



aktiv.

Kongsvegen 902, 2340 LØTEN

LØTEN



Eiendomsmegler

Sindre Ilseth Heia

Mobil 915 95 510

E-post sindre.ilseth.heia@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Hamar

Strandgata 61, 2317 HAMAR. TLF. 62 55 58 20

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 950 000,-
Omkostn.: Kr 75 140,-
Total ink omk.: Kr 3 025 140,-
Selger: Eli Mikalsen og
Terje Sigmund Ahrgnorok

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1920
BRA-i/BRA Total 109 m²/125 m²
Tomtstr.: 1 808.9 m²
Soverom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 219, bnr. 3
Oppdragsnr.: 1213260031

DITT NYE HJEM?

Dette er en fin koselig enebolig med landlig beliggenhet i Løten kommune. Boligen går over to plan og i 1. etasje finner du entré med adkomst til bad, romslig kjøkken og en meget hyggelig stue med både plass til sofagruppe og spisebord. Videre er det adkomst til vinterhage og en stor terrasse. I 2. etasje er det to soverom, hvorav det ene har adkomst til toalettrom. I tillegg er det et garderoberom. Eiendommen er på ca. 1,8 mål og har stor hage og godt med boltreplass. Det er også oppsatt to frittstående uteboder på ca. 8 m² hver. Eiendommen ligger mellom Hamar og Elverum med ca. 13 km til Hamar og ca. 20 km til Elverum. Til Løten sentrum er det ca. 4,5 km.

Vi ønsker velkommen til en hyggelig visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	44
Egenerklæring	68
Energiattest	75
Nabolagsprofil	76
Budskjema	83

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 109 kvm

BRA - e: 16 kvm

BRA totalt: 125 kvm

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 63 kvm To entréer, stue, spisestue, kjøkken og bad.

2. etasje

BRA-i: 46 kvm Gang, to soverom, toalettrom og bod.

Boder

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 16 kvm To boder.

Tomt

Eiertomt på ca. 1 808 m². Tomten er opparbeidet med hage med plen, hekk og diverse beplantning.

Tomtestørrelse/-areal er hentet fra matrikkelutskrift (basert på oppmåling i digitalt kart). Det gjøres oppmerksom på at denne type arealangivelse (med tilhørende kart) kan være upresis og at man dermed kan få avvik i både areal og grenser ved en eventuell fremtidig oppmåling. Mangel grunnet avvikende grenser og/eller arealsvikt (jfr. avhendingslovas § 3-3) kan derfor ikke påberopes.

Beliggenhet

Eiendommen ligger ca. 4,5 km sørvest for Løten sentrum i Løten kommune. Her bor du med umiddelbar nærhet til natur, skog og turterreng, samtidig som det er kort vei til det mest nødvendige i hverdagen. I Løten sentrum er det flere dagligvarebutikker, bensinstasjon, bank mv. Her finner du også idrettsanlegg hvor man kan delta på både fotball, håndball, turn mv. På rådhuset finner man kinoen som brukes både til øvingslokaler, teater, konserter og kinovisninger. Jernbanestasjon med flere daglige avganger til Hamar og Elverum, samt gode bussforbindelser til byene. Det er ca. 16 km til Hamar sentrum med et rikt utvalg av butikker, restauranter og kulturtilbud.

Videre kan Løten kommune by på en rekke friluftsmuligheter. Om vinteren er Budor et populært sted med milevis av oppkjørte skiløyper. Her er det også et lite alpinanlegg hvor store og små kan leke seg i snøen. Rokosjøen er attraktivt om sommeren med flotte bademuligheter og sandvolleyballbane. Løten er med andre ord et flott sted å bo for både liten og stor!

Byggemåte

Yttertaket er ikke kontrollert grunnet snø. Renner og nedløp i metall. Stående og liggende kledning. Boligen har innredet loft. Gulvflater med malt heltregulv og teppefliser. veggflater i panel og veggplater. Himlingsflater i panel. Det er kaldtloft over boligen. Bygningen har malte trevinduer med 2 og 3-lags glass. Boligen har entrèdør og balkongdør med glassfelter. Terrasse er ikke vurdert grunnet snø

Beskrivelse av byggemåte er hentet fra tilstandsrapport datert 27.02.2026, utført av E&K Takst AS v/ Magnus Karlstad.

Tilstandsrapporten angir også byggetekniske tilstandssvekkelser (tilstandsgrader-TG)

For denne eiendommen er det gitt tilstandsgrad TG 2 (avvik som kan kreve tiltak) for følgende bygningsdeler-/komponenter:

- Nedløp og beslag: Det registreres lekkasje i takrenner og bulinger i enkelte beslag. Forholdet vurderes å ha sammenheng med slitasje, deformasjoner og svekkelse i materialer over tid. Forholdet innebærer økt risiko for utilstrekkelig bortledning av takvann, med fuktpåvirkning og skadeutvikling på fasade og tilstøtende konstruksjoner. Dette kan medføre redusert funksjon på takvannssystemet og behov for utbedringer.
- Veggkonstruksjon: Grunnet plassering av terrasse rundt boligen er det ikke kontrollert for lufting eller musesperre, noe som gir begrenset kontrollgrunnlag. Forholdet innebærer økt risiko for skjulte fukt- og skader i konstruksjonen samt risiko for skadedyrinntrengning uten at dette kan verifiseres. Dette kan medføre usikkerhet knyttet til tilstand og restlevetid.
- Takkonstruksjon/loft: Konstruksjonen er lukket og det er ikke kjent hvordan oppbyggingen er utført. Det er begrenset inspeksjonsmulighet av kaldtloftet grunnet manglende gangbart gulv, noe som gir begrenset kontrollgrunnlag. Forholdet innebærer økt risiko for at eventuelle skader eller svakheter i konstruksjonen ikke avdekkes. Dette kan medføre usikkerhet knyttet til tilstand og restlevetid.
- Innvendige overflater: Innvendige gulvflater bærer preg av slitasje. Forholdet vurderes å ha sammenheng med bruk og overflatepåvirkning over tid. Forholdet innebærer begrenset risiko for skadeutvikling, og konsekvensen er i hovedsak av estetisk karakter. Dette kan medføre redusert visuelt inntrykk og noe redusert brukskvalitet.

- Etasjeskille/gulv mot grunn: Det er registrert ca. 25 mm høydeforskjell på kjøkken i 1. etasje og i gang på loft. Forholdet vurderes å ha sammenheng med bevegelser i konstruksjonen over tid. Forholdet innebærer ikke nødvendigvis økt risiko for skade eller funksjonssvikt ved normal bruk. Konsekvensen er i hovedsak av betydning ved fremtidige arbeider på gulvene.
- Pipe og ildsted: Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke, og ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke. Det er registrert riss i pipe, og deler av pipen er kledd inn og ikke tilgjengelig for kontroll, noe som gir begrenset kontrollgrunnlag. Forholdet vurderes å ha sammenheng med mangelfull utførelse, materialvalg og bevegelser i konstruksjonen over tid. Forholdet innebærer økt risiko for brannpåvirkning på nærliggende materialer og skadeutvikling i pipekonstruksjonen. Dette kan medføre sikkerhetsmessig risiko og behov for utbedringer.
- Innvendige dører: Dørvidere på de eldste innerdørene har behov for justering. Forholdet vurderes å ha sammenheng med slitasje og bevegelser i beslag og innfesting over tid. Forholdet innebærer begrenset risiko for skadeutvikling, men kan gi redusert funksjon og utilstrekkelig lukking av dørene. Dette kan medføre redusert brukskvalitet.
- Vannledninger: Vannrør i kobber har nådd en høy alder, og koblinger for rør-i-rør-system er plassert i rom uten sluk. Forholdet innebærer økt risiko for lekkasjer og vannspredning uten synlig avrenning til sluk, med skadeutvikling på tilstøtende konstruksjoner. Dette kan medføre økt skadeomfang ved lekkasje og redusert driftssikkerhet.
- Avløpsrør: Avløpsrør har nådd en alder hvor skader vil være påregnelig. Forholdet innebærer økt risiko for lekkasjer, redusert avløpsfunksjon og skadeutvikling på rør og tilstøtende konstruksjoner. Dette kan medføre fuktpåvirkning og behov for utbedringer med kortere varsel.
- Ventilasjon: Det er lite ventilasjon i boligen. Forholdet innebærer økt risiko for opphopning av fukt og kondens på overflater og tilstøtende konstruksjoner. Dette kan medføre redusert innneklima og økt risiko for fuktrelaterte skader.
- Varmvannstank: Varmtvannsbereder er over 20 år og er plassert i rom uten sluk. Forholdet innebærer økt risiko for lekkasje med vannspredning til tilstøtende konstruksjoner uten sikker bortledning. Dette kan medføre vannskader og redusert driftssikkerhet.
- Utvendige vann- og avløpsledninger: Utvendige avløpsrør har ukjent alder og kan ha passert anbefalt brukstid. Forholdet innebærer økt risiko for lekkasjer, brudd og redusert funksjon i avløpssystemet, med påfølgende fuktpåvirkning og skadeutvikling på omkringliggende masser og konstruksjoner. Dette medfører usikker restlevetid og behov for påregnelige utbedringer.

