

A modern, single-story house with a dark brown wooden exterior. The house features a dark grey garage door on the left, a central grey door with a small window, and two tall, narrow windows. A small outdoor seating area with two chairs and a table is visible on the right. The house is set against a backdrop of bare trees and a blue sky with light clouds. The overall style is contemporary and minimalist.

aktiv.

Venslihagen 1, 2340 LØTEN

Løten



Eiendomsmeglerfullmektig

Mats Arntzen Berg

Mobil 474 54 542

E-post mats.berg@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Hamar

Strandgata 61, 2317 Hamar

Tlf. 625 55 820

Nøkkelinformasjon

Prisantydning:	Kr 3 400 000,-
Omkostninger:	Kr 86 350,-
Total ink omk.:	Kr 3 486 350,-
Felleskostnader:	Kr 1 299,- per mnd.
Selger:	Solvår Bøhle Karterud
Salgsobjekt:	Enebolig i kjede
Eierform:	Eierseksjon
Byggeår:	2020
BRA-i/BRA total:	83/104 m ²
Tomtstørrelse:	254 m ² + andel fellestomt
Soverom:	2
Gnr./bnr./snr.:	Gnr. 18, bnr. 27, snr. 1
Oppdragsnr.:	1213250063

Ditt nye hjem?

Velkommen til Løten og Venslihaven 1!

En nyere og meget pen kjedet enebolig fra 2020 med alt på én flate og inntilbygget garasje. Boligen ligger på enden av rekken, og har en god planløsning med stort oppholdsrom med vedovn, 2 soverom, bad/vaskerom i tillegg til ekstra toalettrom. Fra stuen har du utgang til solrik vestvendt terrasse og privat hage opparbeidet med plen og diverse beplantning. Gjennomgående moderne standard fra 2020 - her kan du flytte rett inn!

Boligen ligger i et nyere og sentralt boligområde - Venslihaven, som ligger ca. 500 meter fra Løten sentrum. Her bor du med gangavstand til blant annet skoler, barnehager og Løten sentrum med nærbutikker, offentlig kommunikasjon. Området byr også på fine turmuligheter i nærmiljøet med gangveier og turstier i skogen. Her vil du trives!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Plantegning	37
Tilstandsrapport	39
Egenerklæringsskjema	59
Nabolagsprofil	64
Budskjema	73

Om eiendommen

Om boligen

Arealer

BRA-i: 83 m²

BRA-e: 21 m²

BRA totalt: 104 m²

TBA: 39 m²

Fordeling og innhold

BRA-i: 83 m². Entré, bad, toalettrom, 2 soverom, stue/kjøkken og bod/teknisk rom.

BRA-e: 21 m². Garasje med sportsbod.

TBA: 39 m². Terrasser.

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

Arealbegreper:

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

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

TBA (terrasse- og balkongareal/åpent areal) - Arealet av terrasser, åpne balkonger, verandaer eller altaner tilknyttet boenheten(e).

Tomtebeskrivelse

Eiertomt på ca. 254 m², som er seksjonert som tilleggsdel i grunn. Tomten er opparbeidet med bla. plen, beplantning og prydbusker.

I tillegg har sameiet felles eiertomt på ca. 2 396 m². Fellesarealer består hovedsaklig av internveger og noe restareal som ligger mellom bebyggelsen. Det er usikkert om det gjenstår arbeider på fellesarealer og eventuelt hvem som skal opparbeide disse.

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 (jf. avhendingslovas § 3-3) kan derfor ikke påberopes.

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et nyere og sentralt boligområde - Venslihagen, som ligger ca. 500 meter fra Løten sentrum. Her bor du med gangavstand til blant annet skoler, barnehager og Løten sentrum med nærbutikker, offentlig kommunikasjon.

Området byr også på fine turmuligheter i nærmiljøet med gangveier og turstier i skogen. Boligfeltet ligger rett ved Løten idrettspark med aktivitetshall, fotballbane, friidrett, turnhall og Idrettens hus.

Byggemåte

Rekkehus oppført i 2020. Grunnmur av betong. Fundamentert på ukjent byggegrunn. Bygget er oppført med støpt plate på mark. Yttervegger av trekonstruksjoner. Fasaden er kledd med liggende trekkledning. Flatt tak med parapet i trekonstruksjoner. Yttertak er utvendig tekket med asfaltpapp. Vinduer og balkongdør med karmen av tre, og tre-lags glass. Integrert garasje med sportsbod. Garasjen har isolert leddport med elektrisk portåpner, belysning og stikkontakt.

Beskrivelse av byggemåte er hentet fra tilstandsrapport (befaringsdato 26.03.2025), utført av E&K Takst AS, ved Jonas Eikeland (bygningssakkyndig).

Tilstandsrapporten angir også byggetekniske tilstandssvekkelser (tilstandsgrader-TG). For denne eiendommen er det gitt tilstandsgrad TG 2 (bygningssdelen har vesentlige avvik) for følgende bygningssdeler-/komponenter:

- Yttervegger: Det er ikke montert musesperre bak hjørnebord/i ytterhjørner. Forholdet kan medføre at gnagere kommer seg inn i boligen. Stedvis kort avstand fra underkant av kledningen til terrenget, forholdet kan gi forkortet levetid på nedre del av ytterkledningen.
- Ildsted/Skorstein: Det registreres avflassing og overflaterust på pipens regnhatt, noe som over tid vil svekke levetiden og funksjonen til regnhatten og øvrig beslag.

