



aktiv.

Meierivegen 7 K, 2340 LØTEN

Lettstelt og sentral leilighet for en enklere hverdag! Romslig 2-roms leilighet med balkong og heis.



Eiendomsmegler MNEF

Bjørn Magnus Brynildsen

Mobil 482 25 349

E-post Bjorn.magnus.brynildsen@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Løten

Meierivegen 2, 2340 Løten. TLF. 482 25 349

Nøkkelinfomasjon

Prisant.: Kr 1 450 000,-
Fellesgjeld: Kr 251 218,-
Omkostn.: Kr 17 601,-
Total ink omk.: Kr 1 718 819,-
Felleskostn.: Kr 6 026,-
Selger: Bjørn Erik Bakke

Boligtype: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 2000
BRA/P-rom: 53/53 m²
Tomtstr.: 9431.6 m²
Gnr./bnr. 196196/44
Snr. 2
Andelsnr.: 2211
Oppdragsnr.: 1215230039

Ditt nye hjem?

Velkommen til Meierigården i Løten sentrum!

En lys, hyggelig og lettstelt 2-roms leilighet med gode bokvaliteter for en enklere hverdag. Leiligheten ligger i byggets 2. etasje (heisadkomst), og har en god planløsning med store, gode og lettmøblerte rom. Fra stuen har du utgang til en sydøstvendt balkong på ca. 10m² hvor varme sommerdager kan nytes. Leiligheten var ny i 2000 og holder en normalt god standard fra da.

Meierigården har en ypperlig beliggenhet midt i sentrum av Løten. Her bor du med enkel adkomst til matbutikk i 1. etasje, samt gangavstand til øvrige servicetilbud og jernbanestasjon med tog og buss. Borettslaget har også felles oppholdsrom hvor beboerne kan møtes og garasjeplasser i kjelleren som leies ut etter venteliste. Lettstelt og sentral leilighet for en enklere hverdag!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Bilder	18
Plantegning	30
Tilstandsrapport	32
Egenerklæringsskjema	52
Nabolagsprofil	57
Budskjema	67

Om eiendommen

Om boligen

Areal

P-rom: 53 m²

BRA: 53 m²

Tomtebeskrivelse

Felles eiertomt for borettslaget på ca. 9 431,6 m². Fellesarealer er ryddig og pent opparbeidet med noe beplantning og asfalterte internveger og parkeringsarealer.

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

Beliggenhet

Leiligheten ligger midt i Løten sentrum med umiddelbar nærhet til det du trenger i hverdagen. Her bor du med kort gangavstand til alt av nødvendig servicetilbud som dagligvarebutikk, apotek, vinmonopol, bankfilial og postkontor. Løten Nærstasjon er en svært hyggelig og populær kafé som er blitt et samlingspunkt for lokalbefolkningen. På rådhuset finner man kino med flere ukentlige filmvisninger. Like ved ligger også jernbanestasjonen som har flere daglige avganger til både Elverum, Trondheim og Hamar. Fra sentrum er det også hyppige bussavganger til Elverum og Hamar.

Videre kan Løten kommune by på en rekke friluftsmuligheter. Om vinteren er Budor, som ligger ca. 18 km fra eiendommen, 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 svært attraktivt om sommeren med flotte bademuligheter og sandvolleyballbane.

Bygningssakkyndig

Rune Juvet Kirkerud

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

2-roms andelsleilighet - Byggeår: 2000.

Felles yttertak med saltak i trekonstruksjoner, tekket med takstein. Felles bygningskonstruksjoner/fellesarealer vurderes ikke. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning. Felles fasader med teglsteinsmur og stående utvendig kledning. Leilighet i borettslag, og rapporten er begrenset til leilighetens fasade/yttervegg.

Felles yttertak med saltak i trekonstruksjoner. Det er prefabrikkerte takstoler på hovedtaket. Bygning med betong- og trekonstruksjoner og det er trolig trebjelkelag i etasjeskiller mot etasjen over for leiligheten. Det er ut i fra byggeår lydisolert etasjeskiller. Vurdering i fm tak i leiligheten, og felles bygningskonstruksjoner/fellesarealer er ikke vurdert.

Leiligheten har malte trevinduer med 2-lags glass fra 2000. Åpningsvindu og fast vindu. Foliert hovedytterdør - brann- og lydklassifisert ytterdør. Utgang fra stue til balkong med beiset impregnert tregulv, rekkverk og levegg, størrelse er ca. 10 m² -. Høyde på rekkverk er ca. 90 cm. Felles Tilstandsanalyse, vedlikeholdsplan el.: Foreligger ikke.

Beskrivelse av byggemåte er hentet fra tilstandsrapport utført av ICON Takst AS v/ Rune Kirkerud.

Tilstandsrapporten angir også byggetekniske tilstandssvekkelser (tilstandsgrader -TG).

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

- * Utvendig > Andre utvendige forhold: Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.
- * Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn: Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- * Innvendig > Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "høy" eller "særlig høy" aktsomhetsgrad.
- * Tekniske installasjoner > Ventilasjon: Naturlig ventilerings med veggventiler og er vanlig da boligen ble oppført, men er ikke etter dagens forskrifter.

Det er gitt tilstandsgrad TG 2 (avvik som kan krevet tiltak) for følgende bygningsdeler-/komponenter:

- * Utvendig > Vinduer: Avflasset maling innvendig på stuevindu.
- * Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Terrassegulv har slitasje.
- * Våtrom > Overflater Gulv > Bad: Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk. Det er dusjløsning med metallramme og tett silikon mellom rammen og gulvet, og som tetter for eventuelt vann utenfor dusjen, vann vil ikke kunne renne til sluk. Avflasset maling på vinylbelegg ved sluk.
- * Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Bad: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. (Halvparten av forventet brukstid på banemembran er oppbrukt etter 20 år).

Det er ikke gitt tilstandsgrad TG 3 (store eller alvorlige avvik) for noen bygningsdeler-/komponenter.

For ytterligere/detaljerte beskrivelser av avvik, øvrige tilstandsgrader og bygningsteknisk utførelse, også ved eventuelle andre bygninger, se tilstandsrapport som er et vedlegg i salgsoppgaven.

Sammendrag selgers egenerklæring

Selger har utarbeidet en egenerklæring (vedlagt salgsoppgaven) som kjøper må gjøre seg kjent med før budgivning. Selger har i egenerklæringen bemerket følgende:

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad.

Beskrivelse: tidligere eier har malt tak, vegger, gulv, lister i 2014.

Innhold

Leiligheten ligger i byggets 2. etasje (heisadkomst) og inneholder:

Entré, stue med utgang til balkong, kjøkken, soverom og badrom.

Borettslaget har felles oppholdsrom hvor beboerne kan møtes.

Standard

2-roms andelsleilighet - Byggeår: 2000.

Normal standard på leiligheten ut ifra alder/konstruksjon. Fremstår generelt som normalt vedlikeholdt. Malt diverse veggoverflater i 2014.

Innbo og løsøre

Se også beskrivelser under punktet om standard. Løsøre/tilbehør som gardinstenger/oppheng, frittstående hvitevarer samt dekodere og modem følger i utgangspunktet ikke med i handelen. Dekodere og modem kan være borettslagets eiendom og skal da følge med. Det gis ingen garantier i forhold til medfølgende løsøre/tilbehør.

Hvitevarer

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

TV/Internett/Bredbånd

Grunnpakke med kabel-TV og bredbånd fra Canal Digital er inkludert i felleskostnadene.

Parkering

Borettslaget har 11 parkeringsplasser i kjelleren som leies ut til beboerne etter venteliste som administreres av styret. Parkering skjer ellers på felles parkeringsområder eller langs tilstøtende gater.

Forsikringsselskap

If Skadeforsikring

Polisenummer

560648

Energi**Oppvarming**

Elektrisk oppvarming med panelovner og gulvvarme på badrom.

Energikarakter

E

Energifarge

Rød

Info 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.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Borettslaget/Økonomi

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi primær

Kr 445 313,- per 31.12.2021.

Formuesverdi sekundær

Kr 1 603 127,- per 31.12.2021.