- Overflater vegger og himling: Det er ikke benyttet fugemasse mellom bunnlist og baderomsplater, og baderomsplater har mangelfull innfesting i hjørner. Forholdet vurderes å ha sammenheng med mangelfull utførelse ved montering av veggplatene. Forholdet innebærer økt risiko for fuktinntrengning bak platene og skadeutvikling i veggkonstruksjon og tilstøtende bygningsdeler. Dette kan medføre redusert funksjon og forkortet restlevetid for våtrommet.
- Sluk, membran og tettesjikt: Det er ingen synlig mansjett på rørgjennomføringer i gulv. Forholdet innebærer økt risiko for fuktinntrengning i gulvkonstruksjon og tilstøtende bygningsdeler ved lekkasje eller vannpåvirkning. Dette kan medføre skadeutvikling og redusert funksjon i våtrommet.
- Overflater og innredning på kjøkken: Det ble registrert riss/sprekk i benkeplate ved servant. Forholdet innebærer begrenset risiko for skadeutvikling, og konsekvensen er i hovedsak av estetisk karakter. Dette kan medføre redusert visuelt inntrykk uten vesentlig betydning for funksjon.
- Avtrekk på kjøkken: Det er kullfiltervifte og ikke annet avtrekk i rommet. Forholdet innebærer økt risiko for utilstrekkelig fjerning av fukt og matos, med opphopning av fukt og påvirkning på overflater og tilstøtende konstruksjoner. Dette kan medføre redusert inneklima og økt behov for ventilerings via åpning av vinduer.
- Overflater og konstruksjon på toalettrom: Overflater og sanitærinstallasjoner fremstår funksjonelle, men har nådd en alder hvor skader vil være påregnelig. Forholdet innebærer økt risiko for funksjonssvikt, lekkasjer og skadeutvikling på installasjoner og tilstøtende konstruksjoner. Dette kan medføre behov for utbedringer med kortere varsel.

Det er gitt tilstandsgrad TG 3 (store eller alvorlige avvik) for følgende bygningsdeler-/komponenter:

- Rom under terreng: Det registreres råteskader i treverk mot gulv, og det måles høyt fuktnnhold i treverk. Det ble registrert stedvis manglende takplater og mangelfull isolering, samt spor etter mus. Forholdet vurderes å ha sammenheng med fuktpåvirkning over tid, mangelfull utførelse og utilstrekkelig sikring mot skadedyr. Forholdet innebærer økt risiko for videre skadeutvikling på konstruksjoner og tilstøtende bygningsdeler. Dette kan medføre redusert bæreevne, funksjonssvikt og behov for omfattende utbedringer.
- Kryp kjeller: Det er ingen inspeksjonsmulighet av kryp kjelleren. Basert på påviste avvik i kjeller, må det påregnes at de samme forholdene vil kunne være gjeldende også i kryp kjelleren.
- Fuktsikring og drenering: Det er ingen kontrollmulighet av drenering utvendig, og dreneringen har høy alder, noe som gir begrenset kontrollgrunnlag. Fuktmålinger i kjeller indikerer svikt i dreneringen, og forholdet vurderes å ha sammenheng med redusert funksjonsevne i dreneringssystemet over tid. Forholdet innebærer økt risiko for fuktinntrengning og skadeutvikling på grunnmur og tilstøtende konstruksjoner. Dette kan medføre økt fuktbelastning i kjeller og redusert funksjon.

For ytterligere/detaljerte beskrivelser av avvik (herunder også konsekvens/behov for tiltak), øvrige tilstandsgrader og bygningsteknisk utførelse, også ved eventuelle andre bygninger, se tilstandsrapport som er et vedlegg i salgsoppgaven.

Sammendrag selgers egenerklæring

Selger har i egenerklæringen bemerket følgende:

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

Ja.

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2016.

Firmanavn: Husker ikke.

Beskrivelse av arbeidet: Renovering av bad i regi av forrige eier. Den gang opplyst i både takstrappreport og av tidligere eier utført av faglært, men husker ikke firmaet. 2021: Skiftet vinduet på badet. Utført på egeninnsats.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?: Ja.

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk: Alt nytt på badet.

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

garasje, tilleggsbygninger eller lignende?: Ja.

En gammel vannlekkasje i forbindelse utlufting av kloakk over tak. Dette ble utbedret i 2008 hvor det ble lagt nytt tak. Ingen kjente problemer etter dette.

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

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2008.

Beskrivelse av arbeidet: Taket ble lagt av forrige eier.

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

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2008.

Beskrivelse av arbeidet: Se forrige pkt.

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

Noe skjevheter på terrassen utenfor stua. Nytt terrassedekke.

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

Nei, ikke som jeg kjenner til.

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

Kan høre mus i etasjeskille mellom 1.etasje og 2.etasje. Sist hørt vinter 2 år siden. Har hatt skadedyrfirma (Pelias) på befarings. Ingen funn etter skadedyr.

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

Nei, ikke som jeg kjenner til.

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

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024.

Firmanavn: Eltex

Beskrivelse av arbeidet: Service varmepumpe.

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

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2021.

Firmanavn: Stange elektriske og installasjonsservice AS.

Beskrivelse av arbeidet: 3. des 2021: - Skifte termostat bad (Stange elektriske). 14.

februar 2025: Lagt opp nye stikkontakt og kurs til komfyr (Installasjonsservice AS) 11.

april 2025: - La inn ekstra stikkontakt bad og koblet til lysbryter. Byttet lampe bad. (Installasjonsservice AS).

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

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025.

Beskrivelse av arbeidet: Ferdigstilt større gårds plass i 2025. Fjernet en gammel garasje og gruslagt. Midlertidig vedbod ute og to frittstående boder.

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

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

Innhold

Totale areal for alle bygg og rom:

BRA-i: 109 m²

BRA-e: 16 m²

BRA totalt: 125 m²

GUA: 145 m²

ALH: 20 m²

Boligens bruksareal og romfordeling fordelt på etasje:

1. etasje

BRA-i: 63 m². To entréer, stue, spisestue, kjøkken og bad.

2. etasje

BRA-i: 46 m². Gang, to soverom, toalettrom og bod.

Boligens øvrige areal:

GUA: 145 m². Totalt gulvareal.

ALH: 20 m². Areal kjeller og 2. etasje.

Tilleggsbygningers areal:

BRA-e: 16 m². To boder.

Arealer er hentet fra vedlagte tilstandsrapport og hvor disse arealmålingene er basert på Norsk Standard 3940:2023 Areal- og volumberegninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da bygningen(e) ble målt. Beskrivelse av rom er basert på bruken av rommene på befaringstidspunktet. Rommenes bruk kan derfor være i strid med byggeforskriftene og/eller registrert/godkjent bruk. Se eventuelle anmerkninger under punktene «Standard» og/eller «Ferdigattest/brukstillatelse».

Arealbegreper:

BRA-i (internt bruksareal) - Bruksareal av boenheten(e) innenfor omsluttende vegger.

BRA-e (eksternt bruksareal) - Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten(e), men som tilhører denne/disse.

BRA-b (innglasset balkong mv.) - Bruksareal av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e).

GUA (gulvareal) - Ikke måleverdig gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA oppgis som en sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav himlingshøyde).