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

For ytterligere/detaljerte beskrivelser av avvik/konsekvenser, 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:

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Det er observert muselort i utebod.

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

Svar: Ja, kun av faglært.

Beskrivelse: Bygd platting ved pipa for feieren.

Arbeid utført av: Herd AS.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Det foreligger tilstandstandsrapport fra taktstmann.

Innhold

Kjedet enebolig fra 2020, på enden av rekken. Bolig med innhold på én flate og inntilbygget garasje med bod.

Boligen inneholder:

Entré, stue med åpen kjøkkenløsning og utgang til terrasse og hage, 2 soverom, bad/vaskerom, toalettrom og bod/teknisk rom.

Inntilbygget garasje og bod på ca. 21m².

Standard

For beskrivelse av standard, se bildebeskrivelser.

Innbo og løsøre

Løsøre/tilbehør som gardinstenger/oppheng, frittstående hvitevarer samt dekodere og modem følger i utgangspunktet ikke med i handelen. Dekodere og modem kan være sameiets eiendom og skal da følge med. Det gis ingen garantier i forhold til medfølgende løsøre/tilbehør.

Hvitevarer

Kjøkkenet er fullt utstyrt med integrerte hvitevarer som medfølger i handelen. 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

Boligen har fibertilknytning via Eidsiva Bredbånd inkludert Altibox tv-løsning (grunnpakke er inkludert i felleskostnadene).

Parkering

Parkering i inntilbygget garasje. Garasjen har isolert leddport med elektrisk portåpner, belysning og stikkontakt.

Radonmåling

Det er ikke foretatt radonmåling i boligen, det er etablert avløpsrør i boden som er tiltenkt radonmåling og eventuelle radontiltak. DSA anbefaler på generelt grunnlag at det gjennomføres radonmåling i boliger hvert femte år. Boligen ligger i ett område med særlig høy aktsomhetsgrad. Informasjon er innhentet fra NGU radonkart. For å kartlegge de faktiske forholdene bør det gjennomføres radonmåling.

Diverse

Feiing er ikke utført. Tilsyn ble sist gang utført den 30.09.2022, uten pålegg om utbedringer. Det tas forbehold om feil/mangler ved eventuelle nye installasjoner og/eller forskriftskrav trådt i kraft etter siste tilsyn. Det opplyses om at feiervesenet skal ha tilsyn inneværende halvår.

Det elektriske anlegget ble sist gang kontrollert i 2022, uten pålegg om utbedringer. Dette gir likevel ingen garanti for at anlegget er uten feil/mangler eller er tilpasset dagens/fremtidens krav og/eller bruksmønster. Neste kontroll kan forventes i 2042.

Energi

Oppvarming

Oppvarming med ved og elektrisitet. Vedfyring med peisovn i stuen. Elektrisk oppvarming med panelovner, samt gulvvarme i entré og på badrom.

Energikarakter

B

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.

Økonomi

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter utgjorde totalt kr 10 294,- for 2024.

For 2025 gjelder følgende satser for kommunale avgifter (inkl. mva.):

- * Abonnementsgebyr vann: Kr 1 802,50,-
- * Forskudd forbruk vann (grunnlag: 37 kubikk): Kr 1 850,-
- * Abonnementsgebyr avløp: Kr 1 867,50,-
- * Forskudd forbruk avløp (grunnlag: 37 kubikk): Kr 1 961,-
- * Feiing av pipeløp hvert 4. år: Kr 171,-
- * Feietilsyn bolig: Kr 352,-
- * Renovasjon (middels beholder): Kr 4 975,-
- * Eiendomsskatt: Kr 4 763,-

Forbruk vann og avløp beregnes/avregnes etter avlest vannmåler (kr 50,- per kubikk for vann og kr 53,- per kubikk for avløp). Størrelse på renovasjonsavgift avhenger av størrelse på dunk(er). Feie- og tilsynsgebyr avhenger av hvor mange pipeløp som må feies/inspiseres. Det gjøres oppmerksom på at avgiftene normalt justeres/reguleres årlig.

Formuesverdi primær

Kr 759 844,- for 2023.

Formuesverdi sekundær

Kr 3 039 375,- for 2023.

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

Eierbrøk

1/23

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnader inkluderer snømåking, strøing, regnskap/revisjon og fibertilknytning med grunnpakke for tv/internett.

Det gjøres oppmerksom på at felleskostnadene kan variere over tid, og justeres etter sameiets faktiske kostnader.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 1 299,- med forfallsdato 15. hver måned.

Sameiet

Om sameiet

Sameiets navn er Sameie Venslihaven (org.nr. 927 100 096) og består av 23 boligseksjoner. Ifront Økonomi AS fører sameiets regnskap.

Regnskap/budsjett

Sameiets driftsinntekter i 2022 var til sammen kr 114 827,-. Sameiets driftskostnader i 2022 var til sammen kr 91 591,-. Dette ga et positivt årsresultat i 2022 på kr 23 236,-.

Forkjøpsrett

Ingen forkjøpsrett.