Tilbud 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.

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

Kr. 6 026,-/mnd.

Felleskostnader inkluderer: Grunnpakke kabel-TV og bredbånd fra Canal Digital, trappevask, felles bygningsforsikring, strøm fellesarealer, drift og vedlikehold, forretningsførsel, styrehonorar, kommunale avgifter og betjening av andel fellesgjeld (ca. kr. 2 866,-).

Det gjøres oppmerksom på at felleskostnadene varierer over tid og justeres normalt etter borettslagets faktiske kostnader. Felleskostnadene ble sist justert den 01.01.2023.

Andel Fellesgjeld

Kr 251 218,- per 01.08.2023.

Andel fellesformue

Kr 4 606,- per 31.12.2022.

Borettslaget

Borettslagsnavn

Meierigården II Borettslag

Organisasjonsnummer

966087293

Andelsnummer

2211

Om borettslaget

Meierigården II Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 966087293, og består av 27 andelsleiligheter. Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Lånebetingelser fellesgjeld

Lånenummer: HUS601-11459354

Type: Annuitet

Restsaldo: Kr. 6 317 128,-

Andel restsaldo: Kr. 218 369,-

Andel kapitalkostnader: Kr. 2 639,-

Rest løpetid: 7år 11mnd

Term. per år: 2

Type rente: Flyt

Rente: 3,1%

Lånenummer: OBOS02-98208095412

Type: Annuitet

Restsaldo: Kr. 950 116,-

Andel restsaldo: Kr. 32 849,-

Andel kapitalkostnader: Kr. 227,-

Rest løpetid: 19år 10mnd

Term. per år: 12

Type rente: Flyt

Rente: 5,49%

Sikringsordning fellesgjeld

Borettslaget har en avtale med OBOS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er 12 - tolv - måneder regnet fra oppsigelsesdato.

Forkjøpsrett

Andelseierne i borettslaget, dernest øvrige medlemmer av OBOS, har forkjøpsrett. Forkjøpsrett avklares i etterkant av budaksept og prosessen tar ca. 10-20 dager. Det gjøres oppmerksom på at det påløper gebyr til forretningsfører på kr. 7 769,- for den som benytter forkjøpsrett.

Regnskap/budsjett

Driftsinntekter i 2022 var til sammen kr. 2 005 140,-.

Driftskostnadene i 2022 var til sammen kr. 1 401 192,-.

Dette ga et positivt årsresultat i 2022 på kr. 497 906,-. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var per 31.12.2022 kr. 50 863,- og viser borettslagets likviditet.

Styregodkjennelse

Kun fysiske personer (ikke selskap) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn én andel. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen. Kjøper skal godkjennes av styret og har selv risikoen for at godkjennelse blir gitt. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper forplikter seg til å gjennomføre handelen selv om styregodkjennelse ikke foreligger, men boligen/andelen kan ikke tas i bruk før godkjennelse foreligger.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning, som kan ses hos meglerforetaket. Ta kontakt med meglerforetaket dersom du ønsker utlevert dine egne kopier av disse dokumentene.

Dyrehold

Det er generelt forbud mot å holde hund og katt. Søknad må eventuelt sendes borettslagets styre.

Forretningsfører

Forretningsfører

OBOS

Eierskiftegebyr

Kr 6215

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 196, bruksnummer 4, seksjonsnummer 2 i Løten

kommune.Gårdsnummer 196, bruksnummer 4, seksjonsnummer 2 i Løten

kommune.Andelsnr. 2211 i Meierigården II Borettslag med orgnr. 966087293

Tinglyste heftelser og rettigheter

Borettslaget har lovbestemt første prioritets pant i andelen for opptil 2 G

(folketrygdens grunnbeløp). Pantet dekker borettslagets krav på felleskostnader samt

andre krav borettslaget måtte få mot andelseieren. Kommunen har legalpant for eventuelle ubetalte kommunale skatte- og avgiftskrav. Det er ellers ingen kjente heftelser registrert på, og eller som skal følge med andelen.

På borettslagets eiendom vil det som oftest være tinglyst pantobligasjon til sikkerhet for andelseiernes opprinnelige borettsinnskudd og pantobligasjon(er) til sikkerhet for fellesgjeld. I tillegg er det tinglyst følgende heftelser (dokument):

- * Dagboknr. 900241, tinglyst den 21.09.1923. Gjelder bestemmelser om 2 grunder i jernbanens gjerde.
- * Dagboknr. 990154, tinglyst den 10.08.1934. Gjelder bestemmelse om vannledning.
- * Dagboknr. 100793, tinglyst den 29.05.1945. Gjelder bestemmelse om vannledning.
- * Dagboknr. 103266, tinglyst den 08.12.1956. Gjelder best. om adkomstrett. Tillatelse for Løiten Meieri til å anordne adkomst til sine kontorer i det gamle meieribygget over jernbanens grunn.
- * Dagboknr. 103507, tinglyst den 13.10.1960. Gjelder best. om adkomstrett. Tillatelse for Løiten Meieri til å legge privat avkjørsel fra bygdeveg, Løten st. - Grindereng.
- * Dagboknr. 102653, tinglyst den 27.07.1962. Gjelder bestemmelser vedr. sidespor av jernbanen. Løiten Meieri overdrar vederlagsfritt sidespor og areal.
- * Dagboknr. 102170, tinglyst den 29.05.1965. Gjelder best. om garasje/parkering. Tillatelse for Løiten Meieri til å føre opp garasje i tre med sykkelstall.
- * Dagboknr. 105210, tinglyst den 09.12.1966. Gjelder bestemmelse om vannledning. Tillatelse til å legge vannledning gjennom fylkesveg D 167 på to steder samt ca. 30 m sydvest for bru over Vingerjessa.
- * Dagboknr. 100698, tinglyst den 18.02.1967. Gjelder bestemmelse om vannledning. Tillatelse til å legge vannledning under/langs Langgata på sydsiden av denne i en strekning fra eiendommen Myrli til nordre hjørne.
- * Dagboknr. 9024, tinglyst den 14.09.1999. Gjelder elektriske kraftlinjer. Grunneier av gnr. 196, bnr. 4 gir e-verket rett til å bl.a bygge, drive og vedlikeholde nettstasjon, legge og vedlikeholde bl.a høy- og lavspenningskabler, rett til fremkomst til nettstasjon og kabelanlegget samt rett til å forby bebyggelse eller beplantning som kan være til hinder for vedlikehold av nettstasjon med kabelanlegget.
- * Dagboknr. 12354, tinglyst den 24.11.1999. Gjelder bestemmelse om bebyggelse av ny dagligvareforretning. Vedrørende bygging av ny dagligvareforretning på gnr. 196, bnr. 4.
- * Dagboknr. 3876, tinglyst den 07.04.2000. Gjelder bestemmelse om garasje/ parkering. Gnr. 196, bnr. 4 har gitt gnr. 196, bnr. 349 rett til 10 parkeringsplasser på sin eiendom.
- * Dagboknr. 6758, tinglyst den 22.06.2000. Gjelder bestemmelse om betalingsutsettelse. Betalingsutsettelse for lagerdel i dagligvareforretning 1.etg.
- * Dagboknr. 14300-1, tinglyst den 24.11.2000. Gjelder bestemmelse om bebyggelse. Leie av næringslokaler.
- * Dagboknr. 14300-2, tinglyst den 24.11.2000. Gjelder urådighet. Begrensing i råderett ved bruksendring.
- * Dagboknr. 14301, tinglyst den 24.11.2000. Gjelder bestemmelse om garasje/

parkering. Leie av parkeringsplasser i Meierisenteret.

* Dagboknr. 14302, tinglyst den 24.11.2000. Gjelder bestemmelse om garasje/parkering. Leie av parkeringsplasser i Meierisenteret.

* Dagboknr. 17417-5, tinglyst den 20.12.2005. Gjelder tilleggsdel.

* Dagboknr. 191821, tinglyst den 16.02.2021. Gjelder bestemmelse om parkering. Eier av gnr. 196, bnr. 4, snr. 1 og 2 gir nåværende eier og fremtidige eiere av gnr. 196, bnr. 335 rett til 10 parkeringsplasser på sin eiendom.

