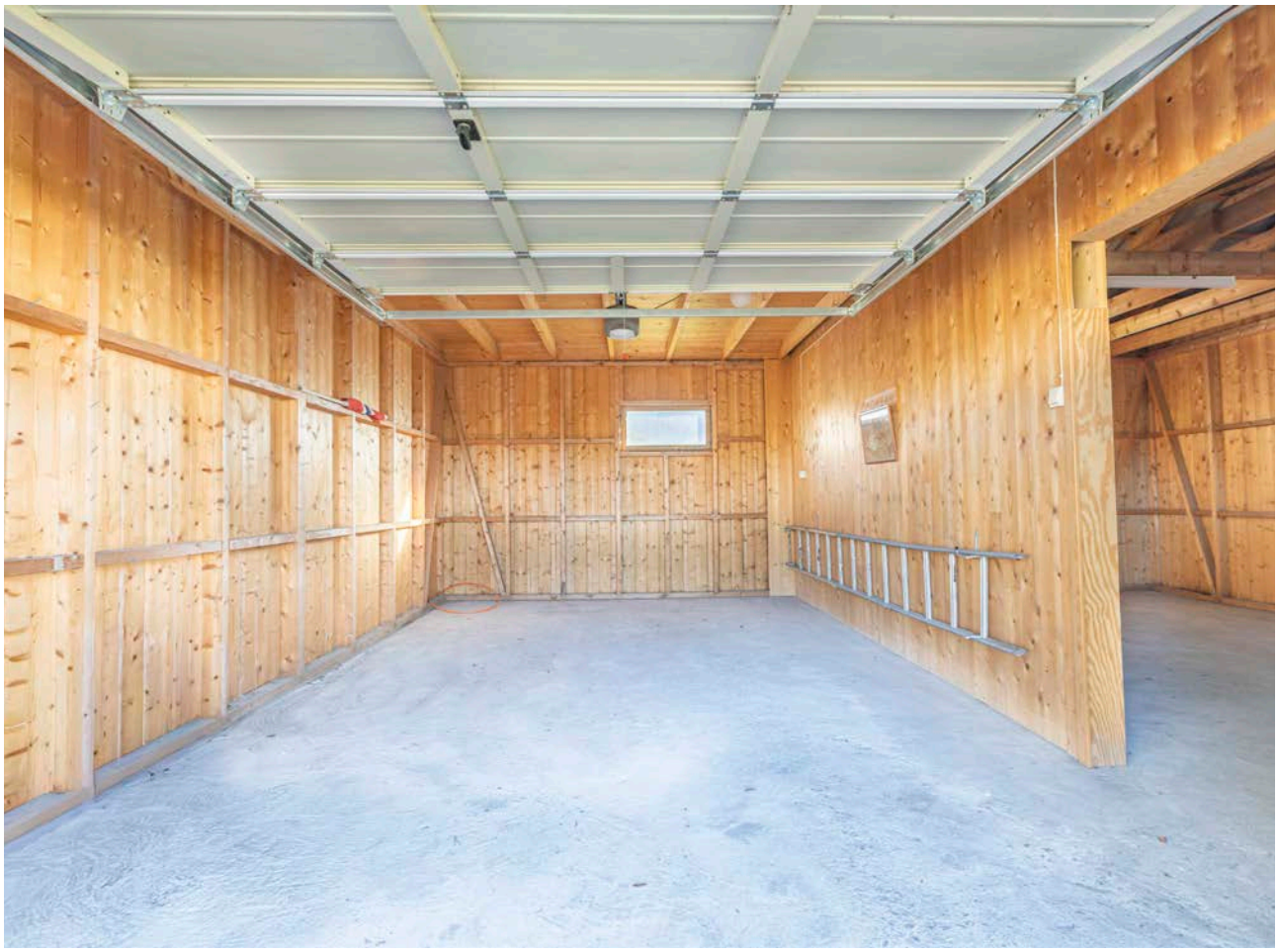
Bod. Boligen har tre av disse rommene.



Koselig inngangsparti.



Romslig garasje med god plass til bil, lagring og hobbyaktiviteter.







Privat bilde







Pent opparbeidet tomt med fine gressarealer som gir gode muligheter for lek og aktivitet. Et trygt og oversiktlig uteområde hvor barna kan leke fritt og familien nyte lange dager utendørs.



Velkommen til Rotenvegen 4

Velkommen til Rotenvegen 4! En innholdsrik bolig med romslig tomt, pent opparbeidet hage og gode solforhold.

Eiendommen ligger i et attraktivt og veletablert boligområde med kort vei til Lena sentrum og de fleste daglige fasiliteter. Boligen byr på romslige oppholdsrom, og inneholder hall med trapp, toalettrom, kjøkken, spisestue, stue, gang, bad, tre soverom samt flere praktiske boder. Fra stuen er det utgang til en hyggelig vinterhage som gir ekstra oppholdsareal og mulighet til å nyte uteføleIsen store deler av året. På eiendommen finner du også en romslig garasje med god plass til både bil, oppbevaring og hobbyaktiviteter.

Her får du en familievennlig eiendom med fine uteområder, romslige rom og en sentral beliggenhet.

Din drømmebolig? Vi ses på visning!

Bli kjent med ditt nye nabolag

Beliggenhet

Eiendommen ligger attraktivt til i Rotenvegen 4 på Lena, i et veletablert og barnevennlig boligområde. Her bor du i rolige og trygge omgivelser med kort avstand til både barnehager, skoler, fritidstilbud og daglige servicetilbud. Lena sentrum ligger kun en kort kjøretur eller sykkeltur unna, med et godt utvalg av butikker, spisesteder og øvrige servicetjenester.

Området har gode kollektivforbindelser med bussavganger til blant annet Gjøvik og øvrige deler av Toten, noe som gjør hverdagen praktisk for både pendlere og familier. Nærområdet byr også på fine tur- og rekreasjonsmuligheter året rundt, med gang- og sykkelstier, lekeplasser og grønne friområder i nærheten.

Dette er et attraktivt sted å bo for alle som ønsker en kombinasjon av landlige omgivelser og nærhet til sentrale fasiliteter.

Adkomst

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

Rotenvegen 4

Om eiendommen

Eiendommen

Adresse
Rotenvegen 4, 2850 LENA

Oppdragsnummer
24-0093/26

Selger
Aud-Karin Grøtberg
Kim Kasper Lundstad
Rita Grøtberg
Inger Lise Lundstad
Morten Grøtberg

Matrikkel
Gårdsnummer 170, bruksnummer 16, , ideell andel 1/1. i Østre Toten kommune.

Eieform
Eiet

Boligtype
Enebolig

Energiklasse
F

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

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

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

Strømforbruk
Kostnader vil variere etter abonnement og forbruk.

Tomt
Eiet tomt på 1.510 kvm.

Beskrivelse av tomt
Eiet tomt i lett skrående terreng. Tomten er pent opparbeidet med gressplen og noe beplantning. Gruset adkomst og gårdsplass.

Solforhold
Eiendommen har gode solforhold.

Takst
Tilstandsrapport datert 30.10.2026. utført av ABACUS TAKST Ole Kristian Engeseth.

Byggeår
1922

Byggemåte
ENEBOLIG

Utvendig:

Taktekking: Taket er tekket med stål-/aluminiumplater fra 2001 på hovedtak og 2004 på innbygd veranda, og har undertak av takpapp. Det er besiktiget fra bakkenivå og fra vinduer i 2. etg.

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

Nedløp, beslag og skorsteiner over tak: Takrenner og nedløp er av metall, og vindskier er i treverk.

Takkonstruksjon/Loft: Taket er halvvalmet, med takkonstruksjon av A-takstoler i tre og undertak av rupanel. Loftet er kombinert kaldt loft og skråhimling.

Yttervegger/Veggkonstruksjon: Ytterveggene har bindingsverkskonstruksjon, antageligvis reisverksplank fra byggeår og liggende bordkledning.

Vinduer og takvinduer/takluker/overlys: Vinduene er malte og med 2-lags isolerglass med varierende alder.

Ytterdører: Det er malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre med 2-lags isolerglass.

Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner: Det er takoverbygd veranda i trekonstruksjoner med skyvedører.

Innvendig:

Etasjeskiller og bærende konstruksjoner: Etasjeskillet er utført som trebjelkelag.

Registrering av høydeforskjeller er gjort på tilfeldig valgte steder i et møblert rom, ved måling med laser. Ved en total måling av alle hele gulvflater i et umøblert rom kan det være andre verdier.

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen: Det er pipe i teglstein og kombinert ovn for olje/parafin og ved.