Styregodkjennelse

Det er ikke krav om styregodkjennelse ved erverv av eierseksjon i dette sameiet.

Vedtekter/husordensregler

Årsmøtet kan fastsette vanlige husordensregler for eiendommen.

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet.

Dyrehold

Dyrehold reguleres av eierseksjonsloven, og det er ikke lagt opp til noen begrensninger rundt dette i utkast til vedtekter for sameiet.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Sameiet har ingen vaktmester. Det settes opp en rullering på klipping/trimming av

hekk. Dugnad avtales mellom beboerne.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 18, bruksnummer 27, seksjonsnummer 1 i Løten kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

Følgende tinglyste heftelser (dokument) vil følge med eierseksjonen:

* Elektriske kraftlinjer, tinglyst den 11.06.1996, dagboknummer 6560. Rettighetshaver: HRE.

* Bestemmelse om nettstasjon, tinglyst den 30.09.2020, dagboknummer 3102169. Rettighetshaver: Elvia AS. Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg/ledning/

kabler. Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger.

Dokumentet kan ses hos meglerforetaket eller utleveres på forespørsel.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det ble utstedt midlertidig brukstillatelse på 5 stk kjedede eneboliger (Venslihagen nr. 1, 3, 5, 7 og 9) i 2020. Det er i denne bemerket mangler i forhold til skjermtak på hus 5, samt hus og utomhusarbeider hus 6-23. Det er ukjent hvorvidt 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 bruk.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen. Boligen er tegnet med inntillbygget carport, men det ble satt inn garasjeport i 2022 som ikke fremkommer av tegningene. Ellers er innholdet i tegningene 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

Eiendommen har adkomst fra privat vei og er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett via private stikkledninger. Eier har selv ansvar for private stikkledninger.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen omfattes av reguleringsplan for "Vensli Terrasser" fra 2007. Reguleringsformål for eiendommen er blokkbebyggelse (8 138 m²), kjøervei (7 m²), annen veigrunn (59 m²) og gangvei (33 m²).

Eiendommen omfattes av kommuneplan for Løten kommune 2015-2025, hvor eiendommen er avsatt/utnyttet til framtidig boligbebyggelse. Det gjøres oppmerksom på at eiendommen ligger i hensynsone for krav vedrørende infrastruktur (H410_).

Adgang til utleie

På generelt grunnlag er det tillatt å leie ut egen bolig eller del av egen bolig, så lenge formålet med utleien er i samsvar med godkjent bruk av gjeldende leieobjekt og/eller areal. Det er begrensninger ved korttidsutleie av eierseksjoner, jf. eierseksjonslovens § 24. Eiendommen står i matrikkelen registrert med én bruksenhet.

Legalpant

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

Kommentar konsesjon

Erverv av seksjonen er konsesjonsfritt, men eierseksjonsloven setter som begrensning at man ikke kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner i ett og samme eierseksjonssameie.

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. Budgiver bør likevel angi ønske om overtakelse ved inngivelse av bud.

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.

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 400 000 (Prisantydning)

Omkostninger

85 000 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

86 350 (Omkostninger totalt)

102 250 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

105 050 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 486 350 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 502 250 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 505 050 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Betalingsbetingelser

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

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

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 kr 14 000 000,-. Det er boligdelen av eiendommen som dekkes av forsikringen.

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss 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, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900,-/kr5 100,-/kr5 800,- i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000,- ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt en fast provisjon på kr 45 000,- ved gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg kommer tilretteleggingsgebyr (kr 15 900,-), oppgjørshonorar (kr 6 250,-), visninger/overtagelse (kr 2 500,- per stykk), markedspakke (kr 19 900,-), søk eiendomsregister og elektronisk signering (kr 2 190,-) samt innhenting av opplysninger (kr 15 000,-). 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.

Oppdragsansvarlig

Mats Arntzen Berg
Eiendomsmeglerfullmektig
mats.berg@aktiv.no
Tlf: 474 54 542

Ansvarlig megler

Fredrik Lien
Eiendomsmegler/Salgsleder/Partner
fredrik.lien@aktiv.no
Tlf: 472 54 889

Meglerforetaket

Aktiv Eiendomsmegling Hamar AS (org.nr. 917 998 647)
Strandgata 61, 2317 Hamar
Tlf: 625 55 820

Salgsoppgavedato

22.04.2025



Velkommen til Løten og Venslihagen 1! En nyere og meget pen kjedet enebolig fra 2020 på én flate og med inntilbygget garasje. Boligen ligger i et nyere og sentralt boligområde - Venslihagen, som ligger ca. 500 meter fra Løten sentrum.



Du ønskes velkommen hjem ved et hyggelig overbygget inngangsparti belagt med belegningsstein. Til høyre for inngangsdøren er det en liten hageflekk mot øst med deilig morgensol.



Entréen har pen enstavs laminat med gulvvarme, plater på veggene malt i en nydelig farge og downlights i himlingen. Rikelig med oppbevaringsplass i stor plassbygget skyvedørsgarderobe med lyse dører.



Stuen er det naturlige oppholdsrommet i boligen, og er et stort, lyst og fint rom.



God standard fra 2020 med pen enstavs laminat på gulv, overflater malt i en fin lys farge og hovedsakelig skjult elektrisk anlegg.



Som et fint midtpunkt i stuen har du en moderne vedovn som varmer godt på kalde høst- og vinterdager, samt bidrar til hygge.



Alle vinduene i boligen har 3-lags glass fra 2020, og i stuen er det montert praktiske lameller i vinduene.



I stuen har du god plass til en sofagruppe med salongbord og mediemøblement med tv.



Flere store vindusflater sørger for rikelig med naturlig lys som bidrar til en god romfølelse.



Fra stuen har du en stor skyvedør ut til en stor og solrik vestvendt terrasse.



Beliggenheten mot vest sørger for gode solforhold til sent på kveld på sommerstid.



Fra terrassen har du videre adkomst til privat hage opparbeidet med pen, diverse beplantning og prydbusker. Dette er uten tvil en fin plass på lange og late sommerdager!



Boligen har balansert ventilasjon som sørger for et godt inneklima.



Boligen har en god planløsning på én flate med et stort og sosialt oppholdsrom.



I tilknytning til kjøkkenet har du naturlig plass til et stort spisebord.



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



Et lyst og moderne kjøkken fra 2020 med god skap- og benkeplass. Kjøkkenet er fullt utstyrt med integrerte hvitevarer som medfølger i handelen.



Innredningen har hvite glatte fronter og lys laminert benkeplate med nedfelt antrasitt oppvaskkum. Praktisk med plater i benkeryggen ved platetoppen og belysning under overskapene.



Medfølgende integrerte hvitevarer som stekeovn, nedfelt induksjonstopp, oppvaskmaskin og kjøleskap med frysedel. Ventilator fra Røroshetta med avtrekk via balansert anlegg. Det er også montert komfyrvakt ved platetoppen.



Boligen inneholder 2 fine soverom.



Lyst og innbydende hovedsoverom av god størrelse. God standard fra 2020 med pen enstavs laminat på gulv, overflater malt i en fin lys farge og skjult elektrisk anlegg.



Soverommet har to store vindusflater med praktiske plissegardiner.



På soverommet har du plass til en dobbeltseng med tilhørende nattbord, samt en kontorpult eller kommoder. God oppbevaringsplass i plassbygget skyvedørsgarderobe.



Det andre soverommet er også et lyst og fint rom, som passer perfekt som barnerom, gjesterom eller kontor.



Samme gode og moderne standard fra 2020 som resten av boligen.



På soverommet har du plass til seng, kontorpult og oppbevaringsplass i medfølgende garderobeskap.



Boligen har et lyst og moderne baderom fra byggeåret 2020. Badet har grå fliser på gulv med gulvvarme, hvite fliser på veggene, downlights i himlingen og balansert ventilasjon.



I hjørnet er det plass og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel over om ønskelig. Badet er også utstyrt med dusjhjørne med innfellbare glassdører og vegghengt toalett.



Moderne baderomsinnredning med skuffer og heldekkende servant, speilskap med belysning over.



Boligen har også et praktisk ekstra toalettrom fra 2020. Toalettrommet har mørke fliser på gulv, hvite fliser på veggene, og er utstyrt med servantskap og vegghengt toalett.



Praktisk innvendig bod/teknisk rom med gode lagringsmuligheter.



Fra terrassen er det adgang til en praktisk bod som er tilknyttet garasjen.

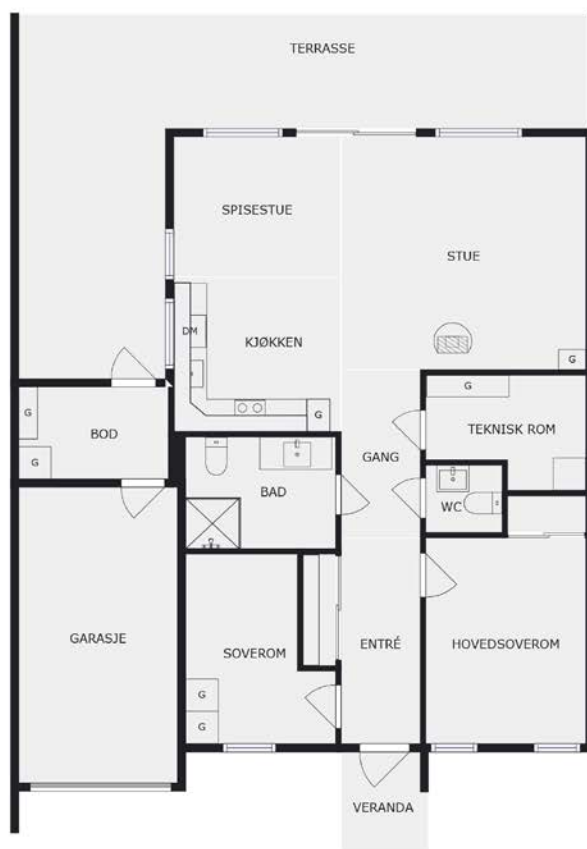


Fra boden er det videre adkomst til garasjen. Garasjen har isolert leddport med elektrisk portåpner, belysning og stikkontakt.



Her bor du med gangavstand til blant annet skoler, barnehager og Løten sentrum med nærbutikker, offentlig kommunikasjon. Området byr også på fine turmuligheter i nærmiljøet med gangveier og turstier i skogen.