* Dagboknr. 14303, tinglyst den 24.11.2000. Gjelder seksjonering.

* Dagboknr. 17417-3, tinglyst den 20.12.2005. Gjelder resek/tilleggssek.

* Dagboknr. 17417-4, tinglyst den 20.12.2005. Gjelder resek/ending formål/brøk/tilleggsdel.

Megler har forsøkt å innhente, men ikke funnet eller mottatt følgende tinglyste heftelser (dokument):

* Dagboknr. 900241, tinglyst den 21.09.1923. Gjelder bestemmelser om 2 grinder i jernbanens gjerde.

* Dagboknr. 990154, tinglyst den 10.08.1934. Gjelder bestemmelse om vannledning.

* Dagboknr. 100793, tinglyst den 29.05.1945. Gjelder bestemmelse om vannledning.

* Dagboknr. 17417-5, tinglyst den 20.12.2005. Gjelder tilleggsdel.

Innholdet og betydningen av ovennevnte heftelser er derfor ikke kjent. Kjøper overtar ansvar og risiko for nevnte forhold.

De andre dokumentene kan ses hos meglerforetaket eller utleveres på forespørsel.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det ble utstedt midlertidig brukstillatelse for 2. og 3. etasje med totalt 27 leiligheter i 2000. Det er i denne anmerket mangler i forhold til:

1. Montering av brannslukningsapparater i leiligheter og rømningsveier/trappegang.
2. Utarbeidelse av rømningsplan og branninstruks, som henges opp i hver etasje/gang og leilighet.
3. Montere glass i hoveddør i trappeoppgang.
4. Det må innsendes dokumentasjon på lysforhold i rom for varig opphold (enkelte soverom). Er dette under minimumskravene, må det samtidig søkes om dispensasjon fra PBL.

Det er ukjent hvor vidt disse manglene er utbedret/ferdigstilt.

Som et utgangspunkt skal det foreligge 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 i bruk.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen. Innholdet i disse synes å være i samsvar med dagens bruk.

Avvik beskrevet ovenfor er å anse som lovlighetsmangler. Konsekvenser av lovlighetsmangler er at kommunen for eksempel kan gi pålegg om tilbakeføring. Kommunen kan også innkreve tvangsmulkt frem til manglene er brakt i orden. Kjøper overtar ansvar og risiko for nevnte forhold.

Vei, vann og avløp

Adkomst til borettslagets eiendom fra offentlig vei. Borettslagets bygningsmasse er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen omfattes av bebyggelsesplan ihht. kommuneplanens arealdel for "Meierigården" fra 1999. Reguleringsformål for eiendommen er bolig/forretning/kontor (1 231m²), park (1 581m²), kjørevei (6 351m²), gang-/sykkelvei (156m²) og kommunalteknisk virksomhet (63m²).

Eiendommen omfattet også av eldre reguleringsplan for "Meierivegen" fra 1999 hvor 10 av eiendommen er regulert til offentlig trafikkområde.

Eiendommen omfattes av kommuneplan for Løten kommune 2015-2026, hvor eiendommen er avsatt/utnyttet til nåværende sentrumsformål (9 400m²), bane (29m²) og boligbebyggelse (3m²). Det gjøres oppmerksom på at eiendommen ligger i hensynsone H410 for krav vedrørende infrastruktur.

Det gjøres på generelt grunnlag oppmerksom på at boligen ligger i et område med hyppig/ekspansiv utvikling og at eksisterende regulerings- og kommuneplaner er i stadig endring. Det må derfor påregnes endringer i områdebildet over tid og som ikke er kjent per i dag.

Adgang til utleie

Med godkjenning fra styret er utleie tillatt for inntil 3 år, dersom andelseier selv eller person nevnt i borettslagsloven § 5-6 (3) har bebodd eiendommen i minst ett av de to siste årene. Godkjent utleie meldes uansett til styret for registrering.

Iht. borettslagets husordensregler: All bruksoverlating (tidl. fremleie) skal godkjennes av styret. Andelseieren har ansvaret ovenfor borettslaget for alle skader og ulemper som borettslaget eller andelseier får på grunn av hans/hennes bruksoverlating. Den som overtar bruken kan ikke flytte inn før godkjennelse fra styret foreligger.

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleide deler. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m³. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på, at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli

nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Kommentar konsesjon

Erverv av andelen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Ikke relevant for dette salgsobjektet.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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 etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

1 450 000 (Prisantydning)

251 218 (Andel av fellesgjeld)

1 701 218 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

5 900 (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg))

172 (Panteattest kjøper)

480 (Tinglysingsgebyr BRL - pantedokument)

480 (Tinglysingsgebyr BRL - skjøte)

7 769 (Gebyr utlysing forkjøpsrett)

17 601 (Omkostninger totalt)

1 718 819 (Totalpris inkl. omkostninger)

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 17 601

Betalingsbetingelser

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

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

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.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring 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 Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Meglerforetaket mottar kr 3 200/3 600/3 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

Meglers vederlag

Det er avtalt en provisjon på kr 49.000,-. I tillegg kommer tilretteleggingsgebyr (kr 15.900,-), oppgjørshonorar (kr 6.250,-), markedspakke (kr 16.900,-) samt innhenting av opplysninger og tinglysing av sikringsobligasjon (kr 12.900,-). Alle beløp er inklusive mva. Meglerforetaket har ikke krav på provisjon og oppgjørshonorar dersom handel ikke kommer i stand i oppdragstiden eller hvis oppdraget sies opp.

Oppdragsanvarlig

Bjørn Magnus Brynildsen
Eiendomsmegler MNEF
Bjorn.magnus.brynildsen@aktiv.no
Tlf: 482 25 349

Aktiv Eiendomsmegling Løten AS, Meierivegen 2
2340 Løten
Tlf: 482 25 349

Salgsoppgavedato

27.09.2023



En lys, hyggelig og lettstelt 2-roms leilighet med gode bokvaliteter for en enklere hverdag.



Leiligheten var ny i 2000 og holder en normalt god standard fra da.



Stuen har store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys, samtidig som det er lite innsyn.



Fra stuen har du utgang til en sydøstvendt balkong på ca. 10m² hvor varme sommerdager kan nytes. Gode solforhold fra tidlig morgen til ca. klokken 16 på sommerstider.



Balkongen er delvis overbygget, har beiset impregnert terrassebord på gulv og god plass til sittegruppe etter eget ønske og behov. Det er også montert utvendig stikkontakt.



Lys og hyggelig stue med god plass til stor sofagruppe med salongbord, mediemøblement og et spisebord i tilknytning til kjøkkenet.



Stuen har belegg på gulv og overflater malt i en fin lys farge.



Kjøkkenet ligger i en fin og sosial åpen løsning med stuen.



Pen og tidløs kjøkkeninnredning fra 2000 med god skap- og benkeplass.



Innredningen har lyse glatte fronter og laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum. Praktisk med belysning under overskap.



Leiligheten har et lyst og pent soverom med plass til dobbeltseng og garderobeløsninger etter eget ønske og behov.



Lyst og tidløst baderom fra 2000 med varmekabler i gulvet. Gulvbelegg , vegger, tak og lister ble malt i 2014.



Baderommet er utstyrt med lys innredning, dusjhjørne, toalett og opplegg for vaskemaskin.



Du ønskes velkommen inn i en lys og hyggelig entré med god plass til sko og yttertøy i stor skyvedørgarderobe, samt ytterligere plass til oppheng, skoskap eller kommode.



Du tar deg opp til leiligheten i byggets 2. etasje via felles trapperom med heis.



Borettslaget har også felles oppholdsrom hvor beboerne kan møtes.