ALH (areal med lav himlingshøyde) - Areal med lav himlingshøyde (ALH) måles på samme måte som BRA, men man ser bort fra krav til himlingshøyde. ALH skal opplyses sammen med BRA. Se GUA over.

Innbo og løsøre

Listen over løsøre og tilbehør utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, gjeldende fra 1. januar 2020, legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen ligger vedlagt i salgsoppgaven. Til orientering er det full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg.

Hvitevarer

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

Parkering

Biloppstillingsplasser på egen gårdsplass.

Diverse

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømlleverandører)

Det elektriske anlegget ble sist gang kontrollert i 2009, uten pålegg om utbedringer. Dette gir likevel ingen garanti for at anlegget er uten feil/mangler eller er tilpasset dagens krav og/eller bruksmønster. Neste kontroll kan forventes i 2029.

Feiing ble utført siste gang i 2023. Tilsyn ble sist gang utført i 2022. Ved tilsyn, ble det anmerket mangler ved . Det tas forbehold om feil/mangler ved eventuelle nye installasjoner og/eller forskriftskrav trådt i kraft etter siste tilsyn.

Energi

Oppvarming

Elektrisitet:

- Varme i gulv på bad.
- Panelovner i enkelte rom.
- Luft-til-luft varmepumpe i stue.

Vedfyring:

- Vedovn i stue.

Informasjon om strømforbruk

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

Energimerke

G

Informasjon om energiklasse

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

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 2 950 000

Omkostninger kjøper

2 950 000 (Prisantydning)

Omkostninger

73 750 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

75 140 (Omkostninger totalt)

92 040 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

94 840 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

3 025 140 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 042 040 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 044 840 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter utgjorde totalt ca. kr 22 556,- i 2025. I disse inngikk eiendomsskatt, renovasjon, feie- og tilsynsgebyr samt vann- og avløpsgebyr. Avgiftene vil variere som følge av forbruk og eventuelle endringer av gebyrer/avgifter.

For 2026 gjelder følgende satser for kommunale avgifter (inkl. mva.):

- Abonnementsgebyr vann og avløp: Kr 3 530,-.
- Forbruk vann: Kr 59,34,- per kubikk.
- Forbruk kloakk: Kr 59,69,- per kubikk.
- Renovasjon: Kr 5 226,- (middels beholder - 140 liter).
- Feie- og tilsynsgebyr: Kr 839,- (feieing 1 pipeløp hvert 2. år).-
- Eiendomsskatt: Kr 2 578,-.

Forbruk vann og avløp beregnes/avregnes etter avlest vannmåler. Størrelse på renovasjonsavgift avhenger av størrelse på dunk(er). Feie- og tilsynsgebyr avhenger av hvor mange pipeløp som må feies/inspiseres. Det gjøres oppmerksom på at avgiftene normalt justeres/reguleres årlig.

Formuesverdi primærbolig

Kr 543 189 for år 2024.

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 2 172 755 for år 2024.

Informasjon om formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for primærbolig, gjeldende fra skatteåret 2026. Modellen baserer seg på omsatte boliger i grunnkretser og erstatter dagens løsning som er kommunebasert. Modellen gir vesentlig høyere formuesverdier for boliger over 10 millioner kroner, noe som kan medføre betydelig skatteøkning for disse. Det tas forbehold om at formuesverdien kan endres ved endelig fastsettelse.

For primærbolig vil formuesverdien utgjøre 25% av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70% av overskytende markedsverdi. For sekundærbolig vil formuesverdien fortsatt utgjøre 100% av beregnet markedsverdi. Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Offentlige/kommunale avgifter», påløper kostnader til for eksempel strøm, fyring/brensel, forsikring, innvendig/utvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett.

Tilbud om lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 219, bruksnummer 3 i Løten kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

Det er ingen kjente, tinglyste heftelser eller rettigheter som skal følge med eiendommen.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det ble utstedt ferdigattest for restaurering av bolighus i 1978. Arbeid som er utført er vindu i kjøkken er skiftet. Løs isolasjon er blåst inn i vegger i yttergang og verandaram. Det er ikke mottatt ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for øvrig bygningsmass. Dette var ikke vanlig for tiltak frø på slutten av 1960-tallet.

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest. Det er innført bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er søkt før 01.01.1998. Man kan dermed ikke søke om ferdigattest for slike bygg. Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir lovlige, men bare at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Midlertidig brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk. Manglende midlertidig brukstillatelse betyr da rent formelt at bygget ikke er lovlig tatt bruk.

Løten kommune opplyser at deres byggesaksarkiv brant ned i 1958 og at det derfor ikke finnes byggetegninger for tiltak før dette tidspunkt. Man har derfor ikke kunnet kontrollere hvor vidt dagens bygninger og planløsning (herunder formål/bruk) er godkjent eller er i samsvar med eventuelle godkjente tegninger og tiltak. Dette betyr videre at det kan være rom som er definert/beskrevet som oppholdsrom i tilstandsrapport og salgsoppgave, men som ikke er godkjent for varig opphold.

Ovennevnte medfører at man ikke vet hvor vidt eiendommen har lovlighetsmangler eller eventuelt omfanget av disse. Konsekvenser av eventuelle lovlighetsmangler er at kommunen for eksempel kan gi pålegg om tilbakeføring. Kommunen kan også innkreve tvangsmulkt frem til eventuelle mangler er brakt i orden. Kjøper overtar ansvar og risiko for nevnte forhold.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett via private stikkledninger.

Eiendommen har adkomst fra offentlig vei, via naboeiendom med gnr./bnr. 219/1. Det er ikke kjent med at det er opprettet eller tinglyst avtale om veirett.

Grensene på tomte er mindre nøyaktige med et potensielt avvik på 200-500 cm. Innkjøringen til eiendommene med adresse Kongsvegen 904 og 906 går i følge mottatt grunnkart fra kommunen over salgsobjektets eiendom. På grunn av unøyaktige eiendomsgrenser er det usikkert hvem som har rettighetene og ansvaret for denne delen av veien.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen omfattes av kommuneplan for Løten kommune 2015-2026, hvor eiendommen er avsatt/utnyttet til boligformål. Eiendommen grenser mot landbruksformål.

Adgang til utleie

På generelt grunnlag er det tillatt å leie ut egen bolig eller del av egen bolig, så lenge formålet med utleien er i samsvar med godkjent bruk av gjeldende leieobjekt og/eller areal. Eiendommen står i matrikkelen registrert med én bruksenhet.

Legalpant

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

Konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2). Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse skjer i utgangspunktet etter avtale med selger. Budgiver skal likevel angi ønske om overtakelsesdato i sitt skriftlige kjøpetilbud.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven.

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til kr 14 000 000,-. Det er boligdelen av eiendommen som dekkes av forsikringen.

Selger har utarbeidet en egenerklæring (vedlagt i salgsoppgaven) og som kjøper må gjøre seg kjent med før budgivning. Se også punktet "Sammendrag selgers egenerklæring".

Boligkjøperforsikring

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

Meglerns vederlag

Det er avtalt en fast provisjon på kr 39 000,- ved gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg kommer tilretteleggingsgebyr (kr 15 900,-), oppgjørshonorar (kr 6 250,-), visningshonorar (kr 2 500,- per stykk), overtakelseshonorar (kr 2 500,-), markedspakke (kr 27 500,-), e-signerings/e-tinglysingsgebyr (kr 2 190,-) samt innhenting av opplysninger og tinglysing av sikringsobligasjon (kr 18 545,-). Alle beløp er inklusive mva. Meglerforetaket har ikke krav på fast provisjon, oppgjørshonorar og overtakelseshonorar, dersom handel ikke kommer i stand i oppdragstiden eller hvis oppdraget sies opp.