Det er ved tilsyn fra feiervesen anbefalt å montere stålrør i pipe etter pipebrann. Ingen fyringsforbud foreligger.

Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje): Gulv er av betong og vegger av betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt.

Tomteforhold:

Byggegrunn: Byggegrunnen er ukjent.

Fuktsikring og drenering: Det er drenerende masser fra 1940.

Grunnmur og fundamenter: Det er betonggrunnmur på opprinnelig del og grunnmur av lettklinkerblokker på tilbygg.

Terrengforhold: Opparbeidet tomt med gressplen og beplantning. Gruset adkomst og gårdsplass.

Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering: Avløpsledningene er av PVC plastrør (bunnledninger og utvendig, oransje rør) antatt fra ca2000 og er tilknyttet offentlig avløp via private stikkledninger. Vannledningene er av galvaniserte stålrør antatt fra 1940 og er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vann og avløpsledninger er nedgravd og vurderingen er gjort ut fra opplysninger gitt av eier og hva som er synlig der ledningsnettet går inn i bygningen.

TG2
- Utvendig > Taktekking
Avvik: Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.

- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft
Avvik: Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen. Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

- Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon
Avvik: Det er påvist spredte råteskader i den liggende bordkledningen. Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

- Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys
Avvik: Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år.

- Utvendig > Terrasser og plattinger på terreng
Avvik: Det er spredte råteskader i gulvbord.

- Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner
Avvik: Det er målt total høydeforskjell > 30 mm.

- Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen
Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppnådd, eller nært forestående på pipe/ ildsted.

- Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)
Avvik: Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur. Det er påvist skader på overflate som riss og sprekker.

- Innvendig > Krypkjeller
Avvik: Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader.

- Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger
Avvik: Glødde kobberrør er eldre enn 15 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

- Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank
Avvik: Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor

usikker fremtidig funksjon.

- Tomteforhold > Fuktsikring og drenering
Avvik: Fuktsikring som er utført i henhold til standarden/ anbefalinger frem til 1990-tallet er eldre enn 25 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.

- Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter
Avvik: Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.

- Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering
Avvik: Vannledninger av galvaniserte stålrør er eldre enn 25 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

- Toalettrom > 1. Etasje > Toalettrom > Avtrekk/ ventilasjon
Avvik: Det er naturlig ventilering fra toalettrom ut ifra forskriftkrav.

- Våtrom > 1. Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom
Avvik: Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt. Det foreligger ikke godkjent dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone. Diffusjonssperre mot kald sone er en fuktsperre som hindrer at varm, fuktig luft fra våtrom trenger inn i kalde konstruksjoner og gir kondens og skader.

- Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater, vegger og himling
Avvik: Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

- Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater gulv
Avvik: Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.

- Våtrom > 1. Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk
Avvik: Det er ingen informasjon om og ingen synlige tegn til vanntett sjikt.

- Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning
Avvik: Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Helse, miljø og sikkerhet

- Det mangler snøfangere på deler av taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere. - Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

Konsekvens/tiltak: Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner. Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse. Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises. Det anbefales å montere rekkverk på trappen for å sikre trygg bruk og bedre sikkerhet. Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte og at anlegget har feil og mangler. Dette øker fare for brann- og støt og kan i verste fall utgjøre fare for liv og helse. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Det er derfor behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Sammendrag selgers egenerklæring

Salg av dødsbo.
Egenerklæring ligger vedlagt.

Modernisering og påkostninger

2008: Tilbygg
2008: Bad

Regulerings- og arealplaner

Gjeldende arealplan med bestemmelser:
Kommunedelplanens arealdel (KDP), plannavn 3442 Kommuneplan Østre Toten, planid 2015KD02. Vedtatt 24.02.2021. Formål: Boligbebyggelse, Nåværende. Boligbebyggelse, Framtidig.

Reguleringsplaner under arbeid;
Fagerhøi hageby - id 20220005. Status; planforslag.

Oppvarming

Boligen oppvarmes med elektrisitet, (varmekabler og panelovner),
varmepumpe luft til luft og vedfyring.

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.

TV/Internett/Bredbånd
Fiber ligger klart til å kobles på inne i garasjen.

Parkeringsforhold
Parkering i garasje. Ellers parkering på egen gårdsplass.

Vei/Vann/Kloakk
Privat adkomstvei fra offentlig veg.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp.

Barnehage/Skole/Fritid
Lena Fus barnehage (1-5 år)- 1,7 km.
Hoffsvangen barnehage (1-5 år)- 1,9 km.
Steinerbarnehagen Lena (1-5 år)- 2,2 km.

Hoffsvangen skole (1-7 kl.)- 2 km.
Lena ungdomsskole (8-10 kl.)- 2,3 km.
Lena-Valle vgs - avd. Valle - 1,8 km.
Lena-Valle vgs - avd. Lena - 2,1 km.

Nabolagsprofil ligger vedlagt.

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

Offentlig kommunikasjon
0,5 km til busstoppet Fagerlund med linje 401, 442, 443 og 444.
16 minutter kjøring til Reinsvoll togstasjon med linje RE30.

Ca. 1t og 10 min til Gardermoen flyplass.

Adgang til utleie
Eiendommen kan leies ut i sin helhet.

Ferdigattest/Midlertidig brukstillatelse
Bolighuset er oppført før 1965. Bygget er lovlig tatt i bruk til bolighus. Før 1965 var det ikke krav om søknad eller brukstillatelse, det foreligger derfor heller ikke ferdigattest.

Det foreligger godkjent byggesøknad og tegninger av garasje fra 2001, vinterhage fra 2004, og godkjennelse på søknad på tilbygg fra 2008.

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

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

Innhold
BRA: 242 m².
BRA-i (internt bruksareal): 176 m².
BRA-e (eksternt bruksareal): 48 m².
BRA-b (innglasset balkong): 18 m².
TBA (terrasse- og balkongareal) 20 m².

Boligen har en praktisk og familievennlig planløsning med romslige oppholdsrom og gode lagringsmuligheter. Hovedetasjen består av innbydende hall med trapp, separat toalettrom, kjøkken med plass til spisegruppe, spisestue og en lys og romslig stue med utgang til hyggelig vinterhage. Videre finner du gang, bad og tre gode soverom. I tillegg har boligen flere boder som gir rikelig med oppbevaringsplass.

Eiendommen har også en romslig garasje med god plass til bil, lagring og hobbyvirksomhet. Tomten er pent opparbeidet med hagearealer som gir fine muligheter for lek, aktiviteter og hyggelige stunder utendørs.

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

Standard
Boligen har en eldre standard og er jevnlig vedlikeholdt. Det er alltid behov for vedlikehold og moderniseringer etter egne preferanser ved kjøp av bruktbolig.

Kjøkken
Romslig kjøkken med kjøkkeninnredning med profilerte fronter og laminat benkeplate. Kjøkkenet har godt med skap- og benkeplass, samt plass til kjøl-/fryseskap, oppvaskmaskin og komfyr. Kjøkkenventilator med

avtrekk til det fri bidrar til et godt inneklima. Det er god plass til spisegruppe, noe som gjør kjøkkenet til et naturlig samlingspunkt i boligen.

Bad
Bad i tilbygg fra 2008. Romslig bad med flislagte gulv og vegger samt himlingsplater i himling. Gulvet har elektriske varmekabler som gir god komfort. Badet er utstyrt med innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, bidé og dusjhjørne med dusjvegger. Avtrekksventilasjon bidrar til et godt inneklima.

Toalettrom
Toalettrom med baderomsplater på vegg og belegg på gulv. Gulvstående toalett, servant og utslagsvask. Det er naturlig avtrekk.

Tekniske installasjoner
- Innvendige vannledninger er av glødde kobberrør (bøyelige med plasthylse) og i plast i tilbygg som rør i rør.
- Innvendige avløpsrør er av PP plastrør (innvendig, svarte eller hvite rør).
- Naturlig tilluft med karmventiler i vinduer, ventiler i yttervegg eller gjennom aktiv lufting med vinduer.
- Mekanisk vifte på våtrom og ventilator på kjøkken.
- Det er luft-til-luft varmepumpe.
- Det er en ca. 200 liters varmtvannstank.
- Hovedsakelig åpent elektrisk anlegg. Sikringsskap med automatsikringer og kursfortegnelse fra 2015.

Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn. Det er gjort endringer i elektrisk anlegg etter 1 januar 1999. Det elektriske anlegget er
installert rundt 1940, Store deler av anlegget er av nyere dato.

Generelle materialvalg
Gulvet er av furu med belegg. Veggene har trepanel og malte glatte flater. Himlingen har malte glatte flater og trepanel. Det er malt tretrapp.Det er malte fyllingsdører innvendig.