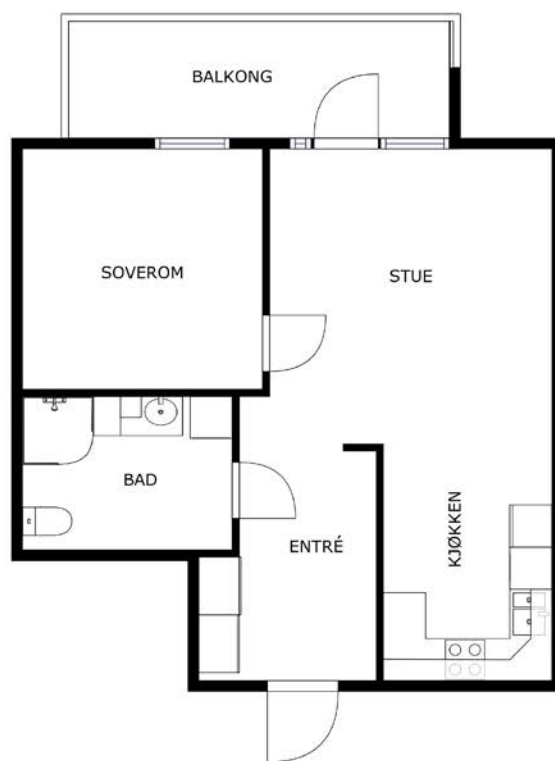
Meierigården har en ypperlig beliggenhet midt i sentrum av Løten.



Her bor du med enkel adkomst til matbutikk i 1. etasje, samt gangavstand til øvrige servicetilbud og jernbanestasjon med tog og buss.



Like ved ligger også jernbanestasjonen som har flere daglige avganger til både Elverum, Trondheim og Hamar. Fra sentrum er det også hyppige bussavganger til Elverum og Hamar.



Plantegningen er ikke måltbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

INVISIO

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

Vedlegg

Tilstandsrapport

📍 Meierivegen 7 K, 2340 LØTEN

📖 LØTEN kommune

gnr. 196, bnr. 4

Andelsnummer 2211

Areal (BRA): 2-roms andelsleilighet 53 m²



Befaringsdato: 04.08.2023

Rapportdato: 07.08.2023

Oppdragsnr.: 15921-1342

Referansenummer: SW4024

Autorisert foretak: ICON Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Rune Kirkerud

Vår ref: ICON TAKST AS
Rune Kirkerud



Gyldig rapport
07.08.2023

Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdato. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

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

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

ICON TAKST AS

ICON Takst AS er et selskap som har kontor i Løten kommune. Bygningssakkyndig- Takstingeniør Rune Juvet Kirkerud innehar 40 års erfaring med bred kompetanse innen byggfag/ byggningskonstruksjoner.

Sertifisert takstmann i 23 år i Norsk takst (Norges TakseringsForbund), og har gjennomført den lengste, offentlig godkjente takstutdanningen i Norge, i den eneste organisasjonen som stiller karakterkrav for å bli medlem, og som stiller høye krav til årlig etter- og videreutdanning.

Godkjent av Det Norske Veritas DNV.GL. Boligsalgsrapportering som er en uavhengig 3. part. Sertifiseringsordning med ca. 200 sertifiserte takstmenn. Medlem i Mesterforbundet.

Tilstandsrapporter, verditakster, vurderinger av alle typer bygninger, skade- og reklamasjonssaker, Uavhengig kontroll av våtrom/lufttethet og nye boliger, oppfølging i fm nyoppføring av bygg.

Samarbeid med NOBAK AS med flere Bygningssakkyndige/takstmenn.

Samarbeider med andre bygningssakkyndige/takstmenn for gjennomføring av større oppdrag.



Rapportansvarlig



Rune Kirkerud
Uavhengig Takstingeniør
post@icontakst.no
404 16 350



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 byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

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

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.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



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.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet i borettslag i Meierigården i Løten.
Det er felles innvendig trapp og gangarealer, og inngang til leiligheten i 2. etasje.
Adkomst til balkong fra stue.
Leilighet i borettslag, og rapporten er begrenset til leilighetens deler.

Leiligheten fremstår som normalt vedlikeholdt, og med planløsning fra den tiden det ble oppført.
Det er en normal innvendig standard.
Tilstanden generelt på leiligheten, er vurdert å være normal.

Det er diverse bygningsdeler som er felles.
Felles bygningskonstruksjoner/fellesarealer vurderes ikke.

Se forøvrig beskrivelser/detaljer om leiligheten i rapporten.

2-roms andelsleilighet - Byggeår: 2000

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Felles yttertak med saltak i trekonstruksjoner, tekket med takstein.
Felles bygningskonstruksjoner/fellesarealer vurderes ikke.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning. Felles fasader med teglsteinsmur og stående utvendig kledning.
Leilighet i borettslag, og rapporten er begrenset til leilighetens fasade/yttervegg.

Felles yttertak med saltak i trekonstruksjoner. Det er prefabrikkerte takstoler på hovedtaket.

Bygning med betong- og trekonstruksjoner og det er trolig trebjelkelag i etasjeskiller mot etasjen over for leiligheten. Det er ut i fra byggeår lydisolert etasjeskiller.
Vurdering i fm tak i leiligheten, og felles bygningskonstruksjoner/fellesarealer er ikke vurdert.

Leiligheten har malte trevinduer med 2-lags glass fra 2000.
Åpningsvindu og fast vindu.

Foliert hovedytterdør - brann- og lydklassifisert ytterdør.

Utgang fra stue til balkong med beiset impregneret tregulv, rekkverk og levegg, størrelse er ca. 10 m² - Høyde på rekkverk er ca. 90 cm.

Felles Tilstandsanalyse, vedlikeholdsplan el.: Foreligger ikke.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater fra byggeår. Generelt malt veggoverflater i 2014.
Gulv: Gulvbelegg.
Vegger: Malte overflater/plater.
Himlinger: Malte overflater/plater.

Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Stue: Vegg mot entre/terrassedør-yttervegg: Målt ca. 11 mm høydeforskjell over en lengde på ca 2 m. Målt 20 mm høydeforskjell over hele rommet.
Stue: Vegg soverom/nabovegg: Målt ca. 8 mm høydeforskjell over en lengde på ca 2 m. Målt 14 mm høydeforskjell over hele rommet.
Soverom: Vegg mot bad-yttervegg: Målt ca. 11 mm høydeforskjell over en lengde på ca 2 m. Målt 19 mm høydeforskjell over hele rommet.

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

Innvendig har boligen folierte glatte dører.

Skyvedørsgarderobe med 2 dører i entre.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad
Baderom fra byggeår som har malte overflater etter dette. Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har malte overflater malt miljøstripe eller våtromstapet. Taket er malt.
Gulvet har malt vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Det er målt ca 29 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist.
Det er plastsluk og synlig malt vinylbelegg som tettesjikt.
Rommet har innredning med heldekkende servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Baderomsinnredning med laminerte fronter.
Ventil i himling som skal være koblet til boligventilasjonen som styres fra avtrekksvifte på kjøkken, og tilluft i fm døren.
Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom (soverom), uten å påvise unormale forhold.
Fuktkontrollert med egnet fuktmåleverkøy uten noen registreringer.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning fra byggeår.
Kjøkkenet har innredning med glatte fronter.
Benkeplaten er av laminat.
Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe.
Vanninntak i leiligheten er trolig i kjøkkenbenk, og det er stoppekran på røret.
Det er synlige plast (PVC) avløpsrør i boligen.
Plast avløpsrør i kjøkkeninnredning og badrom.
Plastsluk i baderomsgulv.
Stakeluke på avløpsrør er i fellesanlegg.
Lukket system og lufting for avløpsanlegg er felles og er derfor ikke observert (Normal dimensjonering av avløpslufting idag er 110mm over tak).

Naturlig ventilasjon med veggventiler i stue og soverom i leiligheten, og er normalt ut i fra byggets oppføringstidspunkt.
Flexit boligventilasjon som styres fra avtrekksvifte på kjøkken. Mekanisk ventilasjon med avtrekk i badrom og mekanisk avtrekk på kjøkken.

Varmtvannstank i kjøkkenbenk er på 116 liter, med produksjonsår 2000.

230V el-anlegg med skjult sprednett- el-anlegg i boligen.
Sikringsskap med automatsikringer.
El-kurser ihht beskrivelse i sikringsskap:
Jordfeilbryter 40 amp. 6x13 amp. 1x16 amp. 1x20 amp.
Elektrisk gulvvarme på badrom.
Elektriske panelovner.