Ansvarlig megler

Sindre Ilseth Heia
Eiendomsmegler
sindre.ilseth.heia@aktiv.no
Tlf: 915 95 510

Oppdragstaker

Aktiv Eiendomsmegling Hamar AS, organisasjonsnummer 917998647
Strandgata 61, 2317 Hamar

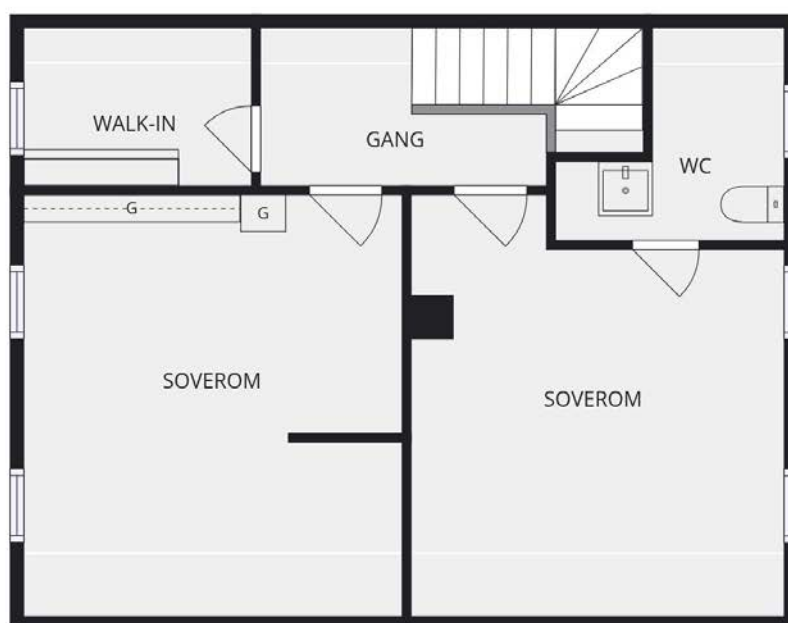
Salgsoppgavedato

03.03.2026



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.



Dette er en sjarmerende enebolig med beliggenhet i landlige omgivelser i Løten kommune.



Boligen har en lys og hyggelig stue med god plass til både sofagruppe og spisestuebord.



På gulvet er det et flott heltre gulv og veggene i den innerste stua er beiset panel.



En lun og hyggelig stua og kose seg i.



Vinduer på flere yttervegger gir godt med naturlig lysinnslipp.



Delen hvor spisestua er plassert har malt panel på veggene og gir en fin kontrast til den beisede i stuedelen.



Boligen har delvis åpne rom, men likevel en fin soneinndeling.



Det er installert en pesiovn for lun og god varme.



Et meget hyggelig sted å samle familie og venner for middag.



Fra stua er det utgang til terrasse. Terrassen er delvis overbygd.



Romslig terrasse med god plass til flere sittegrupper, grill og annet ønskelig.



Det er montert terrassemarkise om det skulle være behov for solskjerming.



Kjøkkenet ligger i praktisk tilknytning til spisestua. Døra til høyree leder ut til en vinterhage.



Pent og moderne kjøkken med godt med skap- og benkeplass.



Kjøkkenet har underskap og veggskap med hvite, glatte fronter. Laminert benkeplate med nedfelt dobbel utslagsvask.



Kjøkkenet er utstyrt med integrert stekeovn og mikrobølgeovn i høyskap, mens platetopp med nedfelt kullfilter er integrert i benkeplaten. Det er plass for frittstående oppvaskmaskin og kjøleskap.



Kjøkkenet har rikelig med plass å boltre seg på med flere gode arbeidsstasjoner.



Det er adkomst til kjøkkenet fra entreen, og videre adkomst til både stue og spisestue.



Koselig krok hvor trappen leder opp til 2. etasje.



I 2. etasje er det to soverom, begge av god størrelse.



Her er det plass til dobbeltseng med tilhørende nattbord og andre ønskelige møbler.



Rommet har malt panel på vegger og i himling, mens det på gulvet er teppe.



Fra dette soverommet er det adgang til et separat toalettrom.



I 2. etasje i tilknytning til det ene soverommet er det et eget toalettrom med gulvmontert toalett og håndvask. I tillegg er det løsninger for oppbevaring.



Rommet har også opplegg for vaskemaksin.



Soverom nummer to er malt i en dyp rødfarge med en lysere kontrastvegg bak senga. På gulvet er det malt tregulv.



Også dette rommet er av god størrelse med plass til både seng, nattbord og andre ønskelige møbler.



En liten skillevegg gir rommet naturlige inndelte soner.



Det er godt med oppbevaringsplass og rikelig med garderobe bak gardinen.



I entréen er det plass til sko og yttertøy.



Entre med direkte adkomst til badet i 1. etasje.



Badet har en romslig baderomsinnredning med rikelig med skuffer. Benkeplate med toppmontert servant. I overkant er det speil og lys.



Romslig dusj med innfellbar dusjdør og veggmontert dujbatteri med regnfall.



Plass og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Praktisk oppbevaring i overkant av hvitevarene.



Lyst bad med baderomsplater og våtromstapet på veggene og belegg på gulvet. I gulvet er det elektriske varmekabler.



Fra terrassen er det adkomst direkte til hagen som har diverse beplantning.





Terrassen strekker seg rundt tre av husets sider.



Romslig hage med god plass å boltre seg på.



Eiendommen har en romslig gårdsplass med mange biloppstillingsplasser.



Området er landlig med turmuligheter rett utenfor døra.



Ute er det satt opp to boder på ca. 8 m² hver.

Vedlegg

Tilstandsrapport



Enebolig



Kongsvegen 902 , 2340 LØTEN



LØTEN kommune



gnr. 219, bnr. 3

Sum areal alle bygg: BRA: 141 m² BRA-i: 109 m²



Befaringsdato: 24.02.2026

Rapportdato: 02.03.2026

Oppdragsnr.: 21810-1018

Referansenummer: VV1669

Autorisert foretak: E&K TAKST AS



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

E&K Takst AS

E&K Takst AS er en takstbedrift lokalisert i Stange og Elverum. Utover kontorsteder er våre primære markedsområder Løten, Hamar, Ringsaker, Våler, Åsnes, Grue, Kongsvinger, Trysil, Åmot og Stor-Elvdal, men vi tar på oss oppdrag i hele Innlandet og nordre deler av Akershus. For å oppnå høy kundetilfredshet fokuserer vi på kvalitet, god kundeservice, å forstå kundens behov og kontinuerlig forbedring av våre produkter og tjenester. E&K Takst har i dag to ansatte med utdanninger innen teknisk fagskole, takstutdanning og mesterutdanning, samt bred erfaring fra takst- og byggebransjen. Vårt mål er å levere høy kvalitet og pålitelighet i alle våre oppdrag. Med vår kompetanse og praktiske erfaring leverer vi produkter som møter kundens behov.

Rapportansvarlig

Magnus Karlstad

magnus@ek-takst.no

400 21 977



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Yttertak er ikke kontrollert grunnet snø. Renner og nedløp i metall. Stående og liggende kledning. Boligen har innredet loft. Gulvflater med malt heltregulv og teppefliser. veggflater i panel og veggplater. Himlingsflater i panel. Det er kaldtloft over boligen. Bygningen har malte trevinduer med 2 og 3-lags glass. Boligen har entrèdør og balkongdør med glassfelter. Terrasse er ikke vurdert grunnet snø.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat og furu. Veggene har trepanel. Innvendige tak har trepanel og himlingsplater. Etasjeskiller er av trebjelkelag. Boligen har mursteinspipe. Gulvet er av betong. Veggene har betong og natursteinsmur. Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Boligen har malt tretrapp. Innvendige dører i profilert utførelse.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Veggene har baderomsplater og våtromstapet/belegg. Taket har panel. Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt. Rommet har innredning med servant, toalett, dusjnisje og opplegg for vaskemaskin. Det er mekanisk avtrekk.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, komfyr, platetopp og micro. Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom med vegg og himlingsflater i malte flater og panel. gulvflater med gulvbelegg. Vegghengt servant og gulvstående toalett.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber og rør i rørsystem. Det er avløpsrør av plast. Boligen har naturlig ventilasjon. Luft til luftvarmepumpe plassert i spisestue. Varmtvannstanken er på ca. 200 liter. Sikringsskap med automatsikringer er plassert på soverom på loft. Boligen har delvis skjult og delvis åpent elektrisk anlegg.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn. Drenering er fra ukjent årstall. Boligen har grunnmur i naturstein og betong. Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert. Utvendige vann og avløpsrør er av plast. Det er offentlig tilknytning via private stikkledninger.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