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

Tilstandsrapporten følger vedlagt i salgsoppgaven. Interessenter må sette seg inn i denne før bud inngis.

Innbo og løsøre

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

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

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

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

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

Arealer

BRA - i: 176 m²
BRA - e: 48 m²
BRA - b: 18 m²
BRA totalt: 242 m²
TBA: 20 m²

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje
Kjeller
BRA-i: 28 m² Lagerrom

1. etasje
BRA-i: 89 m² Hall m/trapp, toalettrom, kjøkken, spisestue, stue, gang, bad, soverom 1
BRA-b: 18 m²

2. etasje
BRA-i: 59 m² Trapperom, soverom 2, soverom 3, boder

TBA fordelt på etasje
1. etasje
20 m²

Garasje
Bruksareal fordelt på etasje
1. etasje
BRA-e: 48 m² Garasje, lagerrom

Økonomi

Prisantydning
Kr. 2 990 000,-

Kommunale avgifter
Kr 18 795,- pr år 2025

Info kommunale avgifter
Kommunale avgifter inkluderer:
Avløp kr. 7 965,84,-
Vann kr. 6 250,72 ,-
Renovasjon kr. 4 000 ,-
Feiegebyr kr. 579,-
Eiendomsskatt kr. 5 505 ,-

Totalt kr. 24 300 ,-

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

Eiendomsskatt
Kr 5 505,- pr 2025

Info eiendomsskatt
Det ble i 2025 betalt kr. 5 505,- i eiendomsskatt.

Formuesverdi - Primær
Kr. 598 241,- som primærbolig for 2024

Formuesverdi - Sekundær
Kr. 2 392 962,- som sekundærbolig for 2024

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

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

Omkostninger
kr. 2 990 000,- (Prisantydning)
---
kr. 18 900,- (Boligkjøperforsikring Söderberg & Partners)
kr. 74 750,- (Dokumentavgift)
kr. 545,- (Tinglysing skjøte)
kr. 545,- (Tinglysning pantedokument (pr. stk.))
---
kr. 94 740,- (Omkostninger totalt)
---
kr. 3 084 740,- (Totalpris inkl. omkostninger)

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

Betalingsbetingelser
Det tas forbehold om endring i offentlige gebyrer. Kjøpesum samt omkostninger innbetales senest per overtagelsesdato. Kjøper er selv ansvarlig for at alle innbetalinger er meglerforetaket i hende til avtalt tid og må selv påse at eventuell bankforbindelse er informert om dette. Innbetaling av kjøpesum skal skje fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

Servitutter/Rettigheter
På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og

rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

3442/170/16:
03.12.1928 - Dokumentnr: 900119 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Televerket
Bestemmelser om telefonledninger/stolper/kabler/grøfter m.v.
Gjelder denne registerenheten med flere

01.11.1950 - Dokumentnr: 4500 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Televerket
Bestemmelser om telefonledninger/stolper/kabler/grøfter m.v.

13.06.1972 - Dokumentnr: 4201 - Best. om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:3442 Gnr:170 Bnr:68

14.10.1972 - Dokumentnr: 7250 - Best. om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:3442 Gnr:170 Bnr:69
Gjelder denne registerenheten med flere

17.07.1908 - Dokumentnr: 900050 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3442 Gnr:170 Bnr:1

17.07.1953 - Dokumentnr: 2935 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3442 Gnr:170 Bnr:49

31.08.1965 - Dokumentnr: 4660 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3442 Gnr:170 Bnr:62

25.05.1971 - Dokumentnr: 3564 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3442 Gnr:170 Bnr:66

25.05.1971 - Dokumentnr: 3565 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3442 Gnr:170 Bnr:67

08.06.1972 - Dokumentnr: 4013 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3442 Gnr:170 Bnr:68

20.06.1972 - Dokumentnr: 4400 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3442 Gnr:170 Bnr:69

04.07.1972 - Dokumentnr: 4710 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3442 Gnr:170 Bnr:70

30.08.1973 - Dokumentnr: 6069 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3442 Gnr:170 Bnr:71

01.01.2020 - Dokumentnr: 950814 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0528 Gnr:170 Bnr:16

Grunnboksdato
21.10.2026

Forsikringsselskap
Tryg

Polisenummer
3651040

Diverse opplysninger

Diverse
PIPE OG ILDSTED:
Sist stedlig tilsyn: 09.03.2026. Sist feiing: 09.03.2026.
Anmerkning: Nytt brannslukningsapparat må anskaffes. Eldre teglskorsteiner anbefales rehabilitert for fremtidig bruk.
Det er ved tilsyn fra feiervesen anbefalt å montere stålrør i pipe etter pipebrann. Ingen fyringsforbud foreligger.

Notar AS og eiendomsmeglingsforetakene som er en

del av Notar-kjeden, har
samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr produkter eller tjenester i
forbindelse med megleroppdraget:
- Søderberg & Partners leverer boligselgerforsikring
- Søderberg & Partners leverer boligkjøpeforsikring
- Overo, leverandør av digitale oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoller, tilbyr avtale om strøm, alarm og bredbånd.

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

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

Overtagelse
Etter avtale. Angi ønsket overtagelse ved budgivningen.

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

Salgsoppgave sist oppdatert
30.10.2026

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

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

Meglers Vederlag
Fastpris vederlag kr. 33 000 (inkl. mva).
Salgstilretteleggelse kr. 10 900,- (inkl. mva.)
Oppgjørsgebyr kr. 6 500,- (inkl. mva.)
Markedspakke kr. 19 900,- (inkl. mva.)
Gebyr for utsatt betaling kr. 3 500,- (inkl. mva.)
Grunnpakke/Grunnbok/e-tinglysing/kommunale avgifter kr. 11 500,- (inkl. mva.)

Direkte utlegg dekkes av selger.

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

Viktig informasjon

Boligselgerforsikring
For denne eiendommen er det tegnet boligselgerforsikring.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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

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

Sentrale lover

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakyndig før det legges inn bud.

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

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

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

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

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

Både kjøper og selger er forpliktet til å signere den standard kjøpekontrakten som er utarbeidet av Notar i forbindelse med eiendomshandler. Kjøpekontrakten kan gjennomgås hos eiendomsmegleren før budet legges inn.

Personopplysningsloven

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

Hvitvaskingsreglene

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

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

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

Budgivning

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

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

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

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

Fra og med 01.07.25 ble det ikke lengre være lovlig å legge inn hemmelige bud.
Megler kan dermed ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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

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

Er dette ditt nye hjem?

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

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

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

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

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

Notater

Rotenvegen 4

Vedlegg

Tilstandsrapport
Energiattest
Egenerklæring
Nabolagsprofil
Grunnkart

Tilstandsrapport

Enebolig
Rotenvegen 4, 2850 LENA
ØSTRE TOTEN kommune
gnr. 170, bnr. 16

Sum areal alle bygg: BRA: 242 m² BRA-i: 176 m²



Befaringsdato: 15.09.2026 **Rapportdato:** 14.10.2026 **Oppdragsnr.:** 19276-2092 **Eiendomsverdi ref nr:** YY5784

Autorisert foretak: ABACUS TAKST AS **Sertifisert Takstingeniør:** Ole Kristian Engeseth

ABACUS TAKST AS

F
ENERGIMERKE

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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets takstforetak, med om lag 1000 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 700 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 90 000 tilstandsrapporter på bolig. Det gir en unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

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

Norsk takst arbeider for en tryggere og mer oversiktlig boligomsetning, og har en sentral rolle i utviklingen av standarder, regelverk og faglige prinsipper både i og utenfor Norge. Organisasjonen representerer bransjen i den europeiske organisasjonen TEGOVA, noe som bidrar til at takstingeniører og bygningssakkyndige i Norge tidlig kan tilpasse seg nye krav og bransjetrender. Norsk takst bidrar også i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for at lover og regler skal styrke forbrukernes trygghet i boligomsetningen.

ABACUS Takst AS

ABACUS Takst AS er side 2008 sertifisert for verditakst bolig, skade, skjønn og Tilstandsrapport bolig, og påtar oss oppdrag relatert til bygning og fast eiendom.

Takstingeniør Trond Hagen har ca. 50 års praksis som bygningsingeniør innen salg/oppføring av ferdighus, feltutbygging, prosjektleder/byggeplassingeniør større bygg, innen Forvaltning Drift og Vedlikehold av næringseiendommer, og som foreleser ved Fagskolen Innlandet.

Takstingeniør Ole Kristian Engeseth har over 20 års erfaring innen byggebransjen som utførende tømrer og som prosjektleder/fagskoleingeniør på større og mindre prosjekter innen rehabilitering, oppussing og tilbygg på eneboliger og næringslokaler.