Plantegning



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

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

Vedlegg

Venslihagen 1 2340 LØTEN

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Rekkehus

Byggeår: 2020

BRA: 104 m²

BRA-i: 83 m²



Samlet vurdering

TG-0

1

TG-1

24

TG-2

2

TG-3

0

TG-IU

1

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Takstrappen

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/29250>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG2

Yttervegger

Oppsummering

Det er ikke montert musesperre bak hjørnebord/i ytterhjørner. Forholdet kan medføre at gnagere kommer seg inn i boligen.

Stedvis kort avstand fra underkant av kledningen til terrenget, forholdet kan gi forkortet levetid på nedre del av ytterkledningen.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å etablere musetetting bak kledningens ytterhjørner.

Ildsted/Skorstein

Oppsummering

Det registreres avflassing og overflaterust på pipens regnhatt, noe som over tid vil svekke levetiden og funksjonen til regnhatten og øvrig beslag.

Anbefalte tiltak

Overflatebehandling anbefales.

Bygningsdeler med TG-IU

Øvrig: Radon

Oppsummering

Det er ikke foretatt radonmåling i boligen, det er etablert avløpsrør i boden som er tiltenkt radonmåling og eventuelle radontiltak. DSA anbefaler på generelt grunnlag at det gjennomføres radonmåling i boliger hvert femte år.

Anbefalte tiltak

For å kartlegge de faktiske forholdene bør det gjennomføres radonmåling.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
26.3.2025

Rapportdato
9.4.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Solvår Bøhle Karterud**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Nei**

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Jonas Eikeland** Telefon: **92482613**
Firma: **E&K Takst AS** Epost: **jonas@ek-takst.no**
Adresse: **Hushagavegen 6, 2335 STANGE**



Om bygningssakkyndig:

Er utdannet bygg-/tømrermester, og har over femten års erfaring fra byggebransjen som blant annet tømrer, bas, prosjektleder og takstingeniør.

Informasjon om boligen

Adresse: **Venslihaven 1, 2340 Løten**
Kommunenr: **3412** Gårdsnr: **18** Bruksnr: **27** Festenr:
Seksjonsnr: **1** Andelsnr: Leilighetsnr:
Byggeår: **2020** - Kilde: propcloud.no
Boligtype: **Rekkehus**

Generell beskrivelse av boligen:

Rekkehus beliggende i Venslihaven 1 i Løten kommune.

Rekkehus oppført i 2020. Grunnmur av betong. Fundamentert på ukjent byggegrunn. Bygget er oppført med støpt plate på mark. Yttervegger av trekonstruksjoner. Fasaden er kledd med liggende trekkledning. Flatt tak med parapet i trekonstruksjoner. Yttertak er utvendig teknet med asfaltapp. Vinduer og balkongdør med karmen av tre, og tre-lags glass.

TOMT

Eiet tomt (254 m2 iht. propcloud.no) opparbeidet med asfalt, belegningstein, plenareal og terrasse på terreng.

PARKERING

Parkering i integrert garasje.

VEI/VANN/AVLØP

Adkomst til boligen via privat veg.

Boligen har private stikkledninger tilknyttet kommunalt vann og avløp.

ETASJE/ROMOVERSIKT

Rekkehus over en etasje bestående av: Entré, to soverom, bad, toalettrom, bod/teknisk rom og stue/kjøkken. Integrert garasje med sportsbod.

EKSEMPLER PÅ OVERFLATER

Gulv: Laminat, fliser og gulvbelegg.

Vegg: Veggplater og fliser.

Himling: Malte flater.

OPPVARMING

Elektrisk oppvarming med gulvvarme i entré og bad, øvrig elektrisk oppvarming med panelovner.

Peisovn med glassdør i stue.

VENTILASJON

Mekanisk balansert ventilasjon med ventilasjonsaggregat plassert i bod/teknisk rom.

SLOKKEUTSTYR OG RØYKVARSLER

Boligen har røykvarsler og brannslukningsapparat.

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggt teknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong	BRA-b	Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: <https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html>

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelsen er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. Etasje	104	83	21	0	39
Totalt m²	104	83	21	0	39

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. Etasje	104	77	27	Entré, bad, toalettrom, to soverom og stue/kjøkken.	Bod/teknisk rom og garasje med sportsbod.
Totalt m²	104	77	27		

6. Hovedrapport

6.1 Drenering



Det registreres tilfredsstillende terrengfall bort fra boligen.

Type grunnmur?	Støpt plate på mark
----------------	---------------------

Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Nei
--	-----

Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei
---	-----

Oppsummering av drenering	TG-1
----------------------------------	-------------

6.2 Grunnmur og fundament



Boligen er oppført med støpt plate mot mark.

Type Fundament/Grunnmur	Plate på mark
-------------------------	---------------

Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
-----------------	-------------------

Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Nei
---	-----

Oppsummering av grunnmur og fundament	TG-1
--	-------------

6.3 Balkong, terrasse, platting



Vestvendt terrasse.