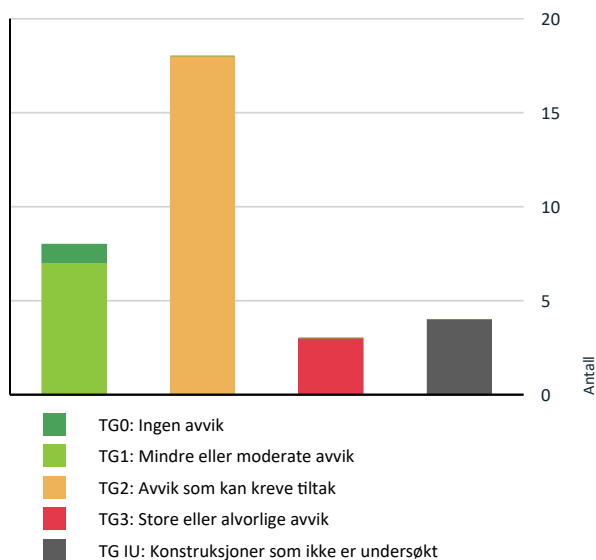
- Det foreligger ikke tegninger

Bod

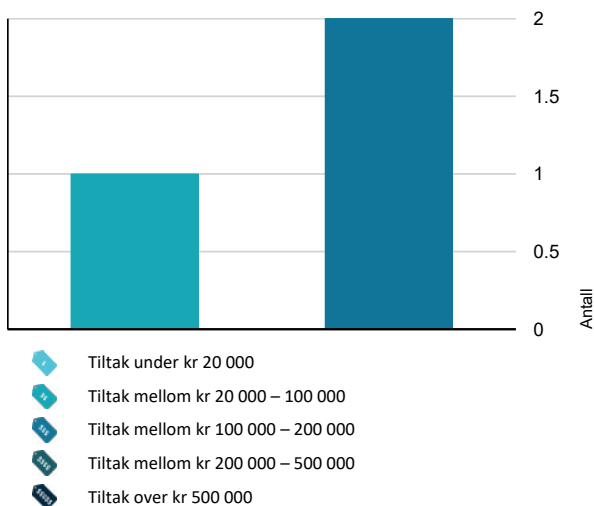
- Det foreligger ikke tegninger

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- Innvendig > Krypkjeller [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft - 2 [Gå til side](#)
- Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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

! Våtrom > 1.etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 1.etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Kjøkken > 1.etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Kjøkken > 1.etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

! Spesialrom > Loftsetasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

! Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet. [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLOG

Kommentar

Anvendelse

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2021	Modernisering	Skiftet alle vinduer med unntak av vinduer på kjøkken.
2021	Modernisering	Ny ytterdør og balkongdør.
2022	Modernisering	Skiftet yttertak over bad (tilbygg).
2022	Modernisering	Etterisolert og ny kledning utvendig på to vegger på tilbygg.
2022	Modernisering	Oppgradert kjøkken.
2022	Modernisering	Malt hele huset utvendig.
2022	Modernisering	Laget ny terrasse rundt hele huset.
2023	Modernisering	Montert luft til luft varmepumpe. Utført service i 2024.
2024	Modernisering	Lagt nytt gulv i stue.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Yttertaket er ikke kontrollert grunnet snø. Det anbefales å foreta kontroll når taket er snøfritt.

Nedløp og beslag

Renner og nedløp i metall.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres lekkasje i takrenner og bulinger i enkelte beslag. Forholdet vurderes å ha sammenheng med slitasje, deformasjoner og svekkelse i materialer over tid. Forholdet innebærer økt risiko for utilstrekkelig bortledning av takvann, med fuktpåvirkning og skadeutvikling på fasade og tilstøtende konstruksjoner. Dette kan medføre redusert funksjon på takvannssystemet og behov for utbedringer.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å utbedre eller skifte skadde takrenner og beslag slik at tilfredsstillende bortledning av vann oppnås.

Veggkonstruksjon

Stående og liggende kledning.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Grunnet plassering av terrasse rundt boligen er det ikke kontrollert for lufting eller musesperre, noe som gir begrenset kontrollgrunnlag. Forholdet innebærer økt risiko for skjulte fukt- og skader i konstruksjonen samt risiko for skadedyrinntrengning uten at dette kan verifiseres. Dette kan medføre usikkerhet knyttet til tilstand og restlevetid.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Tiltak:

Det anbefales å etablere inspeksjonsmulighet der dette er praktisk gjennomførbart for å kunne kontrollere lufting og eventuell musesperre. Ved behov gjennomføres tiltak for å sikre tilfredsstillende ventilering og skadedyrsikring av konstruksjonen.

! TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Boligen har innredet loft. Gulvflater med malt heltregulv og teppefliser. veggflater i panel og veggplater. Himlingsflater i panel.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Konstruksjonen er lukket og det er ikke kjent hvordan oppbyggingen er utført.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å holde konstruksjonen under oppsikt for å fange opp eventuell negativ utvikling.

! TG 2 Takkonstruksjon/Loft - 2

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Det er kaldtloft over boligen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er begrenset inspeksjonsmulighet av kaldtloftet grunnet manglende gangbart gulv, noe som gir begrenset kontrollgrunnlag. Forholdet innebærer økt risiko for at eventuelle skader eller svakheter i konstruksjonen ikke avdekkes. Dette kan medføre usikkerhet knyttet til tilstand og restlevetid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å etablere gangbart areal på kaldtloftet der dette er praktisk gjennomførbart for å muliggjøre kontroll og vedlikehold. Videre gjennomføres inspeksjon av konstruksjonen når tilkomst er forbedret.

! TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2 og 3-lags glass.

! TG 1 Dører

Boligen har entrèdør og balkongdør med glassfelder.

! TG IU Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse er ikke vurdert grunnet snø.

Vurdering av avvik:

- Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasse når den er snøfri.

INNVENDIG

! TG 2 Overflater

Tilstandsrapport

Innvendig er det gulv av laminat og furu. Veggene har trepanel. Innvendige tak har trepanel og himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Innvendige gulvflater bærer preg av slitasje. Forholdet vurderes å ha sammenheng med bruk og overflatepåvirkning over tid. Forholdet innebærer begrenset risiko for skadeutvikling, og konsekvensen er i hovedsak av estetisk karakter. Dette kan medføre redusert visuelt inntrykk og noe redusert brukskvalitet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales overflatevedlikehold eller utskifting ved behov som del av normalt vedlikehold.

! TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert ca. 25 mm høydeforskjell på kjøkken i 1. etasje og i gang på loft. Forholdet vurderes å ha sammenheng med bevegelser i konstruksjonen over tid. Forholdet innebærer ikke nødvendigvis økt risiko for skade eller funksjonssvikt ved normal bruk. Konsekvensen er i hovedsak av betydning ved fremtidige arbeider på gulvene.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ved legging av nytt gulv påregnes oppretting og utjevning av underlaget for å oppnå tilfredsstillende planhet. Tiltak gjennomføres i forbindelse med fremtidig gulvarbeid.



! TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke, og ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke. Det er registrert riss i pipe, og deler av pipen er kledd inn og ikke tilgjengelig for kontroll, noe som gir begrenset kontrollgrunnlag. Forholdet vurderes å ha sammenheng med mangelfull utførelse, materialvalg og bevegelser i konstruksjonen over tid. Forholdet innebærer økt risiko for brannpåvirkning på nærliggende materialer og skadeutvikling i pipekonstruksjonen. Dette kan medføre sikkerhetsmessig risiko og behov for utbedringer.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å etablere tilstrekkelig avstand til brennbart materiale og montere ubrennbar plate under sotluke/feieluke. Videre anbefales kontroll av pipe, inkludert områder som er innkledd, av kvalifisert fagperson. Nødvendige utbedringer gjennomføres for å oppnå forskriftsmessig og sikker løsning.