Leilighet, og er en branncelle.
Branntekniske forhold er vurdert etter krav fra før TEK 17.
Det er krav til slukkeutstyr og røykvarsler, og er ihht dette.
Brannskille (lukkede konstruksjoner) mot naboer er ikke mulig å kontrollere.
Brannslukkeapparat er ikke over 10 år på befaringsstidspunkt. (Når det blir over 10 år, må det skiftes).
Det foreligger ingen dokumentasjon for brannsikkerhet i byggverket.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.
Fundamentering/grunnforhold er ukjent.
Fundamentering/grunnforhold er ukjent. Ihht datidens byggeskikk er det kultet grunn/byggegrøp. Antas bygget ihht byggeskikk fra oppføringsår.
Felles bygningskonstruksjoner/fellesarealer vurderes ikke.

Bygning med betong-og trekonstruksjoner.
Felles bygningskonstruksjoner/fellesarealer vurderes ikke.

Bygningen har utvendig vannrør og avløpsrør av ukjente typer.
Offentlig vann og avløp via felles private stikkledninger til offentlig nett.
Ukjent felles rørsystem.
Felles bygningskonstruksjoner/fellesarealer vurderes ikke.

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

2-roms andelsleilighet			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
2. Etasje	53	53	0
Sum	53	53	0

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

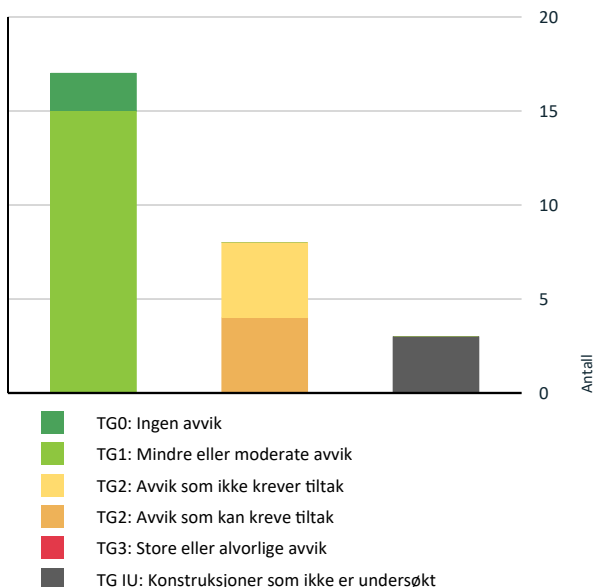
[Gå til side](#)

2-roms andelsleilighet

- Det foreligger ikke tegninger
- Ingen tegninger på befaring.

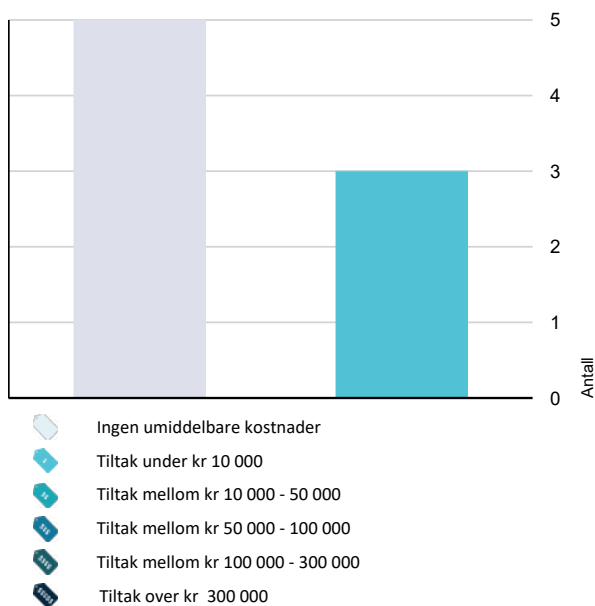
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler, som han ikke kunne ha oppdaget, etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier. Rapporten er avholdt etter beste skjønn. Heftelsesanmerkninger er ikke vurdert med mindre det er angitt. Det gjøres oppmerksom på at panteattest/byggearkiv ikke er innhentet for eiendommen, og det er derfor ikke kjent om denne inneholder opplysninger om forhold som har betydning for rapporten.

Arealene er oppmålt etter: Takstbransjens Retningslinjer ved arealmåling av bolig.

Det kan være benyttet standard kommentarer på risikokonstruksjoner med erfaringsmessig hyppig skadefrekvens. Dette er generelle tilleggsplysninger for bruker av rapporten, og er ikke spesielt for denne bolig/eiendom. Opplysninger i rapport ifm påkostninger/oppgraderinger/vedlikehold etc er fra eier/eventuelt eiers representant i fm befaring.

Oppsummering av avvik

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

2-roms andelsleilighet

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Utvendig > Taktekkning [Gå til side](#)

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

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

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Avflasket maling innvendig på stuevindu.

 **Kostnadsestimat: Under 10 000**

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Terrassegulv har slitasje.

 **Kostnadsestimat: Under 10 000**

! Våtrom > Overflater Gulv > Bad [Gå til side](#)

Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Sammendrag av boligens tilstand

Det er dusjløsning med metallramme og tett silikon mellom rammen og gulvet, og som tetter for eventuelt vann utenfor dusjen, vann vil ikke vil kunne renne til sluk.
Avflasset maling på vinylbelegg ved sluk.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Bad

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

(Halvparten av forventet brukstid på banemembran er oppbrukt etter 20 år).



AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK



Utvendig > Andre utvendige forhold

[Gå til side](#)

Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.



Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.



Innvendig > Radon

[Gå til side](#)

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "høy" eller "særlig høy" aktsomhetsgrad



Tekniske installasjoner > Ventilasjon

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Naturlig ventilering med veggventiler og er vanlig da boligen ble oppført, men er ikke etter dagens forskrifter.



Tilstandsrapport

2-ROMS ANDELSLEILIGHET



Byggeår
2000

Kommentar
Bygning igangsatt 16.08.1999, og tatt i bruk 09.10.2000, ifølge offentlige opplysninger.

Standard

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

Vedlikehold

Fremstår generelt som normalt vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

År	Modernisering	Generelt malt diverse veggoverflater.
2014	Modernisering	Generelt malt diverse veggoverflater.

UTVENDIG

Taktekking

! TG IU

Felles yttertak med saltak i trekonstruksjoner, tekket med takstein.
Felles bygningskonstruksjoner/fellesarealer vurderes ikke.

Veggkonstruksjon

! TG I

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning. Felles fasader med teglsteinsmur og stående utvendig kledning.
Leilighet i borettslag, og rapporten er begrenset til leilighetens fasade/yttervegg.

Takkonstruksjon/Loft

! TG I

Felles yttertak med saltak i trekonstruksjoner. Det er prefabrickerte takstoler på hovedtaket.
Bygning med betong- og trekonstruksjoner og det er trolig trebjelkelag i etasjeskiller mot etasjen over for leiligheten. Det er ut i fra byggeår lydisolert etasjeskiller.
Vurdering i fm tak i leiligheten, og felles bygningskonstruksjoner/fellesarealer er ikke vurdert.

Vinduer

! TG 2

Leiligheten har malte trevinduer med 2-lags glass fra 2000.
Åpningsvindu og fast vindu.

Årstall: 2000 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Avflasket maling innvendig på stuevindu.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Dører

! TG 1

Foliert hovedytterdør - brann- og lydklassifisert ytterdør.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

! TG 2

Utgang fra stue til balkong med beiset impregnert tregulv, rekkverk og levegg, størrelse er ca. 10 m². Høyde på rekkverk er ca. 90 cm.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Terrassegulv har slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Andre utvendige forhold

! TG 2

Felles Tilstandsanalyse, vedlikeholdsplan el.: Foreligger ikke.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Konsekvens/tiltak

- For å lukke avviket ihht NS 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

INNENDIG

Tilstandsrapport

Overflater

TG 1

Innvendige overflater fra byggeår. Generelt malt veggoverflater i 2014.
Gulv: Gulvbelegg.
Vegger: Malte overflater/plater.
Himlinger: Malte overflater/plater.