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

Rapportansvarlig	Medansvarlig
Ole Kristian Engeseth	Trond Hagen
Uavhengig Takstingeniør	Uavhengig Takstingeniør
ole.kristian.engeseth@abacustakst.no	trond.hagen@abacustakst.no
994 93 320	415 08 373

Rotenvegen 4, 2850 LENA
Gnr 170 - Bnr 16
3442 ØSTRE TOTEN

ABACUS TAKST AS
Stensjordvegen 9
2825 GJØVIK

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 (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet 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 klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer 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 (tryggere bolighandel).

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • 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 synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2026 © Norsk takst 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og Norsk takst og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kar kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniørene som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med Norsk takst eller iVerdi. iVerdi og Norsk takst reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

Rotenvegen 4, 2850 LENA
Gnr 170 - Bnr 16
3442 ØSTRE TOTEN

ABACUS TAKST AS
Stensjordvegen 9
2825 GJØVIK

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser 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

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har 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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes 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

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved 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 som minimum 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

Rotenvegen 4, 2850 LENA
Gnr 170 - Bnr 16
3442 ØSTRE TOTEN

ABACUS TAKST AS
Stensjordvegen 9
2825 GJØVIK

Beskrivelse av eiendommen

BELIGGENHET
Eiendommen har en sentral og attraktiv beliggenhet i et veletablert boligområde på Lena i Østre Toten kommune. Det er kort gangavstand til Lena sentrum med alt av forretninger, servicetilbud, skoler og offentlig kommunikasjon via skysstasjonen. Området byr på gode solforhold, rolige omgivelser og enkel adkomst via offentlig vegnett.

BEBYGGELSEN
Bygningen er oppført over halvannen etasje i trekonstruksjoner på lav kjeller i betong. Bygningen er tilbygget i 2008.
Yttervegger over terreng er utvendig kledd med liggende panel.
Vinduer i tre med isolerglass, isolert inngangsdør i tre og dør til veranda med isolerglass og samme utseende som vinduene.
Mønet tak er tekket med plater i metall.
På eiendommen er det oppført en garasje.

ENKEL BYGNINGSBESKRIVELSE
Boligen inneholder hall med trapp, toalettrom, bad,1 soverom, kjøkken, spisestue og stue med adkomst til veranda.
I andre etasje er det trapperom, gang, boder og 2 soverom.
Kjeller med innvendig adkomst inneholder lagerrom.

STANDARD
Boligen har en eldre standard og er jevnlig vedlikeholdt.
Innvendige overflater er tregulv og belegg på gulv, ubehandlet/malt panel, malte plater på vegger og malte himlingsplater og panel i himlinger.
Bad i første etasje med varmekabler og fliser på gulv og vegger er nytt i 2008.
Oppvarming med strøm og varmepumpe luft til luft. Se boligens energiattest. Naturlig til-luft, men uten avtrekk. Hovedsakelig åpent elektrisk anlegg, og sikringsskap med automatsikringer.

TOMTEN
Eiet tomt i svakt skrånende terreng som er opparbeidet med gressplen og beplantninger. Det er gruset gårdsplass og adkomstveg.

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

Boligen er fra 1922, oppgradert og modernisert de senere årene. Bygningen fremstår som vedlikeholdt og tatt vare på. Kostnader til løpende vedlikehold må likevel påregnes, likeså utskiftninger og moderniseringer.

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

Enebolig - Byggeår: 1922

UTVENDIG Gå til side

Taket er tekket med stål-/aluminiumplater fra 2001 på hovedtak og 2004 på innbygd veranda, og har undertak av takpapp. Det er besiktiget fra bakkenivå og fra vinduer i 2. etg.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå og delvis fra vinduer, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse på taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.
Takrenner og nedløp er av metall, og vindskier er i treverk.
Taket er halvvalmet, med takkonstruksjon av A-takstoler i tre og undertak av rupanel. Loftet er kombinert kaldt loft og skråhimling.
Ytterveggene har bindingsverkskonstruksjon, antageligvis reisverksplank fra byggeår og liggende bordkledning.
Vinduene er malte og med 2-lags isolerglass med varierende alder.
Det er malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre med 2-lags isolerglass.
Det er takoverbygd veranda i trekonstruksjoner med skyvedører.
Det er platting på terreng som ligger inntil boligen.
Utvendig rampe i metall på inngang side og trapp i trekonstruksjon til terrasse.

INNVENDIG Gå til side

Gulvet er av furu med belegg.

Normal bruksslitasje må forventes i en bolig og vurderes ikke som avvik På denne bakgrunn gis overflater-gulv tilstand grad, TG 1. Det anbefales at en kjøper gjør sine egne vurderinger omkring bruksslitasje for å vurdere eventuell kostnader til utbedringer der kjøper har andre krav til bruken, eller krav til estetikk.
Veggene har trepanel og malte glatte flater. Himlingen har malte glatte flater og trepanel.

Normal bruksslitasje må forventes i en bolig og vurderes ikke som avvik På denne bakgrunn gis overflater-vegger og himlinger tilstand grad, TG 1. Det anbefales at en kjøper gjør sine egne vurderinger omkring bruksslitasje for å vurdere eventuell kostnader til utbedringer der kjøper har andre krav til bruken, eller krav til estetikk.
Etasjeskillet er utført som trebjelkelag.

Registrering av høydeforskjeller er gjort på tilfeldig valgte steder i et møblert rom, ved måling med laser. Ved en total måling av alle hele gulvflater i et umøblert rom kan det være andre verdier.
Det er pipe i teglstein og kombinert ovn for olje/parafin og ved.

Rotenvegen 4, 2850 LENA
Gnr 170 - Bnr 16
3442 ØSTRE TOTEN

ABACUS TAKST AS
Stensjordvegen 9
2825 GJØVIK

Beskrivelse av eiendommen

Det er ved tilsyn fra feiervesen anbefalt å montere stålrør i pipe etter pipebrann. Ingen fyringsforbud foreligger.
Gulv er av betong og vegger av betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt.
Det er krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.
Det er malt tretrapp.
Det er malte fyllingsdører innvendig.
Boligen oppvarmes med elektrisitet, (varmekabler og panelovner), varmepumpe luft til luft og vedfyring.

VÅTROM Gå til side

Bad i tilbygg fra 2008. Ingen opplysninger om fornyinger.
Våtrommet er oppført etter tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.
Veggene er flislagt, og himlingen har himlingsplater på innvendig tak.
Gulvet er flislagt med elektriske varmekabler og fall mot sluk på 6 mm.
Det mangler vanntett sjikt eller det er av ukjent type. Sluket er av plast, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 6 mm.
Våtrommet har innredning med nedfelt servant, servant, veggmontert toalett, bidé og dusjvegger/hjørne.
Våtrommet har avtrekksventilasjon.
Fuktmåling ved hulltaking er foretatt fra krypkjeller rundt sluk, uten å påvise unormale forhold. Måleresultatet var 13,9 %.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og benkeplate i laminat.
det er plass til kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin og komfyr.
Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom med baderomsplater på vegg og belegg på gulv.
Gulvstående toalett, servant og utslagsvask.
Det er naturlig avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av glødde kobberrør (bøyelige med plasthylse) og i plast i tilbygg som rør i rør.
Innvendige avløpsrør er av PP plastrør (innvendig, svarte eller hvite rør).
Naturlig tilluft med karmventiler i vinduer, ventiler i yttervegg eller gjennom aktiv lufting med vinduer.
Mekanisk vifte på våtrom og ventilator på kjøkken.
Det er luft-til-luft varmepumpe.
Det er en ca. 200 liters varmtvannstank.
Hovedsakelig åpent elektrisk anlegg. Sikringsskap med automatsikringer og kursfortegnelse fra 2015.

Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn. Det er gjort endringer i elektrisk anlegg etter 1 januar 1999. Det elektriske anlegget er installert rundt 1940, Store deler av anlegget er av nyere dato.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunnen er ukjent.
Det er drenerende masser fra 1940.
Det er betonggrunnmur på opprinnelig del og grunnmur av lettklinkerblokker på tilbygg.
Opparbeidet tomt med gressplen og beplantning. Gruset adkomst og gårdsplass.
Avløpsledningene er av PVC plastrør (bunnledninger og utvendig, oransje rør) antatt fra ca2000 og er tilknyttet offentlig avløp via private stikkledninger. Vannledningene er av galvaniserte stålrør antatt fra 1940 og er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vann og avløpsledninger er nedgravd og vurderingen er gjort ut fra opplysninger gitt av eier og hva som er synlig der ledningsnettet går inn i bygningen.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Det foreligger godkjent byggesøknad og tegninger av vinterhage fra 2004, og godkjennelse på søknad på tilbygg fra 2008.
Det foreligger ikke tegninger av huset.