Tilstandsrapport



Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet er av betong. Veggene har betong og natursteinsmur.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres råteskader i treverk mot gulv, og det måles høyt fukttinnhold i treverk. Det ble registrert stedvis manglende takplater og mangelfull isolering, samt spor etter mus. Forholdet vurderes å ha sammenheng med fuktpåvirkning over tid, mangelfull utførelse og utilstrekkelig sikring mot skadedyr. Forholdet innebærer økt risiko for videre skadeutvikling på konstruksjoner og tilstøtende bygningsdeler. Dette kan medføre redusert bæreevne, funksjonssvikt og behov for omfattende utbedringer.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å avklare årsak til fuktforholdene og gjennomføre nødvendige tiltak for å redusere fuktbelastningen. Skadet treverk skiftes, konstruksjonen kompletteres med takplater og korrekt isolering, og tiltak mot skadedyr etableres for å hindre videre påvirkning. Arbeidene utføres med fagmessig utførelse for å oppnå varig løsning.

Selger har etter befaringen skiftet ut 3 råteskadede søyler og erstattet disse med trykkimpregnert materialer.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Kryp Kjeller

Tilstandsrapport

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ingen inspeksjonsmulighet av krypkjelleren. Basert på påviste avvik i kjeller, må det påregnes at de samme forholdene vil kunne være gjeldende også i krypkjelleren.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør etableres tilkomst for inspeksjon av krypkjelleren.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 1 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp.



TG 2 Innvendige dører

Innvendige dører i profilert utførelse.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dørvidere på de eldste innerdørene har behov for justering. Forholdet vurderes å ha sammenheng med slitasje og bevegelser i beslag og innfesting over tid. Forholdet innebærer begrenset risiko for skadeutvikling, men kan gi redusert funksjon og utilstrekkelig lukking av dørene. Dette kan medføre redusert brukskvalitet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å justere og feste dørvidere slik at tilfredsstillende funksjon oppnås. Beslag og innfesting kontrolleres og utbedres ved behov.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater og våtromstapet/belegg. Taket har panel.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke benyttet fugemasse mellom bunnlist og baderomsplater, og baderomsplater har mangelfull innfesting i hjørner. Forholdet vurderes å ha sammenheng med mangelfull utførelse ved montering av veggplatene. Forholdet innebærer økt risiko for fuktinntrengning bak platene og skadeutvikling i veggkonstruksjon og tilstøtende bygningsdeler. Dette kan medføre redusert funksjon og forkortet restlevetid for våtrommet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å etablere tett fugeløsning mellom bunnlist og baderomsplater og sikre tilfredsstillende innfesting i hjørner.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

1 TG 1 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler.

1. ETASJE > BAD

1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ingen synlig mansjett på rørgjennomføringer i gulv. Forholdet innebærer økt risiko for fuktinntrengning i gulvkonstruksjon og tilstøtende bygningsdeler ved lekkasje eller vannpåvirkning. Dette kan medføre skadeutvikling og redusert funksjon i våtrommet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å etablere godkjent tetting med mansjett rundt rørgjennomføringene for å sikre tilfredsstillende tetthet.



1. ETASJE > BAD

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med servant, toalett, dusjnisje og opplegg for vaskemaskin.

1. ETASJE > BAD

1 TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

1. ETASJE > BAD

1 TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er foretatt fuktmåling i inspeksjonsluke mot dusjsonen, uten å påvise avvik. Piggmåling: under 6 vektprosent.

Tilstandsrapport



KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, komfyr, platetopp og micro.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det ble registrert riss/sprek i benkeplate ved servant. Forholdet innebærer begrenset risiko for skadeutvikling, og konsekvensen er i hovedsak av estetisk karakter. Dette kan medføre redusert visuelt inntrykk uten vesentlig betydning for funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tiltak er ikke nødvendig, men kan gjennomføres ved behov.



1.ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er kullfiltervifte og ikke annet avtrekk i rommet. Forholdet innebærer økt risiko for utilstrekkelig fjerning av fukt og matos, med opphopning av fukt og påvirkning på overflater og tilstøtende konstruksjoner. Dette kan medføre redusert innelima og økt behov for ventilering via åpning av vinduer.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å etablere avtrekk til friluft for å sikre bedre bortledning av fukt og matos.

SPESIALROM

LOFTSETASJE > TOALETTRUM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Tilstandsrapport

Toalettrom med vegg og himlingsflater i malte flater og panel. gulvflater med gulvbelegg. Vegghengt servant og gulvstående toalett.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Overflater og sanitærinstallasjoner fremstår funksjonelle, men har nådd en alder hvor skader vil være påregnelig. Forholdet innebærer økt risiko for funksjonssvikt, lekkasjer og skadeutvikling på installasjoner og tilstøtende konstruksjoner. Dette kan medføre behov for utbedringer med kortere varsel.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å planlegge oppgradering eller utskifting av overflater og sanitærinstallasjoner basert på alder og tilstand. Jevnlig kontroll gjennomføres frem til tiltak iverksettes for å redusere risiko for følgeskader.

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber og rør i rørsystem.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vannrør i kobber har nådd en høy alder, og koblinger for rør-i-rør-system er plassert i rom uten sluk. Forholdet innebærer økt risiko for lekkasjer og vannspredning uten synlig avrenning til sluk, med skadeutvikling på tilstøtende konstruksjoner. Dette kan medføre økt skadeomfang ved lekkasje og redusert driftssikkerhet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å kontrollere tilstand på vannrørene og planlegge utskifting basert på alder og tilstand. Videre anbefales å etablere lekkasjesikring eller løsning for synlig avrenning der koblinger er plassert i rom uten sluk, for å redusere risiko for skjulte vannskader.

! TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Avløpsrør har nådd en alder hvor skader vil være påregnelig. Forholdet innebærer økt risiko for lekkasjer, redusert avløpsfunksjon og skadeutvikling på rør og tilstøtende konstruksjoner. Dette kan medføre fuktpåvirkning og behov for utbedringer med kortere varsel.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å gjennomføre tilstandskontroll av avløpsrørene, for eksempel ved rørinspeksjon, for å avklare tilstand og restlevetid. Videre anbefales å planlegge utskifting eller utbedring av avløpssystemet i forbindelse med fremtidige oppgraderinger eller ved påviste svakheter.

! TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er lite ventilasjon i boligen. Forholdet innebærer økt risiko for opphopning av fukt og kondens på overflater og tilstøtende konstruksjoner. Dette kan medføre redusert innneklima og økt risiko for fuktrelaterte skader.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å etablere klaffventiler på yttervegger for å bedre luftutskiftingen i boligen.

! TG 1 Andre VVS-installasjoner

Tilstandsrapport

Luft til luftvarmepumpe plassert i spisestue.



TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Varmtvannsbereder er over 20 år og er plassert i rom uten sluk. Forholdet innebærer økt risiko for lekkasje med vannspredning til tilstøtende konstruksjoner uten sikker bortledning. Dette kan medføre vannskader og redusert driftssikkerhet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å planlegge utskifting av varmtvannsberederen basert på alder og tilstand. Videre anbefales å etablere lekkasjesikring, for eksempel oppsamlingskar med avrenning eller automatisk lekkasjestopper, for å redusere risiko for vannskader.

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.

Sikringsskap med automatsikringer er plassert på soverom på loft. Boligen har delvis skjult og delvis åpent elektrisk anlegg.

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

Nei

Spørsmål til eier

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

Det er ikke kjent når det elektriske anlegget er montert.

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

Ukjent

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

Ukjent

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

Ukjent

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Ukjent

Tilstandsrapport

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

Ukjent

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Nei

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

Nei



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 3 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Drenering er fra ukjent årstall.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ingen kontrollmulighet av drenering utvendig, og dreneringen har høy alder, noe som gir begrenset kontrollgrunnlag. Fuktmålinger i kjeller indikerer svikt i dreneringen, og forholdet vurderes å ha sammenheng med redusert funksjonsevne i dreneringssystemet over tid. Forholdet innebærer økt risiko for fuktinntrengning og skadeutvikling på grunnmur og tilstøtende konstruksjoner. Dette kan medføre økt fuktbelastning i kjeller og redusert funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å skifte dreneringen rundt bygningen for å gjenopprette tilfredsstillende bortledning av vann og fuktbeskyttelse av konstruksjonen. Arbeidet utføres med etablering av ny drenering og utvendig fuktsikring for å oppnå varig løsning.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



TG IU Grunnmur og fundamenter

Boligen har grunnmur i naturstein og betong. Grunnmuren er ikke inspisert grunnet terrasse rundt hele boligen. Tilstanden er ikke kjent. Det bør etableres inspeksjonsmulighet for kontroll av grunnmuren.