Etasjeskille/gulv mot grunn

TG 2

Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Stue: Vegg mot entre/terrassedør-yttervegg: Målt ca. 11 mm høydeforskjell over en lengde på ca 2 m. Målt 20 mm høydeforskjell over hele rommet.
Stue: Vegg soverom/nabovegg: Målt ca. 8 mm høydeforskjell over en lengde på ca 2 m. Målt 14 mm høydeforskjell over hele rommet.
Soverom: Vegg mot bad-yttervegg: Målt ca. 11 mm høydeforskjell over en lengde på ca 2 m. Målt 19 mm høydeforskjell over hele rommet.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

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

Radon

TG 2

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

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "høy" eller "særlig høy" aktsomhetsgrad

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Innvendige dører

TG 1

Innvendig har boligen folierte glatte dører.

Andre innvendige forhold

TG 1

Skyvedørgarderobe med 2 dører i entre.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Baderom fra byggeår som har malte overflater etter dette. Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Overflater vegger og himling

TG 1

Veggene har malte overflater malt miljøstrie eller våtromstapet. Taket er malt.

Overflater Gulv

TG 2

Gulvet har malt vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Det er målt ca 29 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist.



Metallramme og silikon.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Det er dusjløsning med metallramme og tett silikon mellom rammen og gulvet, og som tetter for eventuelt vann utenfor dusjen, vann vil ikke vil kunne renne til sluk.
Avflasset maling på vinylbelegg ved sluk.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må etableres en åpning i silikon mellom metallramme og gulvet.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport

Sluk, membran og tettesjikt

TG 2

Det er plastsluk og synlig malt vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

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

(Halvparten av forventet brukstid på banemembran er oppbrukt etter 20 år).

Sanitærutstyr og innredning

TG 1

Rommet har innredning med heldekkende servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Baderomsinnredning med laminerte fronter.

Ventilasjon

TG 1

Ventil i himling som skal være koblet til boligventilasjonen som styres fra avtrekksvifte på kjøkken, og tilluft i fm døren.

Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG 0

Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom (soverom), uten å påvise unormale forhold. Fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy uten noen registreringer.



Hulltaking.



Hulltaking.

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

TG 1

Kjøkkeninnredning fra byggeår.
Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat.

Avtrekk

TG 1

Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Tilstandsrapport

Vannledninger

! TG 1

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe. Vanninntak i leiligheten er trolig i kjøkkenbenk, og det er stoppekran på røret.



Trolig vanninntak med stoppekran.

Avløpsrør

! TG 1

Det er synlige plast (PVC) avløpsrør i boligen. Plast avløpsrør i kjøkkeninnredning og badrom. Plasts luk i badromsgulv. Stakeluke på avløpsrør er i fellesanlegg. Lukket system og lufting for avløpsanlegg er felles og er derfor ikke observert (Normal dimensjonering av avløpslufting idag er 110mm over tak).

Ventilasjon

! TG 2

Naturlig ventilasjon med veggventiler i stue og soverom i leiligheten, og er normalt ut i fra byggets oppføringstidspunkt. Flexit boligventilasjon som styres fra avtrekksvifte på kjøkken. Mekanisk ventilasjon med avtrekk i badrom og mekanisk avtrekk på kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Naturlig ventilering med veggventiler og er vanlig da boligen ble oppført, men er ikke etter dagens forskrifter.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Varmtvannstank

! TG 1

Varmtvannstank i kjøkkenbenk er på 116 liter, med produksjonsår 2000.



VVB

Årstall: 2000

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

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

Elektrisk anlegg

! TG 1

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.

Tilstandsgraden 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.

230V el-anlegg med skjult sprednett- el-anlegg i boligen.

Sikringsskap med automatsikringer.

El-kurser ihht beskrivelse i sikringsskap: Jordfeilbryter 40 amp. 6x13 amp. 1x16 amp. 1x20 amp.

Elektrisk gulvvarme på badrom.

Elektriske panelovner.

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
2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist oppdatert?
2000 Ny bolig i 2000.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
(Nåværende eier kjøpte boligen i 2014).
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja Ny bolig i 2000. (Nåværende eier kjøpte boligen i 2014).

Tilstandsrapport

Eksisterer det samsvarserklæring?

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?

Nei

6. Forekommer det at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

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

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

Nei

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

Ja

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

Nei



Kursfortegnelse.

Branntekniske forhold

! TG 0

Leilighet, og er en branncelle.

Branntekniske forhold er vurdert etter krav fra før TEK 17.

Det er krav til slukkeutstyr og røykvarsler, og er iht dette.

Brannskille (lukkede konstruksjoner) mot naboer er ikke mulig å kontrollere.

Brannslukkeapparat er ikke over 10 år på befarings tidspunkt. (Når det blir over 10 år, må det skiftes).

Det foreligger ingen dokumentasjon for brannsikkerhet i byggverket.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei



Sikringsskap.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn. Fundamentering/grunnforhold er ukjent. Fundamentering/grunnforhold er ukjent. Ihht datidens byggeskikk er det kultet grunn/byggegrupp. Antas bygget iht byggeskikk fra oppføringsår.

Felles bygningskonstruksjoner/fellesarealer vurderes ikke.

Grunnmur og fundamenter

! TG IU

Bygning med betong- og trekonstruksjoner.

Felles bygningskonstruksjoner/fellesarealer vurderes ikke.

Tilstandsrapport

Utvendige vann- og avløpsledninger

! TG IU

Bygningen har utvendig vannrør og avløpsrør av ukjente typer.
Offentlig vann og avløp via felles private stikkledninger til offentlig nett.

Ukjent felles rørsystem.

Felles bygningskonstruksjoner/fellesarealer vurderes ikke.

Arealer, byggetegninger og brannceller



Hva er bruksareal?

$BRA (BRUKSAREAL) = P-ROM (PRIMÆRROM) + S-ROM (SEKUNDÆRROM)$

BRA er måleverdig areal innenfor yttervegger. P-Rom er rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er rom som benyttes til lagring, samt tekniske rom.



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.

Mer om arealer

Takstbransjens retningslinjer for arealmåling forklarer målereglene nærmere, blant annet om måling av areal ved bjelker og skråtak. For areal gjelder også Norsk standard 3940 areal- og volum-beregninger av bygninger med veiledning. Arealmålingene er basert på retningslinjene og bygnings-sakkyndiges eget skjønn. Arealet avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m²), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. For eksempel kan et rom som under befaringen brukes til beboelse, bli regnet som primærrom, selv om kommunen ikke har godkjent det til slik bruk, eller selv om bruken er i strid med teknisk forskrift.

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.

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.

Den bygningssakkyndige ser på bruken av boligen opp mot byggetegninger og brannceller

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige, og vurderer da bruken av boligen opp mot tegningene. Bygningssakkyndig kan avdekke om boligen ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift. 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?](#)

Arealer

2-roms andelsleilighet

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
2. Etasje	53	53	0	Entré , Stue , Kjøkken , Bad , Soverom	
Sum	53	53	0		

Kommentar

Arealet er beregnet ut ifra innvendig oppmåling på stedet.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Ingen tegninger på befaring.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.8.2023	Rune Kirkerud	Takstingeniør
	Bjørn Erik Bakke	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3412 LØTEN	196	4		0	9431.6 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita). Tomteareal er felles for borettslaget.	Eiet

Adresse

Meierivegen 7 K

Hjemmelshaver

Bjørn Erik Bakke

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
2211/MEIERIGÅRDEN II BORETTSLAG	966087293	2211		Bakke Bjørn Erik

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Pålydende	Opprinnelig innskudd
2211	100	200 000

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Beliggende meget sentralt i Løten sentrum - i Meierigården.

Det er inngang til leiligheter fra baksiden av bygget, og det er innvendig adkomst til butikkene fra leilighetene i borettslaget.

Beliggende midt i Løten sentrum med gangavstand til bl.a.: skole, barnehage, nærbutikker og restaurant i Løten sentrum, offentlig kommunikasjon- togstasjon, fine turmuligheter i nærmiljøet m.m.