Type	Terrasse
------	----------

Utgang fra stue og sportsbod til vestvendt terrasse på 39 m2. Terrasse i trekonstruksjoner med levegg av tre. Terrassen har utebelysning med utvendig stikkontakt. Gulvflater belagt med terrassebord.	
--	--

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
--	-----

Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
--	-----

Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
---	-----

Er det krav til rekkverk?	Nei
---------------------------	-----

Er balkong / terrassen teknet?	Nei
--------------------------------	-----

6.4 Vinduer og dører



Vinduer og balkongdør er utvendig kledd med beslag av metall.

Beskrivelse

Boligen har entrédør med glassfelter. Vinduer med karmen av tre, og tre-lags glass. Balkongdør med karm av tre, og tre-lags glass. Vinduer og balkongdør er utvendig kledd med metallplater.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Nei

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?

Nei

Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?

Nei

Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?

Nei

Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?

Nei

Oppsummering av vinduer og dører

TG-1

6.5 Yttervegger



Boligen har liggende trekledning.



Det registreres manglende musesperre i ytterhjørner.

Type fasade

Liggende kledning

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Nei

Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?

Nei

Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?

Nei

Er det liten eller ingen lufting av kledningen?

Nei

Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?

Ja

Oppsummering av yttervegger

TG-2

Det er ikke montert musesperre bak hjørnebord/i ytterhjørner. Forholdet kan medføre at gnagere kommer seg inn i boligen.

Stedvis kort avstand fra underkant av kledningen til terrenget, forholdet kan gi forkortet levetid på nedre del av ytterkledningen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å etablere musetetting bak kledningens ytterhjørner.

6.6 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft	Flatt tak (konstruksjon uten loft)
Konstruksjonen er en lukket konstruksjon.	
Konstruksjonsprinsipp	Kompakt tak
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Nei
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei
Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)	
TG-1	

6.7 Renner og nedløp



Takrenne og nedløp i metall tilknyttet tak over carport og sportsbod.

Type	Metall
Takrenne og nedløp i metall tilknyttet tak over garasje og sportsbod.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Nei
Oppsummering av renner og nedløp	
TG-1	

6.8 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Flatt tak
Flatt yttertak med parapet over boligen og flatt yttertak med gesims over carport og sportsbod.	
Inspisert fra	På tak
Er det lite/dårlig fall til sluk/avløp?	Nei

Er det manglende overløp tiltenkt som sikkerhet ved eventuelt tett avløp/sluk?	Nei
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Nei
Oppsummering av takkonstruksjon	TG-1

6.9 Takteking



Yttertaket er tekket med asfaltpapp.

Type teking	Papp
Inspisert fra	På tak
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Nei
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Nei
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av takteking	TG-1

6.10 Utstyr på tak

Er det krav til snøfanger?	Nei
Er det krav til stige for adkomst feier?	Nei
Oppsummering av utstyr på tak	TG-1

6.11 Etasjeskille og gulv på grunn



Etasjeskille ble kontrollert med nivelleringslaser.

Type	Støpt gulv på grunn
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Nei
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-1
Ingen vesentlige avvik ble registrert. Målt lokalt avvik er <10mm og totalt avvik <15 mm pr. rom.	

6.12 Ildsted/Skorstein



Vedovn med glassdør i stue.

Type pipe	Stål
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Vedovn med glassdør i stue.	
Er det påvist avvik ved ildsted/feiluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei
Skorstein over tak er innsisert fra:	Fra bakken
Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Ja
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Nei

Oppsummering av ildsted/skorstein

TG-2

Det registreres avflassing og overflaterust på pipens regnhatt, noe som over tid vil svekke levetiden og funksjonen til regnhatten og øvrig beslag.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Overflatebehandling anbefales.



Regnhatt har flasket og rusten overflate.

6.13 Kjøkken



Rørapplegg under kjøkkenvask.

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av overflater og innredning

TG-1

Åpen kjøkkenløsning. Norema kjøkkeninnredning. Innredningen er fra byggeår. Innredning med glatte fronter. Benkeplate av laminat. Nedfelt oppvaskkum med ett-greps kjøkkenarmatur. Benkeskapsbelysning og stikkontakter over kjøkkenbenk. Integrert stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin og kjøleskap med fryser. Komfyrvakt. Vannrør av rør-rør og kobber. Fuktsensor til automatisk vannstopper synlig under oppvaskkum. Synlige avløpsrør av plast. Gulvflater belagt med laminat. Vegg- og himlingsflater i veggplater og malte flater. Laminert plate mellom kjøkkenbenk og overskap.

Avtrekk



Oversiktsbilde kjøkken.

Type avtrekk	Mekanisk
Ventilator i overskap.	
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Oppsummering av avtrekk	TG-1

6.14 Lovlighet



Brannslukningsapparat er plassert i bod/teknisk rom.

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukningsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.15 Toalettrom



Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Nei
Type ventilasjon	Mekanisk avtrekk
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner?	Ja
Er det manglende dreneringsåpning for å synliggjøre lekkasje fra innebygd sisterner?	Nei, annen godkjent løsning

Flislagt gulv. Flislagte vegger. Vegghengt servantinnredning med dører. Ovenpåliggende servant med ett-greps armatur. Vegghengt toalett. Det er ikke etablert noen drengsåpning for synliggjøring av lekkasje fra innebygd sistene til klosettet. Det er framlagt dokumentasjon på annen godkjent løsning.

6.16 Avløpsrør



Avløpsanlegget er luftet over tak.