TG IU Terrengforhold

Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Vurdering av avvik:

- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomta når den er snøfri.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige vann og avløpsrør er av plast. Det er offentlig tilknytning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Utvendige avløpsrør har ukjent alder og kan ha passert anbefalt brukstid. Forholdet innebærer økt risiko for lekkasjer, brudd og redusert funksjon i avløpssystemet, med påfølgende fuktpåvirkning og skadeutvikling på omkringliggende masser og konstruksjoner. Dette medfører usikker restlevetid og behov for påregnelige utbedringer.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å gjennomføre tilstandsvurdering av de utvendige avløpsrørene, for eksempel ved kamerainspeksjon der dette er mulig.

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 byggt teknisk forskrift på befaringstidpunktet.



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.

Det er ikke foretatt radonmålinger i boligen, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Dette medfører at radonnivået i boligen er ukjent, og eventuell radonforekomst kan derfor ikke utelukkes uten måling.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

Det anbefales å gjennomføre radonmåling for å avklare radonnivået i boligen. Dersom forhøyede verdier påvises, anbefales det å etablere egnede radonreducerende tiltak.

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

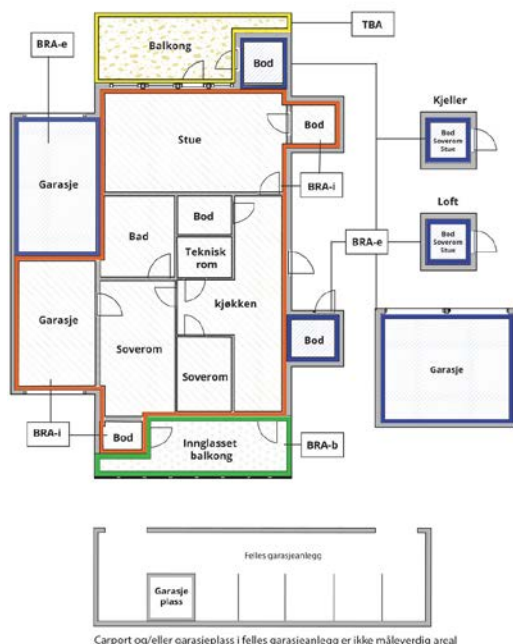
Hva er måleverdig areal?

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?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, 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 bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1.etasje	63	16		79			79
Loftsetasje	46			46		9	55
Kjeller						11	11
SUM	109	16				20	145
SUM BRA	125						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.etasje	Bad, stue, spisestue, kjøkken, entré, entré 2		
Loftsetasje	Soverom, bod, soverom 2, toalettrom, gang		
Kjeller			

Kommentar

BRA-e er fordelt på to utvendige boder oppmålt 8 m2 hver.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Bod

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.etasje		16		16	
SUM		16			
SUM BRA	16				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.etasje			

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
24.2.2026	Magnus Karlstad	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3412 LØTEN	219	3		0	1808.9 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Kongsvegen 902

Hjemmelshaver

Mikalsen Eli, Ahrnørk Terje Sigmund

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Enebolig beliggende i Kongsvegen 902, Løten kommune.

Adkomstvei

Adkomst til eiendommen via privat veg.

Tilknytning vann

Boligen har private stikkledninger tilknyttet kommunalt vann.

Tilknytning avløp

Boligen har private stikkledninger tilknyttet kommunalt avløp.

Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	26.02.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	26.02.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	02.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover det som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonssprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.



Selgers egenerklæring

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

Selgere

Terje Sigmund Ahrgnorok

Eli Mikalsen

Boligen

- ♦ Boligen ble kjøpt 2021
- ♦ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ♦ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Kongsvegen 902

2340 Løten

3412-219/3/0/0



Våtrom, tak og fasade

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2016

Firmanavn: Husker ikke

Beskrivelse av arbeidet: Renovering av bad i regi av forrige eier. Den gang opplyst i både takstrapport og av tidligere eier utført av faglært, men husker ikke firmaet. 2021: Skiftet vinduet på badet. Utført på egeninnsats.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

♦ **Ja**

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk

Alt nytt på badet.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

En gammel vannlekkasje i forbindelse utlufting av kloakk over tak. Dette ble utbedret i 2008 hvor det ble lagt nytt tak. Ingen kjente problemer etter dette.

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

♦ **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2008

Beskrivelse av arbeidet: Taket ble lagt av forrige eier.

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

♦ **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2008

Beskrivelse av arbeidet: Se forrige pkt.



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Noe skjevheter på terrassen utenfor stua. Nytt terrassedekke.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Kan høre mus i etasjeskille mellom 1.etasje og 2.etasje. Sist hørt vinter 2 år siden. Har hatt skadedyrfirma (Pelias) på befaring. Ingen funn etter skadedyr.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

Firmanavn: Eltex

Beskrivelse av arbeidet: Service varmepumpe.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Firmanavn: Stange elektriske og installasjonsservice AS

Beskrivelse av arbeidet: 3. des 2021: - Skifte termostat bad (Stange elektriske). 14. februar 2025: Lagt opp nye stikkontakt og kurs til komfyr (Installasjonsservice AS) 11. april 2025: - La inn ekstra stikkontakt bad og koblet til lysbryter. Byttet lampe bad. (Installasjonsservice AS)

Eiendommen og omgivelsene

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Ufaglært arbeid:



1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Beskrivelse av arbeidet: Ferdigstilt større gårds plass i 2025. Fjernet en gammel garasje og gruslagt. Midlertidig vedbod ute og to frittstående boder.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

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

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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



Adresse

Kongsvegen 902, 2340 LØTEN

Dato for energimerking

27.02.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-264454

Bygningskategori

Småhus

Bygningsnummer

152810784

Gårdsnummer

219

Bruksnummer

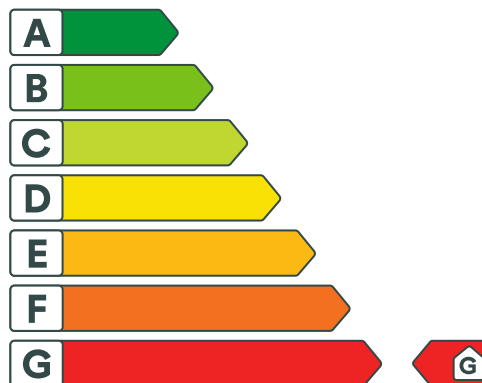
3

Seksjonsnummer

—

Bruksenhetsnummer

H0101



Energikarakteren

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



Boliginformasjón

Byggeår

1920

Bygningstype

Enebolig

Bruksareal

109,0 m²

Oppvarmet bruksareal

109,0 m²

Oppvarmet etasje

2

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Elektrisitet, Varmepumpe, Ved

Ventilasjón

Periodisk avtrekk



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

415,71 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

546,64 kWh/m²

Totalt levert pr. år

59 583 kWh

Nabolagsprofil

Kongsvegen 902

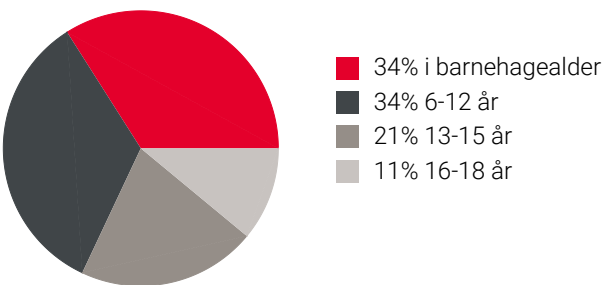
Offentlig transport

🚶 Furahøgda Linje 688, 692	3 min 🚶 0.2 km
🚆 Løten stasjon Linje R60	5 min 🚆 4.4 km
✈ Oslo Gardermoen	52 min 🚆