Leiligheten har normale lys-og solforhold.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg.

Felles privat adkomstareale i borettslaget.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via privat(e) stikkledning(er).

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private() stikkledning(er).

Regulering

Beliggende i regulert område.

Eiendommen er godkjent utnyttet med - Store frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.

Om tomten

Felles tomt er opparbeidet med bl.a.: asfalterte fellesarealer, og uteareal med plen på bortsiden av bygget ved parkering.

Det er felles innkjørsel og normale parkeringsforhold.

Det er venteliste for leie av garasje i fellesanlegg i borettslaget.

Tinglyste/andre forhold

Det er borettslag med forkjøpsrett.

Ingen opplyste forhold.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
2 075 000	1991

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
---------	----------	------	----------------	--------------

Kommentar

Felles forsikring for bygning som betales gjennom felleskostnader.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eiendomsverdi.no	04.08.2023		Gjennomgått	2	Nei
Egenerklæring	02.08.2023		Gjennomgått	5	Nei
Situasjonskart	04.08.2023		Gjennomgått	1	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.

• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperrer bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektro faglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven, Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og volum-beregninger av bygninger, med veiledning. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder Takstbransjens retningslinjer.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være målbart, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. Samlet BRA for et plan eller en bruksenhet er P-ROM og S-ROM til sammen. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. P-ROM er bruksareal av primærdelen. Vegger mellom P-ROM måles som P-ROM. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som S-ROM/målbart areal.
- Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

PERSONVERN

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklaering/

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/SW4024>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Løten	
Oppdragsnr.	
1215230039	

Selger 1 navn
Bjørn Erik Bakke

Gateadresse	
Meierivegen 7K	

Poststed	Postnr
LØTEN	2340

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du eiendommen?

År

Hvor lenge har du bodd i boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1215230039

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

tidligere eier har malt tak, vegger, gulv, lister i 2014

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☒ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
☒ Nei ☐ Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☒ Nei ☐ Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

- 25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
☒ Nei ☐ Ja
- 26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
☒ Nei ☐ Ja
- 27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
☒ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

- ☒ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring.
- ☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- ☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Bjørn Erik Bakke	eff5dc93d8271860cf97e6e 02fca1d5feaa64500	02.08.2023 14:59:11 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1215230039

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

Meierivegen 7K

Nabolaget Karudhagen - vurdert av 22 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige



Offentlig transport

Løten stasjon Linje R60	4 min 0.3 km
Løten stasjon Totalt 8 ulike linjer	4 min 0.3 km
Oslo Gardermoen	1 t

Skoler

Østvang skole (1-7 kl.) 289 elever, 26 klasser	12 min 1 km
Løten ungdomsskole (8-10 kl.) 245 elever, 19 klasser	5 min 0.5 km
Jønsberg landbruksskole 219 elever, 6 klasser	17 min 12.4 km
Terningen Arena	14 min

Ladepunkt for el-bil

Recharge YX 7-Eleven Løten	8 min
Kildevegen 1	10 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 91/100



Kvalitet på skolene

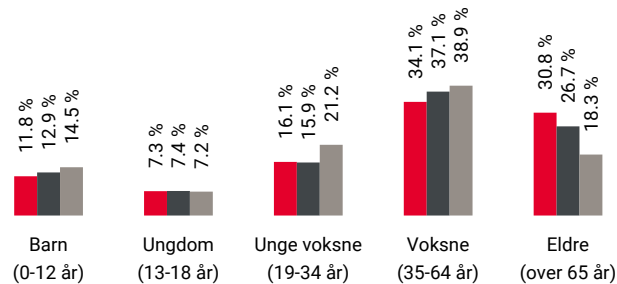
Veldig bra 78/100



Naboskapet

Godt vennskap 73/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Karudhagen	1 206	662
Løten	2 678	1 326
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Revhiet barnehage (1-5 år) 67 barn	7 min 0.6 km
Skogly (1-5 år) 80 barn	14 min 1.1 km
Lund barnehage (1-5 år) 26 barn	6 min 3.1 km

Dagligvare

Kiwi Meierigården Løten	0 km
Kiwi Løten PostNord	6 min 0.5 km

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Sykkel



Gateparkering

Lett 94/100



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 86/100



Støynivået

Lite støynivå 86/100

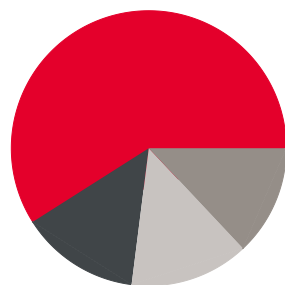
Sport

⚽ Løten idrettspark 10 min 🚶
Aktivitetshall, fotball, friidrett, turn... 0.8 km

⚽ Østvang skole 13 min 🚶
Aktivitetshall, ballspill, fotball 1.1 km

🚲 Tren Løten 2 min 🚶

Boligmasse



■ 59% enebolig
■ 14% rekkehus
■ 13% blokk
■ 14% annet

Varer/Tjenester



Kremmertorget Kjøpesenter

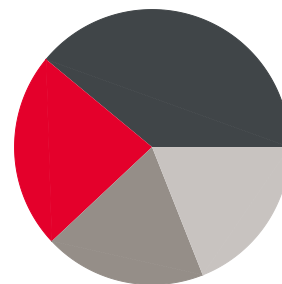
16 min 🚗



Vitusapotek Løten

4 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



■ 23% i barnehagealder
■ 39% 6-12 år
■ 19% 13-15 år
■ 19% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