Kontroll av lovlig bruk av boenheten er for takstmannen avgrenset til å omfatte kontroll av de siste godkjente tegninger av bygg som gjelder eiendommen og/eller den aktuelle boenheten opp mot bruk av eiendommen/boenheten på befaringstidspunktet dersom disse er fremlagt.

For reguleringsmessige forhold som for eksempel utnyttelse av tomta er ikke dette vurdert dersom det ikke er spesielt omtalt i rapporten.

Tekniske krav som for eksempel avstand mellom byggverk og utførelse av brannskillende og lydisolerende konstruksjoner er ikke vurdert av takstmann dersom det ikke er spesielt omtalt i rapporten.

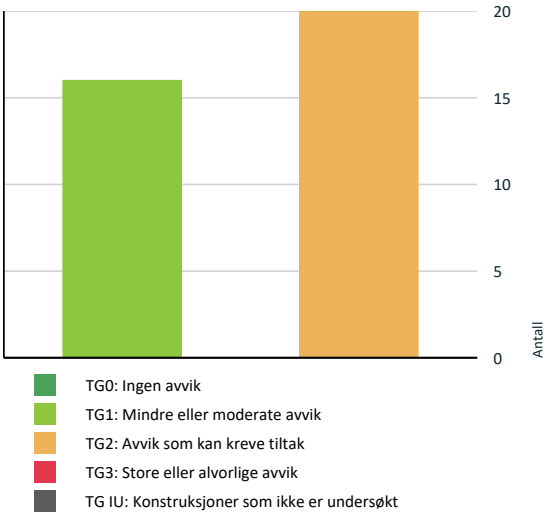
Kjøper av eiendommen oppfordres derfor til å sjekke planbestemmelser som gjelder for eiendommen, for å skaffe informasjon om disse inneholder bestemmelser av betydning for kjøpers bruk/ utvikling av eiendommen.

Rotenvegen 4, 2850 LENA
Gnr 170 - Bnr 16
3442 ØSTRE TOTEN

ABACUS TAKST AS
Stensjordvegen 9
2825 GJØVIK

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys	Gå til side
Utvendig > Terrasser og plattinger på terreng	Gå til side
Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner	Gå til side
Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen	Gå til side
Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)	Gå til side
Innvendig > Krypkjeller	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering	Gå til side
Toalettrom > 1. Etasje > Toalettrom > Avtrekk/ventilasjon	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater, vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater gulv	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det mangler snøfangere på deler av taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere	Gå til side
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.	
Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.	

Rotenvegen 4, 2850 LENA
Gnr 170 - Bnr 16
3442 ØSTRE TOTEN

ABACUS TAKST AS
Stensjordvegen 9
2825 GJØVIK

Boligens energimerking



Beskrivelse

Bygningen fremstår i all hovedsak som fra byggeår.
Ved å utføre tiltak på bygningen vil det være potensiale for betydelige besparelser i energibruken.

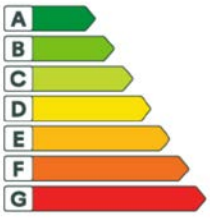
Energi rapporten er gjort ved en forenklet modell uten å hensyn ta de utbedringer som allerede er gjort.

ABACUS Takst AS v/samarbeidspartnere er godkjent hos Enova som rådgiver og kan være behjelpelig med energimerking og evt. søknad for tilskudd/støtte.

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

Rotenvegen 4, 2850 LENA
Gnr 170 - Bnr 16
3442 ØSTRE TOTEN

ABACUS TAKST AS
Stensjordvegen 9
2825 GJØVIK

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1922

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Anvendelse
Boligen er for tiden ikke bebodd.

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering		
2008	Tilbygg	Tilbygd bad og soverom
2004	Tilbygg	Bygget vinterhage

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Taket er tekket med stål-/aluminiumplater fra 2001 på hovedtak og 2004 på innbygd veranda, og har undertak av takpapp. Det er besiktiget fra bakkenivå og fra vinduer i 2. etg.

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

Vurdering av avvik:
• Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må vanntett sjikt på tak skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

TG 1 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse
Takrenner og nedløp er av metall, og vindskier er i treverk.

Vurdering av avvik:
• Det mangler snøfangere på deler av taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere

Konsekvens/tiltak
• Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse
Taket er halvvalmet, med takkonstruksjon av A-takstoler i tre og undertak av rupanel. Loftet er kombinert kaldt loft og skråhimling.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen
• Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak
• Årsak til fukt bør avdekkes. Deretter bør skaden utbedres, og skadet konstruksjon reparere eller skifte ut.
• Det anbefales å forbedre ventilasjonen i takkonstruksjonen for å sikre tilstrekkelig luftgjennomstrømning og redusere fuktbelastning.



TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse
Ytterveggene har bindingsverkskonstruksjon, antageligvis reisverksplank fra byggeår og liggende bordkledning.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist spredte råteskader i den liggende bordkledningen.
• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.

• Råteskadet bordkledning bør skiftes ut.

• Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.



TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduene er malte og med 2-lags isolerglass med varierende alder.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

• Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å kontrollere og utbedre detaljene for å sikre tett og korrekt utførelse.

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

• Eldre isolerglass har økt risiko for punktering og redusert isolasjonsevne, med fare for varmetap og kondensproblemer.

• Det anbefales å planlegge utskifting av vinduene for å sikre tilfredsstillende funksjon og energieffektivitet.







TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Det er malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre med 2-lags isolerglass.

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Det er takoverbygd veranda i trekonstruksjoner med skyvedører.

TG 2 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Det er platting på terreng som ligger inntil boligen.

Vurdering av avvik:

• Det er spredte råteskader i gulvbord.

Konsekvens/tiltak

• Råteskadet treverk må skiftes.

Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendig rampe i metall på inngang side og trapp i trekonstruksjon til terrasse.

INNVENDIG

Rotenvegen 4, 2850 LENA
Gnr 170 - Bnr 16
3442 ØSTRE TOTEN

ABACUS TAKST AS
Stensjordvegen 9
2825 GJØVIK

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvet er av furu med belegg.

Normal bruksslitasje må forventes i en bolig og vurderes ikke som avvik På denne bakgrunn gis overflater-gulv tilstand grad, TG 1. Det anbefales at en kjøper gjør sine egne vurderinger omkring bruksslitasje for å vurdere eventuell kostnader til utbedringer der kjøper har andre krav til bruken, eller krav til estetikk.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Veggene har trepanel og malte glatte flater. Himlingen har malte glatte flater og trepanel.

Normal bruksslitasje må forventes i en bolig og vurderes ikke som avvik På denne bakgrunn gis overflater-vegger og himlinger tilstand grad, TG 1. Det anbefales at en kjøper gjør sine egne vurderinger omkring bruksslitasje for å vurdere eventuell kostnader til utbedringer der kjøper har andre krav til bruken, eller krav til estetikk.

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskillet er utført som trebjelkelag.

Registrering av høydeforskjeller er gjort på tilfeldig valgte steder i et møblert rom, ved måling med laser. Ved en total måling av alle hele gulvflater i et umøblert rom kan det være andre verdier.

Vurdering av avvik:

• Det er målt total høydeforskjell > 30 mm.

Konsekvens/tiltak

• Dette kan indikere setninger, deformasjoner eller skjevheter i konstruksjonen. Forholdet kan påvirke funksjon, komfort og i enkelte tilfeller være tegn på underliggende konstruksjonsmessige forhold.

Radon

Vurdering av avvik:

• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

TG 2 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Det er pipe i teglstein og kombinert ovn for olje/parafin og ved.

Det er ved tilsyn fra feiervesen anbefalt å montere stålrør i pipe etter pipebrann. Ingen fyringsforbud foreligger.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppnådd, eller nært forestående på pipe/ ildsted.

Konsekvens/tiltak

• Tidspunkt for rehabilitering av pipe nærmer seg.



TG 2 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulv er av betong og vegger av betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt.

Vurdering av avvik:

• For rom under terreng er hulltaking ofte en forutsatt og viktig del av undersøkelsen. Hulltaking er likevel ikke foretatt da dette er unødvendig eller praktisk mulig.

• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

• Det er påvist skader på overflate som riss og sprekker.

Konsekvens/tiltak

• Vegger og gulv er av åpen mur/betong og hulltaking er derfor ikke praktisk mulig eller nødvendig.