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Ukjent
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av avløpsrør

Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan i enkelte tilfeller utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.

6.17 Vannledninger



Hovedstoppekran, automatisk vannstoppeventil og vannmåler er plassert i bod/teknisk rom.

Type anlegg	Rør i rør system, Plast
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei



Fordelerskap er plassert i bod/teknisk rom.

Er det dårlig funksjon på stoppekran?

Nei

Oppsummering av vannledninger

TG-1

6.18 Elektrisk



Sikringsskap er plassert i bod/teknisk rom.

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år

Nei

Type sikringer

Automatsikringer

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Nei

Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?

Nei

Er det manglende kursfortegnelse?

Nei

Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?

Nei

Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?

Nei

Er kabler utilstrekkelig festet?

Nei

Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?

Nei

Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?

Nei

Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntillop eller varmgang i anlegget?

Nei

Oppsummering av elektrisk**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.

6.19 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er plassert i bod/teknisk rom.

Plassering bereder

Teknisk rom

Fundament

Plassert på gulv

Årstall

2020

Størrelse

134

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?

Nei

Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?

Ikke relevant, fast tilkobling

Er det tegn til lekkasjer fra bereder?

Nei

Er bereder over 20 år?

Nei

Oppsummering av varmtvannsbereder**TG-1****6.20 Ventilasjon**



Ventilasjonsaggregat er plassert i bod/teknisk rom.

Type ventilering	Balansert ventilasjon
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Når var siste service på anlegget?	Byttet filter en gang i året.
Er det tegn på fukt eller mugg i filter?	Nei
Er det rom med manglende tilluft/avtrekk?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig luftutveksling?	Nei
Oppsummering av ventilasjon	TG-1

6.21 Våtrom



Bilde fra fuktmåling i veggkonstruksjon tilstøtende våtsone.



Oversiktsbilde bad.

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv med gulvvarme og flislagte veggflater.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)
Oppsummering av overflater	TG-1

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast

Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-1

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Vegghengt servantinnredning. Ovenpåliggende servant med armatur. Speilskap med overlys og stikkontakt over servant. Dusjhjørne med glassdører. Vegghengt dusjarmatur. Vegghengt toalett. Opplegg for vaskemaskin.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterner?	Annen godkjent løsning
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1
Det er ikke etablert noen dreksåpning for synliggjøring av eventuelle lekkasjer fra innebygd sisterner. Eier foreviste dokumentasjon på godkjent løsning uten dreksåpning.	

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.	

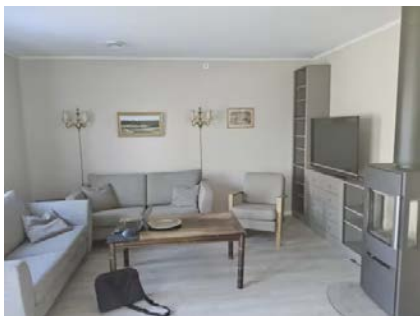
Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
Oppsummering av fukt	TG-0
Det er benyttet eksisterende hull fra tidligere fuktmåling. Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen. Piggmåling: under 6 vektprosent.	

Dokumentasjon

Badet er bygd etter TEK 10 eller senere forskrift, og det foreligger midlertidig brukstillatelse og dokumentasjon på utført uavhengig kontroll av våtrom. Alt arbeid er ansvarsbelagt i byggesaken og vurderes å være dokumentasjon på at badet er bygd iht forskrifter.

6.22 Øvrig: Innvende overflater



Innvendige flater har minimal bruksslitasje.

Beskrivelse

Her medtas kun rom som ikke er beskrevet tidligere. Alle rom er kontrollert når annet ikke er angitt. Det gjøres oppmerksom på at det er bare de rom som har vesentlige visuelle feil/skader på overflater som blir kommentert.

Beskrivelse

Himlinger: Malte flater.
Vegger: Veggplater og fliser.
Gulv: Laminat, fliser og gulvbelegg.

Oppsummering av øvrig

TG-1

Basert på alder så vurderes det at overflatene er funksjonelle med minimal bruksslitasje.

6.23 Øvrig: Integrert garasje



Boligen har integrert garasje med isolert leddport.

Beskrivelse

Integrert garasje med sportsbod. Garasjen har isolert leddport med elektrisk portåpner, belysning og stikkontakt.

Oppsummering av øvrig

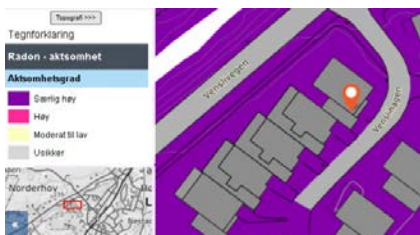
TG-1

Selger opplyser at det har blitt gjort en observasjon av mus i sportsboden, mus kan føre til skader på innbo og selve boligen.



Det registreres spor etter mus i endelokk på avløpsrør.

6.24 Øvrig: Radon



Kartutsnitt - NGU Radonkart

Beskrivelse

Boligen ligger i ett område med særlig høy aktsomhetsgrad. Informasjon er innhentet fra NGU radonkart.

Oppsummering av øvrig

TG-IU

Det er ikke foretatt radonmåling i boligen, det er etablert avløpsrør i boden som er tiltenkt radonmåling og eventuelle radontiltak. DSA anbefaler på generelt grunnlag at det gjennomføres radonmåling i boliger hvert femte år.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

For å kartlegge de faktiske forholdene bør det gjennomføres radonmåling.

6.25 Kryp kjeller

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.26 Støttemur

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.27 Rom under terreng

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.28 Trapp

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.29 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.30 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Hamar	
Oppdragsnr.	
1213250063	

Selger 1 navn
Solvår Bøhle Karterud

Gateadresse	
Venslihagen 1	

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 boligen?

År

2023

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

2

Antall måneder

24

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☒ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Gjensidige

Polise/avtalnr.

83957704

Document reference: 1213250063

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

Nei

Filer

[FDV. Kap.10 flisarbeider. NOR-55420 S. SLUKRIST 20X20 NT UNIVERSAL BLANK JORD.pdf](#)

[FDV. kap.10 flisarbeider. Fugemasse og silikon MES AS.pdf](#)

[FDV. Kap.10 Flisarbeider. VIT-197301 Kinetic 197x197 Gra Matt.pdf](#)

[FDV. Kap.10 flisarbeider. VIT-097351 Kinetic 97x97 Grey Matt.pdf](#)

[prima dekk 02.pdf](#)

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

Beskrivelse

Det er observert muselort i utebod.

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

Filer

[FDV Venslihagan Hus 1-5.pdf](#)

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, tømmerarbeid 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

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Bygd platting ved pipa for feieren.

Arbeid utført av

Herd AS

Document reference: 1213250063

- 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
- Beskrivelse

Det foreligger tilstandstandsrapport fra taktstmann.
- 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

Document reference: 1213250063

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 næringsseiendom
- 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. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1213250063

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Solvår Karterud	68c4e6a61a317915b921946 719892c290b3fb95f	02.04.2025 11:51:54 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1213250063

- 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>

Nabolagsprofil

Venslihaven 1 - Nabolaget Karudhagen - vurdert av 22 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige



Offentlig transport

Venskrysset Linje 801	4 min 0.4 km
Løten stasjon Linje R60	9 min 0.8 km
Oslo Gardermoen	56 min

Skoler

Østvang skole (1-7 kl.) 294 elever, 26 klasser	17 min 1.5 km
Lund skole (1-7 kl.) 92 elever, 7 klasser	5 min 2.6 km
Løten ungdomsskole (8-10 kl.) 266 elever, 18 klasser	6 min 0.5 km
Jønsberg landbruksskole 219 elever, 6 klasser	14 min 13.5 km
Terningen Arena	14 min

Ladepunkt for el-bil

Recharge YX 7-Eleven Løten	4 min
----------------------------	-------



Opplevd trygghet

Veldig trygt 91/100



Kvalitet på skolene

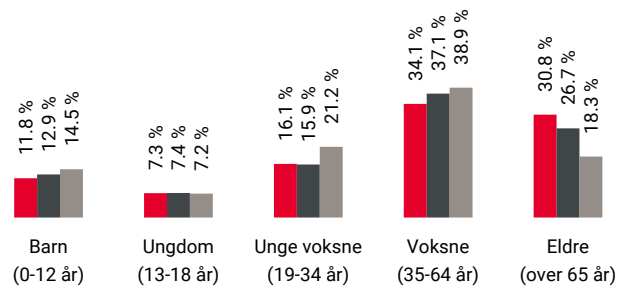
Veldig bra 79/100



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) 87 barn	6 min 0.6 km
Skogly naturbarnehage (1-5 år) 80 barn	13 min 1.2 km
Lund barnehage (1-5 år) 33 barn	5 min 2.6 km

Dagligvare

Rema 1000 Løten Post i butikk, PostNord	5 min 0.4 km
Coop Extra Løten	7 min



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Sykkel



Gateparkering

Lett 94/100



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 86/100



Støynivået

Lite støynivå 85/100

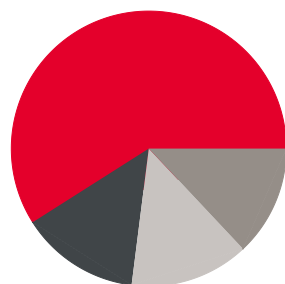
Sport

⚽ Løten idrettspark 3 min 🚶
Aktivitetshall, fotball, friidrett, turn... 0.3 km

⚽ Østvang skole 18 min 🚶
Aktivitetshall, ballspill, fotball 1.6 km

🚲 Tren Løten 9 min 🚶

Boligmasse



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

Varer/Tjenester



AMFI Elverum

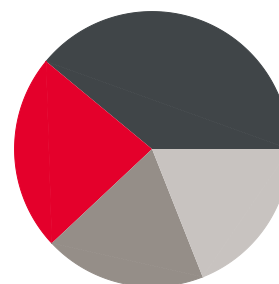
17 min 🚗



Vitusapotek Løten

8 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%





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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

16. 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.

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.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- 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

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

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. **PLUS**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 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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.

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.



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: Venslihaven 1, 2340 LØTEN

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Hamar AS
Saksbehandler: Mats Arntzen Berg

Oppdragsnummer: 1213250063

Telefon: 474 54 542
E-post: mats.berg@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:

22.04.2025

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