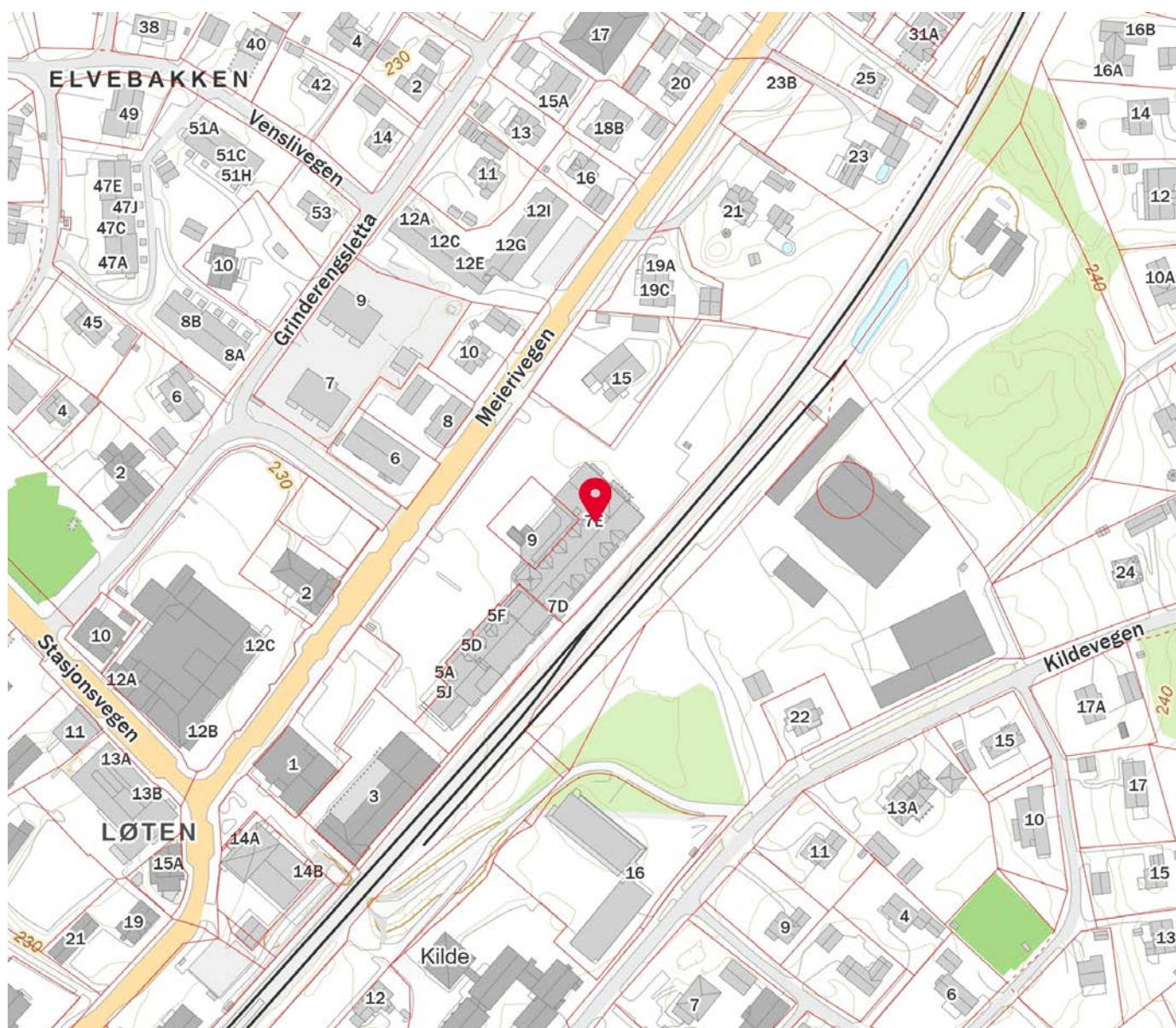
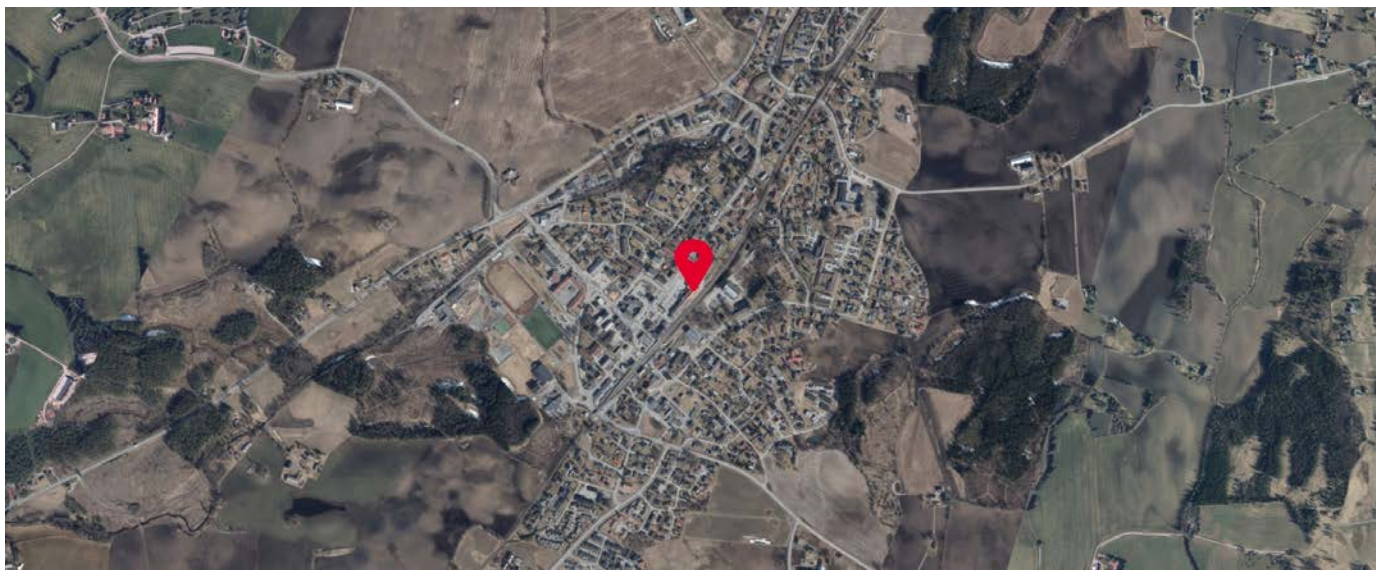
0%

51%

■ Karudhagen
■ Løten
■ Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	29%	33%
Ikke gift	47%	54%
Separert	13%	9%
Enke/Enkemann	11%	4%



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Løten kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023



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. AVTREKKSVENTILATORER 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.

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.
- Advokathjelp i de viktigste rettsområdene i privatlivet.

PLUSS gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

PLUSS kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet:	Kr 5 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 8 900
Ene-/tomanns-/fritidsbolig, tomt:	Kr 12 900

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverktjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Rett skal være rett. For alle.



Fra å vurdere om vi hadde råd til advokat, kunne vi vurdere om vi hadde råd til ny sofa.

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. **PLUSS**-dekningen fornyes årlig ved faktura fra **HELP**.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 3 200/3 600/3 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

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

Har du spørsmål? Kontakt **HELP** på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no





Viktige endringer i avhendingsloven

Den 1. januar 2022 ble avhendingsloven endret på viktige punkter for både kjøper og selger. Samtidig fikk vi en ny forskrift som regulerer jobben en takstmann skal gjøre. Den nye forskriften stiller strengere krav til tilstandsrapportene som er en viktig del av kontrakten ved boligsalg. HELP, landets største advokatmiljø for boligkjøpere, har laget en kort innføring i de nye reglene.

Forbudt å selge bolig “som den er”

Du har kanskje hørt at de fleste brukte boliger har vært solgt «som de er»? Dette forbeholdet innebar at selger fraskrev seg ansvar for skjulte feil og mangler. Det var bare hvis selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktig informasjon, eller hvis boligen var i vesentlig dårligere stand at kjøper kunne nå frem med et krav mot selger.

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgaven. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen “Det følger egen parkeringsplass med leiligheten” eller “Badet er renoveret av fagfolk”), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

Egenandel

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om egenandel. Egenandelen slår først inn når det er påvist at eiendommen har en mangel. Når det er et avvik fra kontrakten som utgjør en mangel, skal oppgjøret reduseres med 10 000 kroner, uavhengig av om utbedringskostnadene er høye eller lave. Dette innebærer blant annet at kjøper ikke kan rette krav mot selger hvis det koster mindre enn 10 000 kroner å utbedre mangelen.

Selv om utbedringskostnadene er høye, kan det likevel tenkes at feil ved boligen ikke utgjør mangler etter loven. Dette avhenger av hva som er avtalt mellom partene, og hva kjøper kan forvente basert på de momentene vi har nevnt over.

Nytt om tilstandsrapporter

Tidligere ble det ikke stilt noen konkrete krav til hva en tilstandsrapport skulle inneholde og hvordan den skulle se ut. Dette hadde som konsekvens at tilstandsrapportene varierte i innhold og kvalitet. I den nye forskriften til avhendingsloven stilles det en rekke krav for at en tilstandsrapport skal regnes som godkjent.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Opplysningene i tilstandsrapporten skal gis på en forbrukervennlig måte, og det er beskrevet hva takstmannen skal vurdere og hvordan noen av undersøkelsene skal gjennomføres.

Vi har tro på at kjøpere nå vil få bedre informasjon i forkant av salget og dermed et bedre beslutningsgrunnlag.

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

Avhendingsloven har også fått en regel om undersøkelsesplikt for kjøper. Regelen tydeliggjør at kjøperen skal anses å kjenne til forhold som er tydelig beskrevet i tilstandsrapporten eller annen relevant salgsdokumentasjon. Det fremgår av loven at kjøperen ikke kan klage på avvik hvis disse er tydelig beskrevet i salgsdokumentasjonen, uavhengig av om kjøperen faktisk har satt seg inn i denne.

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendomsmegler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

Arealavvik

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplysningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

Viktig for kjøper å være klar over

Advokatene i HELP er fornøyde med regelendringer som bidrar til at kjøper får bedre informasjon. Dette kan redusere antall konflikter i etterkant av boligkjøpet.

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikoopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påregnelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikringsselskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.



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. januar 2014, i forbindelse med ikraftttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. 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.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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 også 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: Meierivegen 7 K
2340 LØTEN

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Bjørn Magnus Brynildsen

Oppdragsnummer: 1215230039

Telefon: 482 25 349
E-post: Bjorn.magnus.brynildsen@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

17.08.2023

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