• Det anbefales å avdekke årsak til fuktinntrenging og iverksette tiltak, som forbedret drenering, tetting eller fuktsikring av muren.

• Det anbefales å undersøke omfang og årsak til sprekkene, samt vurdere behov for tetting og utbedring av overflater. Eventuelle tiltak for å hindre fuktinntrengning, som forbedret drenering eller fuktsikring, bør vurderes.



TG 2 Krypkjeller

Beskrivelse

Rotenvegen 4, 2850 LENA
Gnr 170 - Bnr 16
3442 ØSTRE TOTEN

ABACUS TAKST AS
Stensjordvegen 9
2825 GJØVIK

Tilstandsrapport

Det er krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Vurdering av avvik:
• Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk konstruksjonen jevnlig. Avviket kan medføre behov for tiltak, men bør observeres over tid.

• Det anbefales å avdekke årsak til fukt og iverksette tiltak for å redusere fuktbelastningen, samt følge med på utviklingen.



Innvendige trapper

Beskrivelse
Det er malt tretrapp.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å montere rekkverk på trappen for å sikre trygg bruk og bedre sikkerhet.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse
Det er malte fyllingsdører innvendig.

TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Andre innvendige forhold

Beskrivelse
Boligen oppvarmes med elektrisitet, (varmekabler og panelovner), varmepumpe luft til luft og vedfyring.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse
Bad i tilbygg fra 2008. Ingen opplysninger om fornyinger.
Våtrommet er oppført etter tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Det foreligger ingen dokumentasjon.



1. ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

• Det foreligger ikke godkjent dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone. Diffusjonssperre mot kald sone er en fuktsperre som hindrer at varm, fuktig luft fra våtrom trenger inn i kalde konstruksjoner og gir kondens og skader.

Konsekvens/tiltak
• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

• Manglende dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone gir usikkerhet om konstruksjonens evne til å hindre fukttransport. Dette kan føre til kondens i konstruksjonen og økt risiko for skjulte fuktskader og muggvekst.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse
Veggene er flislagt, og himlingen har himlingsplater på innvendig tak.

Vurdering av avvik:
• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å skifte ut uegnede materialer med fuktbestandige løsninger tilpasset bruk i våtsoner.

Rotenvegen 4, 2850 LENA
Gnr 170 - Bnr 16
3442 ØSTRE TOTEN

ABACUS TAKST AS
Stensjordvegen 9
2825 GJØVIK

Tilstandsrapport





1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

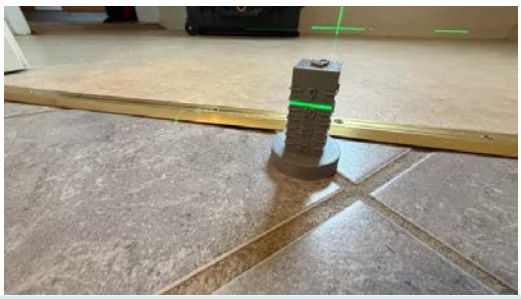
Gulvet er flislagt med elektriske varmekabler og fall mot sluk på 6 mm.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.



1. ETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Det mangler vanntett sjikt eller det er av ukjent type. Sluket er av plast, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 6 mm.

Vurdering av avvik:

• Det er ingen informasjon om og ingen synlige tegn til vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak

• Manglende informasjon eller synlige tegn til vanntett sjikt gir usikkerhet om våtrommets tetthet. Dette medfører økt risiko for skjulte fuktskader dersom membran ikke er til stede eller ikke fungerer som forutsatt.

• Det anbefales å foreta nærmere undersøkelser for å avklare om det finnes et fungerende vanntett sjikt. Undersøkelser kan f.eks. inkludere å innhente FDV-dokumentasjon for tettesjiktet, innhente opplysninger fra tidligere eiere og/eller håndtverkere, foreta nye målinger der det tidligere er tatt hull for fuktmålinger, eventuelt åpne tilstøtende konstruksjoner, foreta utvidet hulltaking og/eller montere kontinuerlig fuktføler.



1. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har innredning med nedfelt servant, servant, veggmontert toalett, bidé og dusjvegger/hjørne.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak

• Ved implementering av innebygget sisterne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har avtrekksventilasjon.

1. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Rotenvegen 4, 2850 LENA
Gnr 170 - Bnr 16
3442 ØSTRE TOTEN

ABACUS TAKST AS
Stensjordvegen 9
2825 GJØVIK

Tilstandsrapport

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt fra krypkjeller rundt sluk, uten å påvise unormale forhold. Måleresultatet var 13,9 %.



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og benkeplate i laminat. det er plass til kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin og komfyr.



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TOALETTROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom med baderomsplater på vegg og belegg på gulv.



1. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Sanitærutstyr

Beskrivelse

Gulvstående toalett, servant og utslagsvask.

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Avtrekk/ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig avtrekk.

Vurdering av avvik:

• Det er naturlig ventilering fra toalettrom ut ifra forskriftkrav.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å vurdere forbedret ventilasjon, for eksempel mekanisk avtrekk, for bedre luftutskifting.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av glødde kobberrør (bøyelige med plasthylse) og i plast i tilbygg som rør i rør.

Rørlegger anbefaler å montere ekspansjonskar, pga trykk-oppbygging når man har reduksjonsventil med innebygd tilbakeslagsventil på vann-inntaket.

Vurdering av avvik:

• Glødde kobberrør er eldre enn 15 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å planlegge utskifting eller oppgradering av rørsystemet for å sikre videre driftssikkerhet.

• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør er av PP plastrør (innvendig, svarte eller hvite rør).

Rotenvegen 4, 2850 LENA
Gnr 170 - Bnr 16
3442 ØSTRE TOTEN

ABACUS TAKST AS
Stensjordvegen 9
2825 GJØVIK

Tilstandsrapport

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig tilluft med karmventiler i vinduer, ventiler i yttervegg eller gjennom aktiv lufting med vinduer.
Mekanisk vifte på våtrom og ventilator på kjøkken.

TG 1 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

Det er luft-til-luft varmepumpe.

Årstall: 2019 **Kilde:** Produksjonsår på produkt



TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er en ca. 200 liters varmtvannstank.

Årstall: 2004 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

• Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Eldre varmtvannstank har økt risiko for svikt og lekkasjer, med fare for vannskader og redusert driftssikkerhet.



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

Hovedsakelig åpent elektrisk anlegg. Sikringsskap med automatsikringer og kursfortegnelse fra 2015.

Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn. Det er gjort endringer i elektrisk anlegg etter 1 januar 1999. Det elektriske anlegget er installert rundt 1940, Store deler av anlegget er av nyere dato.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnen er ukjent.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Det er drenerende masser fra 1940.

Vurdering av avvik:

• Fuktsikring som er utført i henhold til standarden/anbefalinger frem til 1990-tallet er eldre enn 25 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Det er betonggrunnmur på opprinnelig del og grunnmur av lettklinkerblokker på tilbygg.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.

Konsekvens/tiltak

• Mindre sprekker og skjevheter kan skyldes normale bevegelser eller setninger, men kan utvikle seg over tid.

TG 1 Terrengforhold

Beskrivelse

Opparbeidet tomt med gressplen og beplantning. Gruset adkomst og gårdsplass.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

Avløpsledningene er av PVC plastrør (bunnledninger og utvendig, oransje rør) antatt fra ca2000 og er tilknyttet offentlig avløp via private stikkledninger. Vannledningene er av galvaniserte stålrør antatt fra 1940 og er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vann og avløpsledninger er nedgravd og vurderingen er gjort ut fra opplysninger gitt av eier og hva som er synlig der ledningsnettet går inn i bygningen.

Vurdering av avvik:

• Vannledninger av galvaniserte stålrør er eldre enn 25 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Det kan bli behov for utskifting av rørsystemet for å sikre videre funksjon og redusere risiko for skader.

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 deler av taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere

• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

• Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.

Konsekvens/tiltak

• Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

• Det anbefales å montere rekkverk på trappen for å sikre trygg bruk og bedre sikkerhet.

Rotenvegen 4, 2850 LENA
Gnr 170 - Bnr 16
3442 ØSTRE TOTEN

ABACUS TAKST AS
Stensjordvegen 9
2825 GJØVIK

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse
Bygningen benyttes til oppstilling plass for bil og rom for oppbevaring.

Byggeår
2001

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Rotenvegen 4, 2850 LENA
Gnr 170 - Bnr 16
3442 ØSTRE TOTEN

ABACUS TAKST AS
Stensjordvegen 9
2825 GJØVIK

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

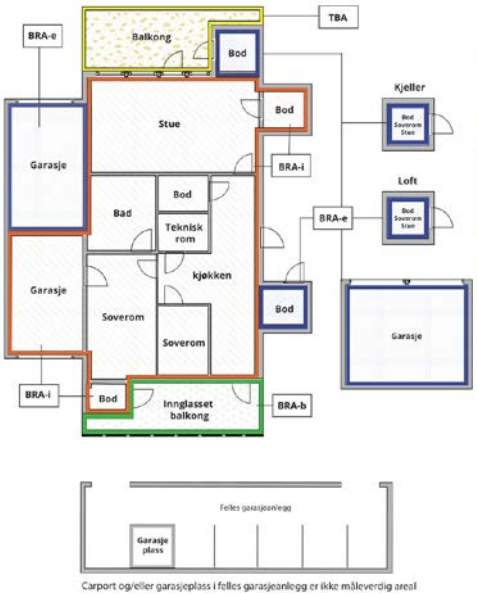
Hva er måleverdig areal?

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.

Rotenvegen 4, 2850 LENA
Gnr 170 - Bnr 16
3442 ØSTRE TOTEN

ABACUS TAKST AS
Stensjordvegen 9
2825 GJØVIK

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²						
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**	**Ikke måleverdig areal (ALH)**	**Gulvareal (GUA)**
2. Etasje	59			59		6	65
1. Etasje	89		18	107	20		107
Kjeller	28			28			28
Krypkjeller							
SUM	**176**		**18**		**20**	**6**	**200**
SUM BRA	**194**						

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
2. Etasje	Trapperom, soverom 2, soverom 3, boder		
1. Etasje	Hall m/trapp, toalettrom, kjøkken, spisestue, stue, gang, bad, soverom 1		
Kjeller	Lagerrom		
Krypkjeller			

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Det foreligger godkjent byggesøknad og tegninger av vinterhage fra 2004, og godkjennelse på søknad på tilbygg fra 2008. Det foreligger ikke tegninger av huset.

Kontroll av lovlig bruk av boenheten er for takstmannen avgrenset til å omfatte kontroll av de siste godkjente tegninger av bygg som gjelder eiendommen og/eller den aktuelle boenheten opp mot bruk av eiendommen/boenheten på befaringstidspunktet dersom disse er fremlagt.

For reguleringsmessige forhold som for eksempel utnyttelse av tomta er ikke dette vurdert dersom det ikke er spesielt omtalt i rapporten.

Tekniske krav som for eksempel avstand mellom byggverk og utførelse av brannskillende og lydisolerende konstruksjoner er ikke vurdert av takstmann dersom det ikke er spesielt omtalt i rapporten.

Kjøper av eiendommen oppfordres derfor til å sjekke planbestemmelser som gjelder for eiendommen, for å skaffe informasjon om disse inneholder bestemmelser av betydning for kjøpers bruk/ utvikling av eiendommen.

Nyere håndverkstjenester

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

Garasje

Rotenvegen 4, 2850 LENA
Gnr 170 - Bnr 16
3442 ØSTRE TOTEN

ABACUS TAKST AS
Stensjordvegen 9
2825 GJØVIK

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		48		48	
SUM		**48**			
SUM BRA	**48**				

Romfordeling

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
15.9.2026	Ole Kristian Engeseth	Takstingeniør
	Kunderepresentant	

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3442 ØSTRE TOTEN	170	16		0	1509.9 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Rotenvegen 4

Hjemmelshaver
Lundstad Audhild Solveig

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen har en sentral og attraktiv beliggenhet i et veletablert boligområde på Lena i Østre Toten kommune.

Adkomstvei

Privat adkomstvei fra offentlig veg.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Om tomten

Eiet tomt i lett skrående terreng. Tomten er pent opparbeidet med gressplen og noe beplantning. Gruset adkomst og gårdsplass.

Rotenvegen 4, 2850 LENA
Gnr 170 - Bnr 16
3442 ØSTRE TOTEN

ABACUS TAKST AS
Stensjordvegen 9
2825 GJØVIK

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Tryg Forsikring	3651040			

Kommentar

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	11.09.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	16.09.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	14.10.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	14.10.2026	
2	24.10.2026	
3	30.10.2026	Lagt inn nye bilder
4	30.10.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Rotenvegen 4, 2850 LENA
Gnr 170 - Bnr 16
3442 ØSTRE TOTEN

ABACUS TAKST AS
Stensjordvegen 9
2825 GJØVIK

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). 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 fem 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.»*

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Notar Innlandet

Oppdragsnr.
24-0093/26

Selger 1 navn
Aud-Karin Grøtberg

Gateadresse
Rotenvegen 4

Poststed	Postnr
LENA	2850

Er det dødsbo?

☐ Nei ☑ Ja

Avdødes navn: Audhild Solveig Lundstad

Er det salg ved fullmakt?

☐ Nei ☑ Ja

Hjemmelshavers navn: Aud-Karin Grøtberg

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 1974

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år:

Antall måneder:

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Tryg

Polise/avtalenr.: 3651040

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 24-0093/26

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Har vært pipebrann for flere år siden, og ble anbefalt og sette inn rør i pipa.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 24-0093/26

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

24 Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 24-0093/26

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 24-0093/26

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Aud Karin Grøtberg	5c8531f137aae8e79c9d65 dbc5e7424e9f13b504	09.10.2026 19:48:43 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 24-0093/26

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

Nabolagsprofil

Rotenvegen 4 - Nabolaget Sletta - vurdert av 10 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Etablerere
- Familier med barn
- Godt voksne

Offentlig transport

Fagerlund Linje 401, 442, 443, 444	5 min 0.5 km
Reinsvoll stasjon Linje RE30	16 min 13.4 km
Oslo Gardermoen	1 t 9 min

Skoler

Hoffsvangen skole (1-7 kl.) 175 elever, 15 klasser	21 min 2 km
Lena ungdomsskole (8-10 kl.) 235 elever, 20 klasser	5 min 2.3 km
Lena-Valle vgs - avd. Valle 135 elever, 7 klasser	20 min 1.8 km
Lena-Valle vgs - avd. Lena 500 elever, 18 klasser	5 min 2.1 km

Ladepunkt for el-bil

Labo Østre Toten	12 min

Opplevd trygghet

Veldig trygt 95/100

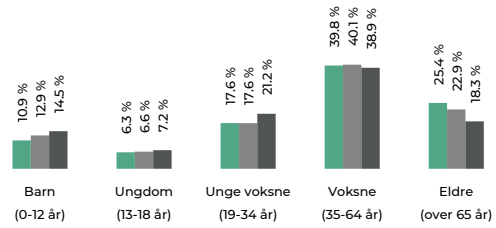
Kvalitet på skolene

Veldig bra 84/100

Naboskapet

Godt vennskap 71/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Sletta	630	314
Østre Toten kommune	14 827	7 484
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Lena Fus barnehage (1-5 år) 82 barn	18 min 1.7 km
Hoffsvangen barnehage (1-5 år) 51 barn	20 min 1.9 km
Steinerbarnehagen Lena (1-5 år) 20 barn	4 min 2.2 km

Dagligvare

Coop Extra Lena	18 min
Rema 1000 Lena	4 min

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

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Gående

Støynivået
Lite støynivå 95/100

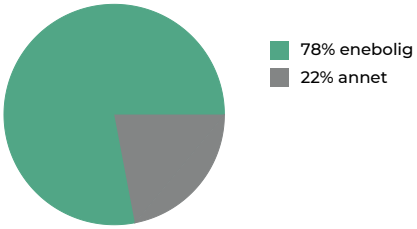
Trafikk
Lite trafikk 92/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 91/100

Sport

Lena ungdomsskole	19 min	
Aktivitetshall, ballspill, basket, fotba...	1.8 km	
Hoffsvangen skole gymsal	4 min	
Aktivitetshall	2.1 km	
Toten Treningssenter Lena	5 min	
Skreia Trim	11 min	

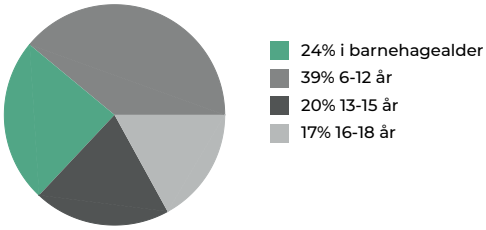
Boligmasse



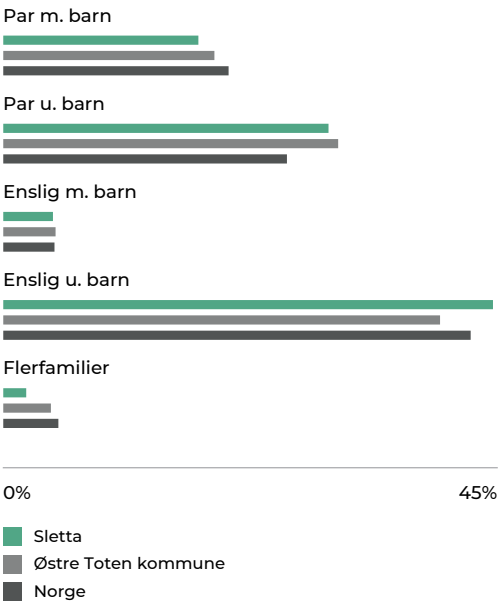
Varer/Tjenester

AMFI Raufoss	18 min
Apotek 1 Lena	21 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

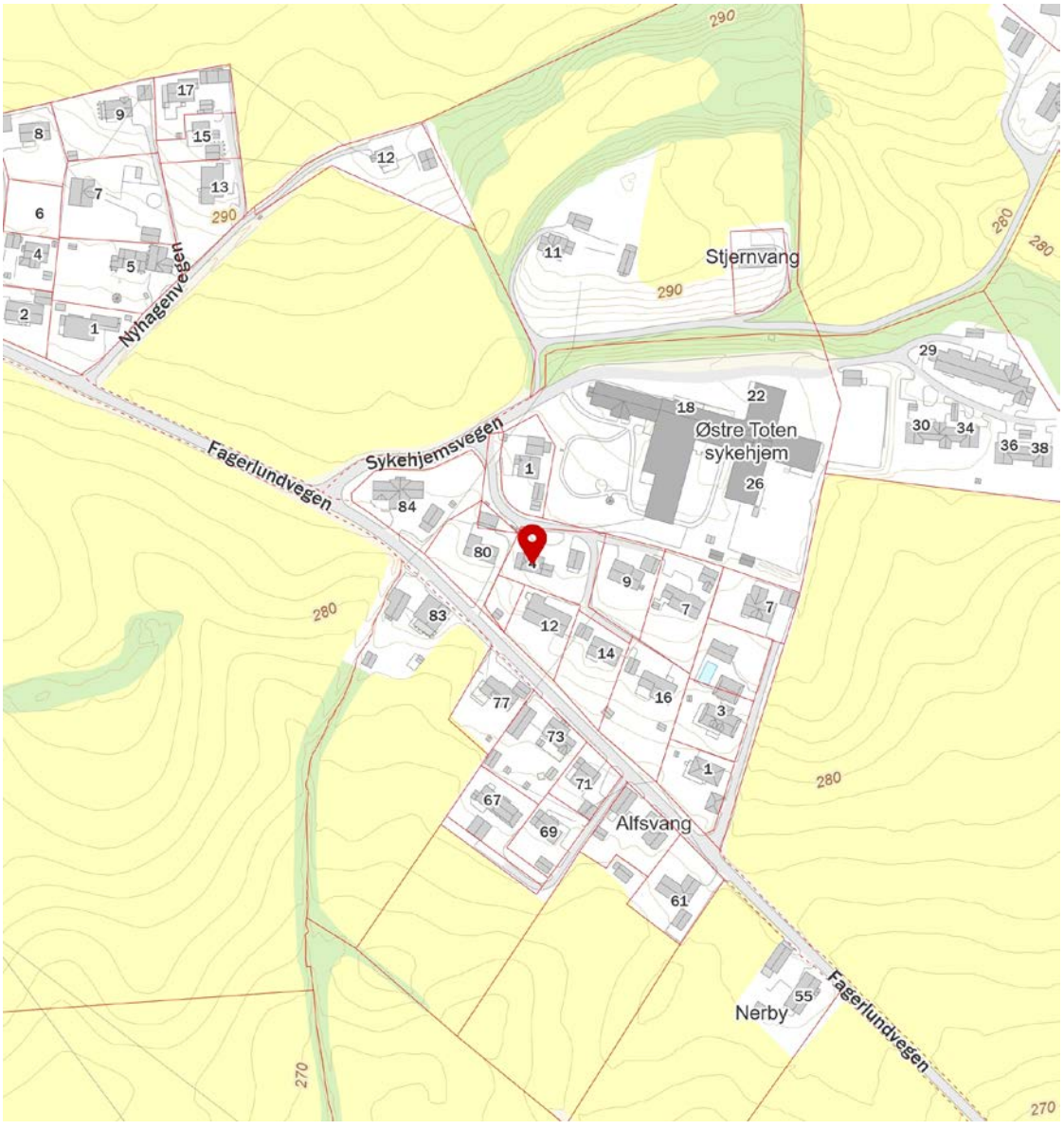


Sivilstand

		Norge
Gift	32%	33%
Ikke gift	49%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	8%	4%

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





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

Østre Toten kommune

Grunnkart

Eiendom: 170/16
Adresse: Rotenvegen 4
Dato: 10.09.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

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



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

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

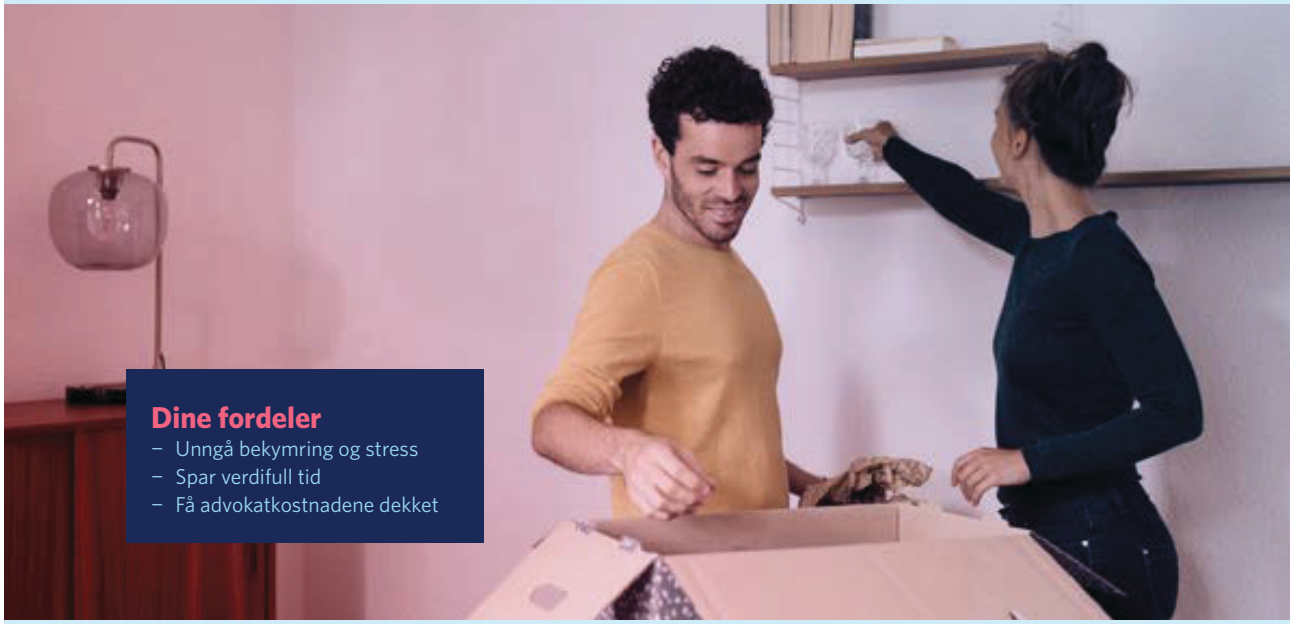
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

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

Söderberg & Partners | Eiendom

Boligkjøperforsikring

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



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

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

Få hjelpen du trenger!

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

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

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

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



soderbergpartners.no/eiendom



Nøklene i lomma.
Forsikring fikser vi.

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

Kolibri

Les mer om oss på
→kolibriforsikring.no

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

BUD PÅ HJEMMET

Oppdragsnummer 24-0093/26
Adresse Rotenvegen 4
2850 LENA
Salgsoppgavedato 30.10.2026

Kontaktperson Celina Solheim Solhaug
Tlf 981 33 640
Epost celina@notar.no

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

E-mail: _____

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

E-mail: _____

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

Eventuelle forbehold/andre betingelser: _____

_____

Ønsket overtakelsestidspunkt: _____

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

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

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

FINANSIERING

Långiver: _____
Bank: _____
Egenkapital kr: _____

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

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

Sted/dato: _____
Budgivers underskrift: _____

Sted/dato: _____
Budgivers underskrift: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

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

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

notar.no

notar