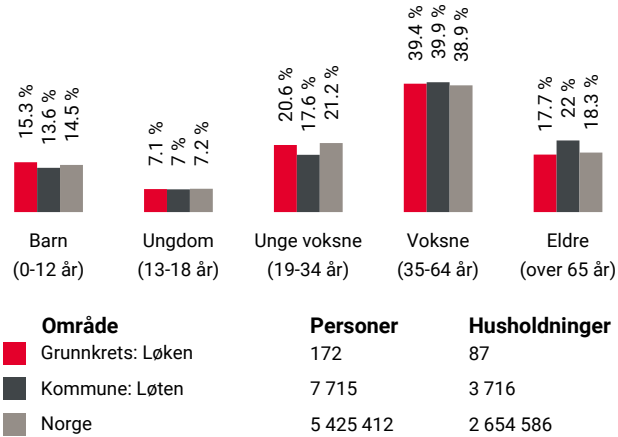
Skoler

Hedemarken friskole (1-10 kl.) 200 elever, 12 klasser	2 min 🚶 2 km
Ådalsbruk skole (1-7 kl.) 108 elever, 8 klasser	4 min 🚶 3.7 km
Jønsberg landbruksskole 219 elever, 6 klasser	9 min 🚶 9.6 km
Stange videregående skole 550 elever, 23 klasser	13 min 🚶 12.2 km

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Aldersfordeling



Barnehager

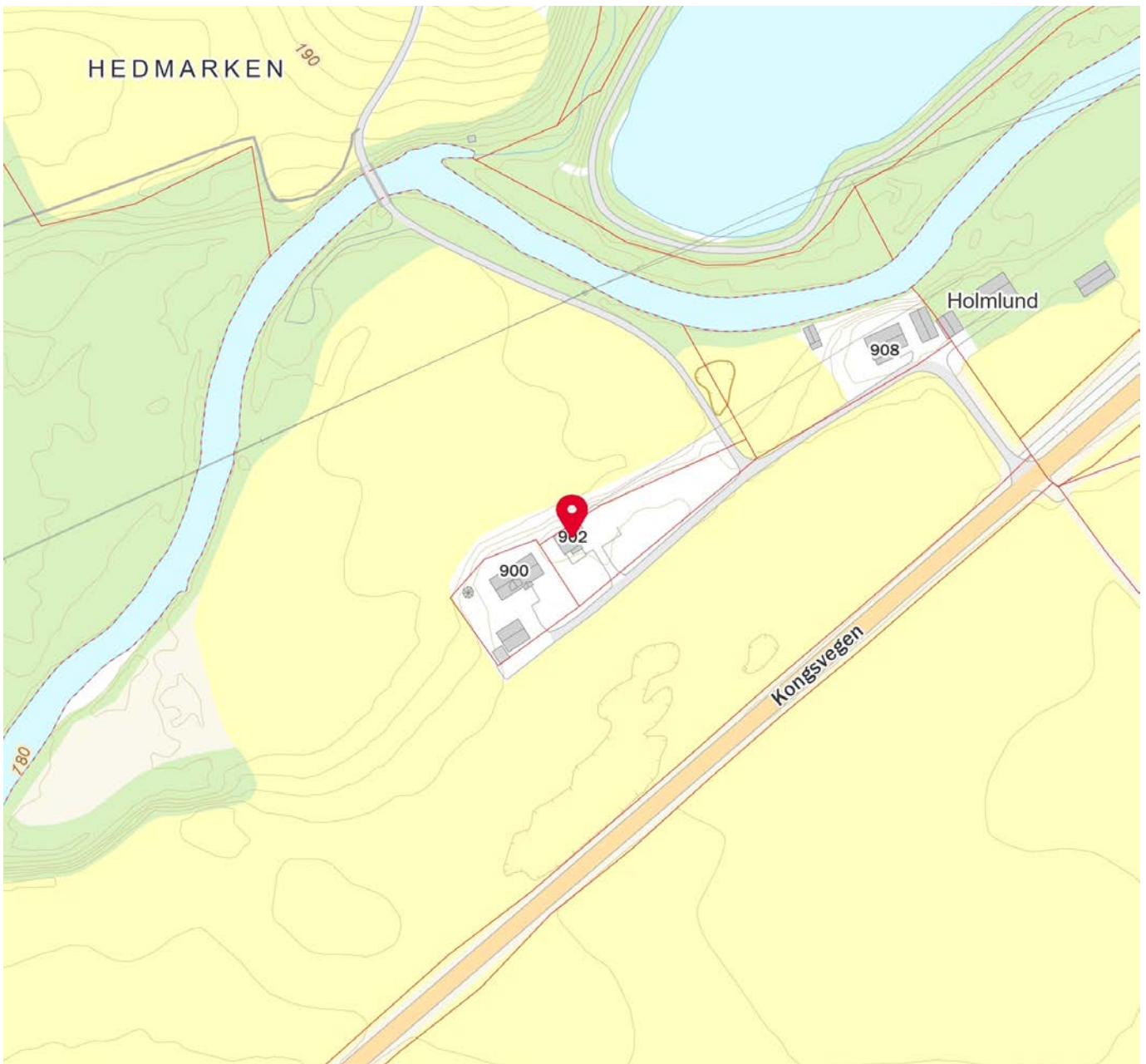
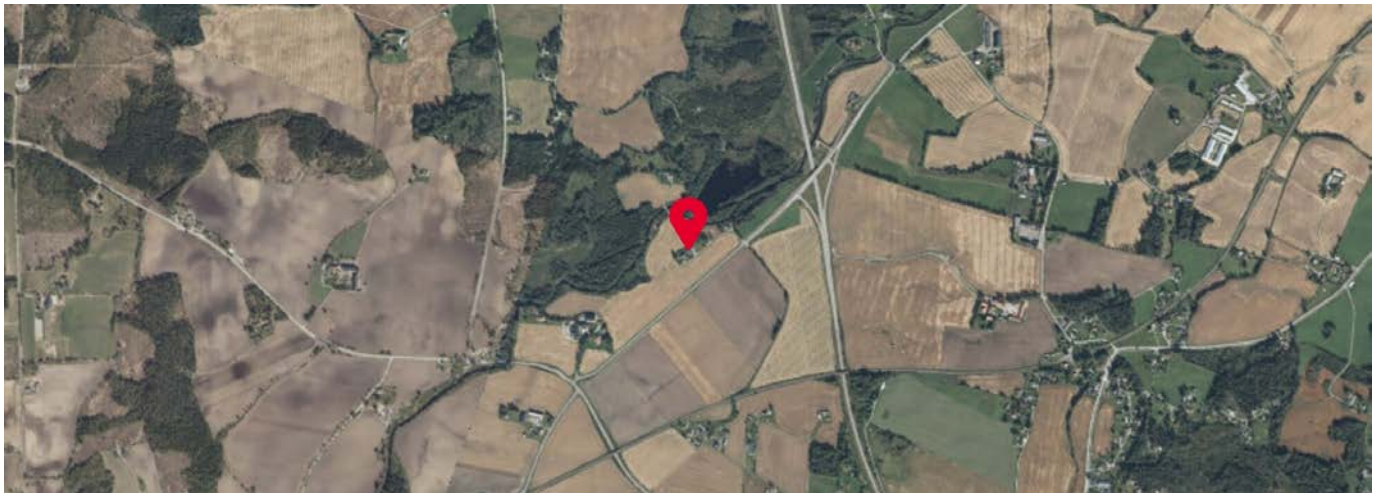
Ådalsbruk barnehage (1-5 år) 26 barn	6 min 🚶 4.1 km
Revhiet barnehage (1-6 år) 90 barn	5 min 🚶 4.6 km
Lund barnehage (0-5 år) 36 barn	6 min 🚶 4.8 km

Dagligvare

Joker Klembakken Post i butikk, PostNord	4 min 🚶 3.3 km
Rema 1000 Løten Post i butikk, PostNord	4 min 🚶 4 km

Sport

⚽ Hedemarken friskole Aktivitetshall, ballspill	2 min 🚶 2 km
⚽ Ådalsbruk stasjon, fotballøkke Ballspill	4 min 🚶 2.6 km
🏊 Tren Løten	5 min 🚶
🏊 Stangehallen treningssenter	13 min 🚶





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 eieendom (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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

9. AVTREKKSVENTILATER 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, krokhangte 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/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Kongsvegen 902
2340 LØTEN**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Sindre Ilseth Heia**Telefon:** 915 95 510
E-post: sindre.ilseth.heia@aktiv.no**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____**Beløp med bokstaver:** Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ **Kl.** _____*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefremidlet til selger.***Eventuelle forbehold:** _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre