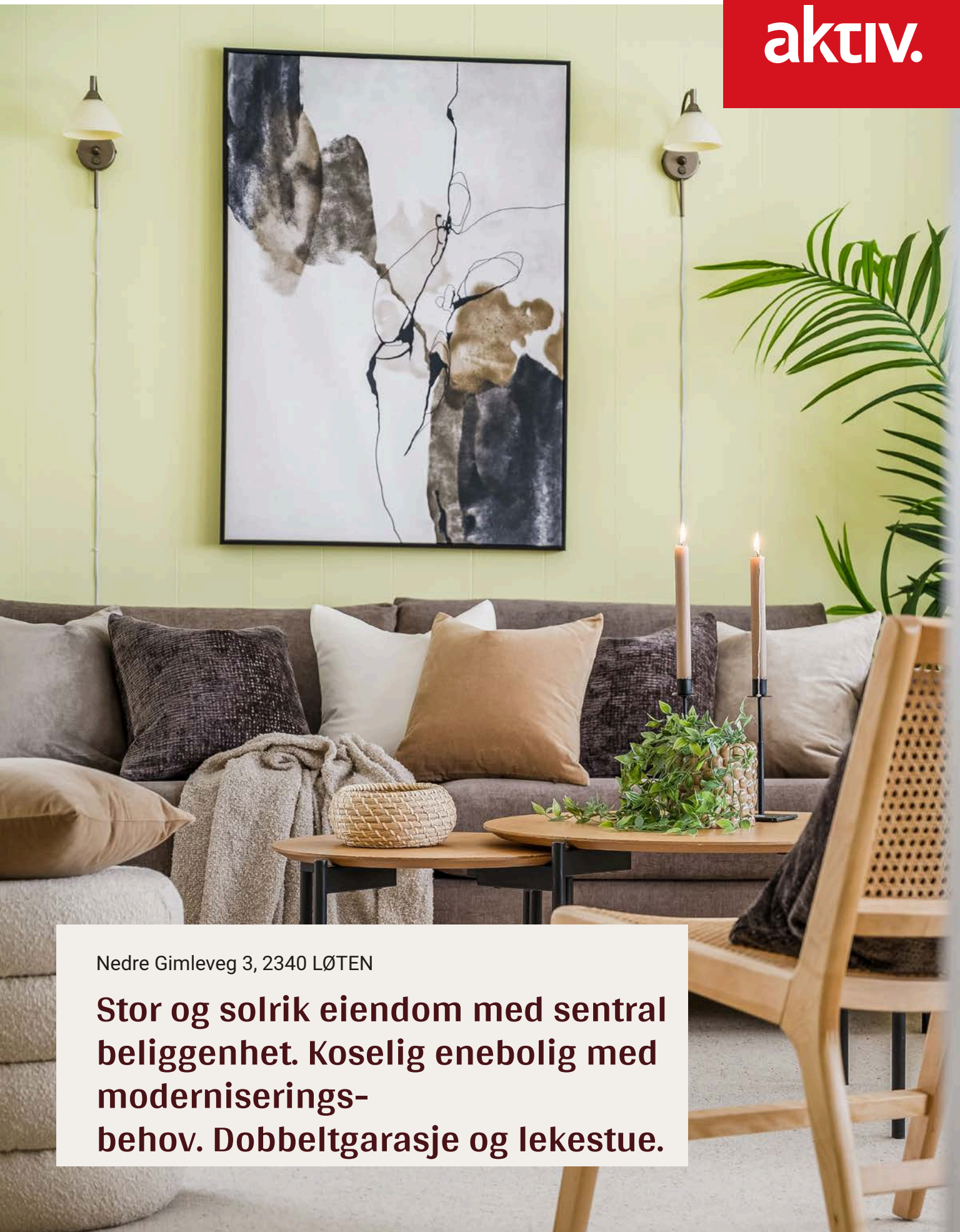


aktiv.



Nedre Gimleveg 3, 2340 LØTEN

**Stor og solrik eiendom med sentral beliggenhet. Koselig enebolig med moderniseringsbehov. Dobbeltgarasje og lekestue.**



Eiendomsmegler/Partner

## Marius Norum

**Mobil** 465 04 951

**E-post** marius.norum@aktiv.no

### Aktiv Eiendomsmegling Elverum

Storgata 15, 2408 ELVERUM. TLF. 62 43 14 20

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 2 350 000,-  
**Omkostn.:** Kr 60 100,-  
**Total ink omk.:** Kr 2 410 100,-  
**Selger:** Olav Arne Kværneng  
Pål Kristian Kværneng

**Salgsobjekt:** Enebolig  
**Eierform:** Eiet  
**Byggeår:** 1966  
**BRA-i/BRA Total** 165/212 kvm  
**Tomtstr.:** 1165.5 m<sup>2</sup>  
**Gnr./bnr.** Gnr. 196, bnr. 142  
**Oppdragsnr.:** 1211250010

# Ditt nye hjem?

## Velkommen til Løten og Nedre Gimleveg 3!

En stor og solrik eiendom som er bebygd med en koselig enebolig og en dobbeltgarasje på 47m<sup>2</sup>. Boligen har en praktisk planløsning på én flate med romslig stue, separat kjøkken, 3 soverom og bad. I tillegg er det kjeller med diverse kjellerrom/boder. Fra stuen er det utgang til solrik sydvestvendt terrasse og hage opparbeidet med plen og lekestue. Gårdsplassen er opparbeidet med belegningsstein. Boligen har behov for modernisering og oppgradering.

Sentral og fin beliggenhet i et veletablert boligområde i Løten. Her bor du i et barnevennlig område med kort avstand til barnehager, skoler og idrettsanlegg. Fra eiendommen er det kun ca. 5 minutters gange til sentrumskjernen hvor du finner alle viktige fasiliteter og Løten stasjon med både buss og tog.



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Plantegninger .....	34
Tilstandsrapport .....	36
Nabolagsprofil .....	73
Budskjema .....	82

# Om eiendommen

## Om boligen

### **Arealer totalt**

BRA - i: 165 m<sup>2</sup>

BRA - e: 47 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 212 m<sup>2</sup>

TBA: 24 m<sup>2</sup>

### **Enebolig**

Kjeller

BRA-i: 80 m<sup>2</sup>

Beskrivelse: Gang, rom, vaskerom/fyrrom og boder.

1. etasje

BRA-i: 85 m<sup>2</sup>

Beskrivelse: Vindfang, stue, kjøkken, gang, 2 soverom, kontor og badrom.

TBA: 24 m<sup>2</sup>

Beskrivelse: Terrasser.

### **Dobbeltgarasje**

BRA-e: 47 m<sup>2</sup>

Beskrivelse: Dobbeltgarasje.

### **Takstmannens kommentar til arealoppmåling**

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).

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

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

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

### **Tomtebeskrivelse**

Eiertomt. Tomten er pent opparbeidet med belegningsstein i gårdsplassen. Hagen er opparbeidet med plen, noe beplantning og en koselig lekestue.

Ifølge matrikkelutskrift er eiendommen registrert med et beregnet areal på 1 165,5m<sup>2</sup> og et oppgitt areal på 1 200m<sup>2</sup> (målebrev). Beregnet areal er basert på en oppmåling i digitalt kart, mens oppgitt areal gjerne er hentet fra skylddelingsforretning eller annet historisk delingsdokument. De to sistnevnte er ikke hensyntatt eventuelle senere fradelinger, grensejusteringer, sammenføyninger eller lignende. Det gjøres oppmerksom på at slike type arealangivelser (med eventuelle tilhørende kart) kan være upresise 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**

Eiendommen har en fin beliggenhet i et veletablert boligområde i Løten sentrum. Her bor du i et barnevennlig område med kort gangavstand til det meste. Fra eiendommen er det kun ca. 400 meter til Løten stasjon i sentrum som har tilknytning til Hamar og Elverum med både buss og tog.

I Løten sentrum finner du alle viktige fasiliteter, her er bla. flere dagligvarebutikker, vinmonopol og bensinstasjon. Her finner du også idrettsanlegg hvor man kan delta på både fotball, håndball og turn. 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.

Fra boligen er det ca. 700 meter til Revhiet barnehage og ca. 900 meter til Skogly naturbarnehage. Både Østvang barneskole og Løten ungdomsskole ligger ca. 1 km unna. Videregående skoler finnes i Hamar og Elverum.

Videre kan Løten kommune by på en rekke friluftsmuligheter. Om vinteren er Budor et populært sted med milevis av oppkjørte skiløyper. Her er det også et lite alpinanlegg hvor store og små kan leke seg i snøen. Rokosjøen er svært attraktivt om sommeren med flotte bademuligheter og sandvolleyballbane. Fra Løten er det togforbindelse mot Hamar og Elverum med flere daglige avganger.



## Bygningssakkyndig

Bjølseth Takst

### Type takst

Eierskifterapport

### Byggemåte

Enebolig med kjeller. Kjeller er satt opp i lettklinker blokker, delevis kledd og pusset innvendig. Pusset utvendig. 1. etg er bygget med bindingsverk og stående tømmermanskledning. Saltakskonstruksjon tekket med takstein.

Garasje på 47 kvadratmeter. Støpt plate på mark. Bindingsverksvegger kledd med stående tømmermanskledning. Saltak tekket med takstein. Garasjen er delevis kledd på vegger innvendig. To stykk motoriserte porter. Betongplaten har synlige sprekker.

Beskrivelse av byggemåte er hentet fra tilstandsrapport datert 16.01.2025, utført av Roar Bjølseth.

Tilstandsrapporten angir også byggetekniske tilstandssvekkelser (tilstandsgrader-TG)

For denne eiendommen er det gitt tilstandsgrad TG 2 (bygningdelen har vesentlige avvik) for følgende bygningsdeler-/komponenter:

- \* Balkong, terrasse, plattning: Bygningdelen var snødekt på befaringsdagen, og ikke tilgjengelig for kontroll. Høyde på rekkverk er ikke i henhold til forskrift. Dette måles til 73 cm.
- \* Vinduer og dører: Flere vinduer lot seg ikke åpne. Det er fuktskader på vindu i kjeller. Enkelte vinduer tar i karm og har behov for justering. På enkelte vinduer står listverk ned mot vannbrett og trekker opp vann.
- \* Yttervegger: Det er benyttet klosser som musesperre bak kledning. Dette har medført stedvis redusert lufting. Spekker i overflate.
- \* Loft (konstruksjonsoppbygging): Dampsperre (plastfolie) var ikke vanlig å benytte på byggetidspunktet. På bakgrunn av dette kan det ikke utelukkes at det kan oppstå varmetap ut til kald konstruksjon med påfølgende fare for kondensering og ising i takrenner. Inspeksjon er foretatt fra luke i tak, når det ikke er gangbart gulv, innspeksjonen begrenser seg til dette.
- \* Kjøkken: Kjøkken med glatte fronter Laminert benkeplate med nedfelt stålkum. Malte plater i benkerygg Ettgreps blandebatteri. Plass for hvitevarer som komfyr og kjøleskap. Skade på en skuffefront.
- \* Avløpsrør: Innvendige avløpsrør fra byggeår har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer.
- \* Vannledninger: Vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.
- \* Elektrisk: 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 forenklete 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.

\* Varmtvannsbereder: Berederen er over 20 år har usikker restlevetid.

\* Våtrom: Oppsummering av overflater: Fallforhold er ikke kontrollert under dusjkabinett / badekar pga manglende adkomst for måling. Vindu er plassert i våtsone. Karmlist og foringer på vindu er ikke fuktbestandig, Disse blir beskyttet av dusjkabinett. Det registreres "bom" i gulvflis (mangelfull heft mot underlag).

\* Våtrom: Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk: Sluket er plassert under et dusjkabinett som ikke kunne flyttes under inspeksjonen. På grunn av manglende tilgang til sluket, har det ikke vært mulig å vurdere tilstanden. Alder og oppbygning på våtrommet tilsier at det kan forekomme slitasje eller tette avløp over tid, selv om det ikke er observert tegn til lekkasje i tilgjengelige områder. Det anbefales å sikre tilgang til sluket for å avklare tilstanden og forebygge potensiell skade. Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker. Tetting med mansjett / membran rundt rør bør avsluttet minst 25 mm over ferdig gulv for god vannsikkerhet. Rørgjennomføringer er kun tettet med fugemasse / silikon.

\* Våtrom: Oppsummering av ventilasjon: Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret.

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

\* Drenering: Pga snø kan ikke bruken av grunnmursplast påvises. Det er synlige fuktskader i overflater og ved bruk av fuktmåler måles høye fuktverdier i materialer.

\* Grunnmur og fundament: Det registreres riss/ sprekker i grunnmuren. Grunnmuren har skader/sprekker.

\* Rom under terreng: Det er synlige fuktskader i overflater. Ved fuktmåling i treverk i forbindelse med hulltaking, måles et fuktinnhold som er over faregrensen for utvikling av skader.

\* Etasjeskille og gulv på grunn: Kjeller: Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert totalt avvik i etasjen på over 30mm, i tillegg til lokale skjevheter.

\* Etasjeskille og gulv på grunn: 1. etg: Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert totalt avvik i etasjen på over 30mm, i tillegg til lokale skjevheter. Skjevheter i gulv er ikke uvanlig for eldre boliger, og skyldes erfaringsmessig underdimensjonering/ ujevne dimensjonering av materialer.

\* Trapp: Det er ikke etablert rekkverk i trappen. 180 cm fra trinn til etasjeskiller.

\* Varmesentral: ank for parafin/diesel i kjeller. Det registrert lukt i kjeller av tanken. Det er forbud mot fyring med parafin/diesel.

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: Badet ble renoveret mellom 2005 og 2007.

2.1. Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

Svar: Ja.

Beskrivelse: På gulv ble det brukt våtromsbelegg som membran, mens på vegger ble det brukt smøremembran og mansjetter rundt rørgjennomføringer.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Huset er bygget i 1966. Usikker på hvordan drenering ble utført da. Det er spor etter fukt i kjeller.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Det er noen synlige sprekker i kjellervegger. Det er ujevnheter på kjellergulv, noe som også fremgår av takstrapporten. Huset er bygget i 1966.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Husker ikke når det var.

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

Svar: Ja, kun av faglært.

Beskrivelse: Det ble lagt nytt undertak, lekter og ny takstein på både hus og garasje i 2018. Takstrapporten har dokumentert dette.

#### Tilleggs kommentar:

Jeg vil minne om at jeg selger boligen på vegne av min onkel. Jeg har stadfestet fremtidsfullmakt. Jeg har ikke 100% oversikt over eiendommen, men har svart så godt jeg kan.

#### Innhold



Eneboligen inneholder:

1. etasje: Vindfang, gang, stue med utgang til terrasse, kjøkken, 3 soverom og badrom.  
Kjeller: Gang/trapperom, vaskerom/fyrrom og diverse kjellerrom/boder.

Eiendommen er også bebygd med en dobbeltgarasje på 47m<sup>2</sup> og en koselig lekestue i hagen.

### **Standard**

For beskrivelse av standard, se bildebeskrivelser.

### **Innbo og løsøre**

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

### **Hvitevarer**

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

### **Moderniseringer og påkostninger**

Eier opplyser om følgende oppgraderinger:

2022: Montert vannalarm og ny stoppekran.

2021: Plukket opp all brostein og lagt ned på nytt.

2019: Flere av vinduene er byttet, samt terrassedør. Det er også skiftet glass i noen av kjellervinduene.

2018: Ny trapp inngangsparti.

2018: Nytt undertak, sløyfer, lekter og takstein Forkantblekk og takrenner og pipehatt.

### **Parkering**

I dobbeltgarasje eller på biloppstillingsplasser på gårdsplass.

### **Radonmåling**

Det er ikke foretatt radonmålinger. Bygget er heller ikke dokumentert utført med radonsperre.

### **Diverse**

Det elektriske anlegget ble sist gang kontrollert den 12.07.2024, uten pålegg om utbedringer. Dette gir likevel ingen garanti for at anlegget er uten feil/mangler eller er tilpasset dagens krav og/eller bruksmønster. Neste kontroll kan forventes i 2044.

## **Energi**

### **Oppvarming**

Oppvarming med varmepumpe, ved og elektrisitet. Montert luft-til-luft varmepumpe i stuen. Vedfyring med eldre vedovn i kjeller. Elektrisk oppvarming med panelovner.

Fyring med parafin/dieseltank er plassert i kjeller, fyr er plassert i stue 1. etasje. Tilførsel til ovn i stue er frakoblet. Ikke i bruk. Det registrert lukt i kjeller av tanken. Det er forbud mot fyring med parafin/diesel. Sanering /fjerning av tank bør foretas.

Fra 01.01.2020 ble det innført forbud mot bruk av fossil fyringsolje og parafin til oppvarming. Overgang til bruk av biofyringsolje krever gjerne rensing av tank og justering/tilpassing av fyringsanlegget. Som eier av eiendom med oljetank, er man ansvarlig for at oljetanken er i forsvarlig stand og ikke lekker. Enkelte kommuner har innført lokal forskrift om nedgravde tanker. Denne forskriften vil da stille krav til tilstandskontroll av nedgravde oljetanker.

### **Energikarakter**

F

### **Energifarge**

Oransje

### **Info energiklasse**

Alle som skal selge eller leie ut bolig må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m<sup>2</sup>. 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](http://www.energimerking.no). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

## Økonomi

**Tot prisant. ekskl. omk.**

Kr 2 350 000

### **Kommunale avgifter**

Kommunale avgifter utgjør totalt ca. kr. 13 694,25,- for 2025.

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

- \* Abonnementsgebyr vann: Kr. 1 802,50,-
- \* Forskudd vann (grunnlag: 23 kubikk): Kr. 1 150,-
- \* Abonnementsgebyr kloakk: Kr. 1 867,50,-
- \* Forskudd kloakk (grunnlag: 23 kubikk): Kr. 1 219,-
- \* Renovasjon (80L dunk): Kr. 3 036,25,-
- \* Feiing av pipeløp hvert 4. år: Kr. 171,-
- \* Feietilsyn bolig: Kr. 352,-
- \* Eiendomsskatt: Kr. 4 096,-

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 557 495,- per 31.12.2023.

### **Formuesverdi sekundær**

Kr 2 229 980,- per 31.12.2023.

### **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.

## Offentlige forhold

### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 196, bruksnummer 142 i Løten kommune.

### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

Følgende tinglyste heftelser (dokument) vil følge med eiendommen:

- \* Best. om vann/kloakkledn. , tinglyst den 01.10.1979, dagboknummer 107692. Rett for

kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.

Dokumentet kan ses hos meglerforetaket eller utleveres på forespørsel.

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det ble utstedt midlertidig brukstillatelse for nybygg garasje i 1986. Det er i denne anmerket mangler i forhold til: B 30 vegg skal føres opp til taktekking. Det er ukjent hvorvidt denne mangelen er utbedret/ferdigstilt.

Det er ikke mottatt ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for eneboligen.

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

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen på eneboligen og garasjen. I byggetegninger er rommene i kjelleren definert som disp.rom, vaskerom, tørkeplass, brensel, poteter og grønnsaker, samt matkjeller (boligens tilleggsdel). Det er ikke kjent med at det er søkt om bruksendring for nevnte areal/rom. Rommene er derfor ikke godkjent for varig opphold (boligens hoveddel), men enkelte rom er likevel inntatt som primærrom/-areal i tilstandsrapport. Det er også avvik på terrassen utenfor stuen som ikke fremkommer av tegningene og antas at ikke er byggesøkt.

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

### **Regulerings og arealplaner**

Eiendommen omfattes av kommuneplan for Løten kommune 2015-2026, hvor eiendommen er avsatt/utnyttet til nåværende 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. Eiendommen står i matrikkelen registrert med én bruksenhet.

### **Legalpant**

Kommunen har legalpant i eiendommen for eventuelle ubetalte kommunale skatte- og avgiftskrav.

### **Kommentar konsesjon**

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

### **Kommentar odelsrett**

Det er ikke kjent med at det hviler odel på eiendommen.

## 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**

2 350 000 (Prisantydning)

---

#### Omkostninger

58 750 (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))

---

60 100 (Omkostninger totalt)

76 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

78 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

---

2 410 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 426 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 428 800 (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**

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 dekningsalg for kjøpers regning.

### **Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **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 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

#### **Meglere vederlag**

Det er avtalt en provisjon på 2,5% av salgssummen, minimum kr 49.000,- ved gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg kommer tilretteleggingsgebyr (kr 15.900,-), oppgjørsvederlag (kr 6.250,-), visninger/overtagelse (kr 2.500,- per stykk), markedspakke (kr 24.500,-) søk eiendomsregister og elektronisk signering (kr 2.190,-) samt innhenting av opplysninger og tinglysing av sikringsobligasjon (kr 15.500,-). 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.

#### **Ansvarlig megler**

Marius Norum  
Eiendomsmegler/Partner  
marius.norum@aktiv.no  
Tlf: 465 04 951

Aktiv Eiendomsmegling Elverum AS, Storgata 15  
2408 Elverum  
Tlf: 624 31 420

#### **Salgsoppgavedato**

06.02.2025



Eiendommen har en sentral og fin beliggenhet i et veletablert boligområde i Løten. Her bor du i et barnevennlig område med kort avstand til barnehager, skoler og idrettsanlegg. Det er kun ca. 5 minutters gange til sentrumskjernen.

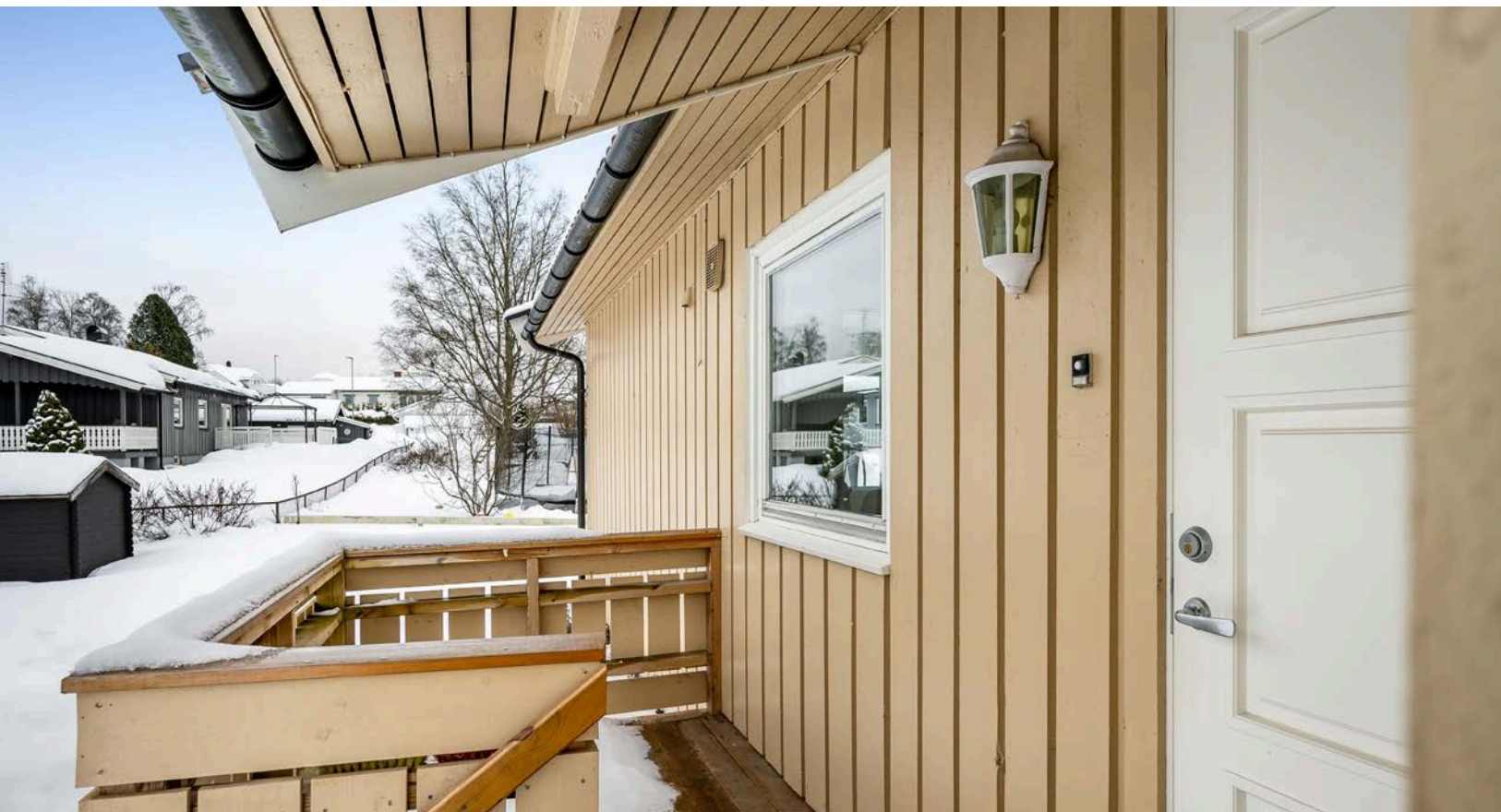


Stor og solrik hage som er opparbeidet med plen, noe beplantning og en lekestue. Gårdsplassen er opparbeidet med belegningsstein.





Eiendommen er bebygd med en koselig enebolig på én flate samt kjeller, og en dobbeltgarasje på 47m<sup>2</sup>.

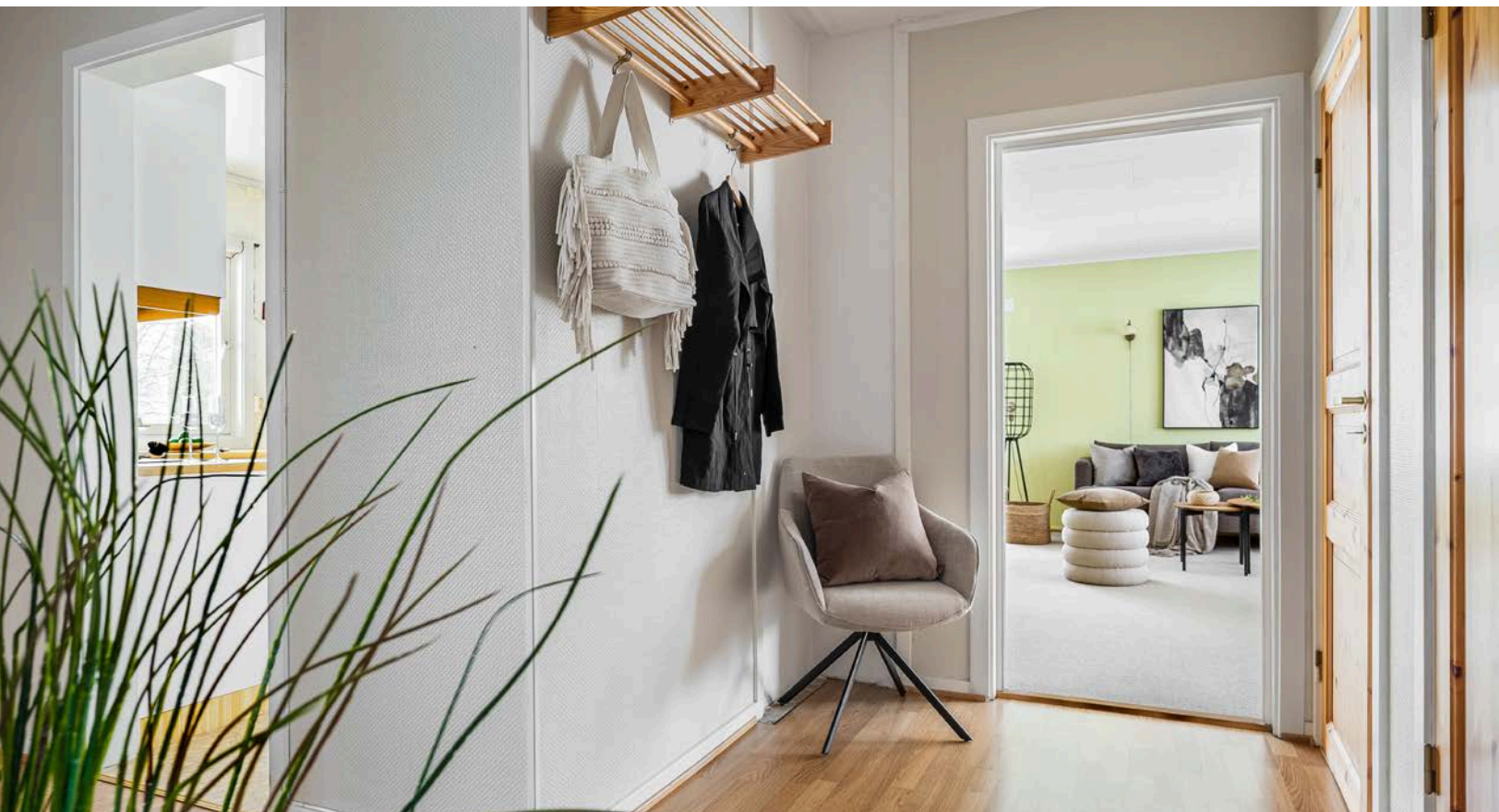


Du ønskes velkommen inn via et overbygget inngangsparti med en liten terrasse.





Når du entrer boligen kommer du inn i et praktisk vindfang med videre adkomst til en romslig gang.



Gangen fungerer som et knutepunkt i boligen med adkomst til både kjøkken, stue, alle soverommene og badet.





Boligen er velholdt, men har behov for oppgradering og modernisering for å tilfredsstille dagens krav til standard.





Stuen er romslig med god plass til sofagruppe med salongbord, mediemøblement med TV og et stort spisebord i tilknytning til kjøkkenet.



Stuen har flere store vindusflater mot to ulike himmelretninger som sørger for rikelig med naturlig lys.





Fra stuen har du utgang til en stor og solrik sydvestvendt terrasse. Terrassen har terrassebord på gulv og god plass til sittegrupper etter eget ønske og behov. Det er også montert markise, utebelysning og stikkontakt.



Beliggenheten mot sydvest sørger for svært gode solforhold. Fra terrassen er det trapp ned til hagen som er opparbeidet med plen, noe beplantning og en koselig lekestue.





Stuen har teppe på gulv og plater på veggene som er malt i en lys farge.



Ditt nye hjem?



Det er montert luft-til-luft varmepumpe i stuen som sørger for en god og jevn varme på vinterstid.





Boligen har en praktisk planløsning på én flate med romslig stue, separat kjøkken, 3 soverom og bad.



Terrassedør og 3 vinduer i stuen ble byttet i 2011.





Kjøkkenet ligger i et eget rom i naturlig tilknytning til stuen. Rommet har belegg på gulv, lysmalte overflater og et stort vindu som slipper inn fint lys.

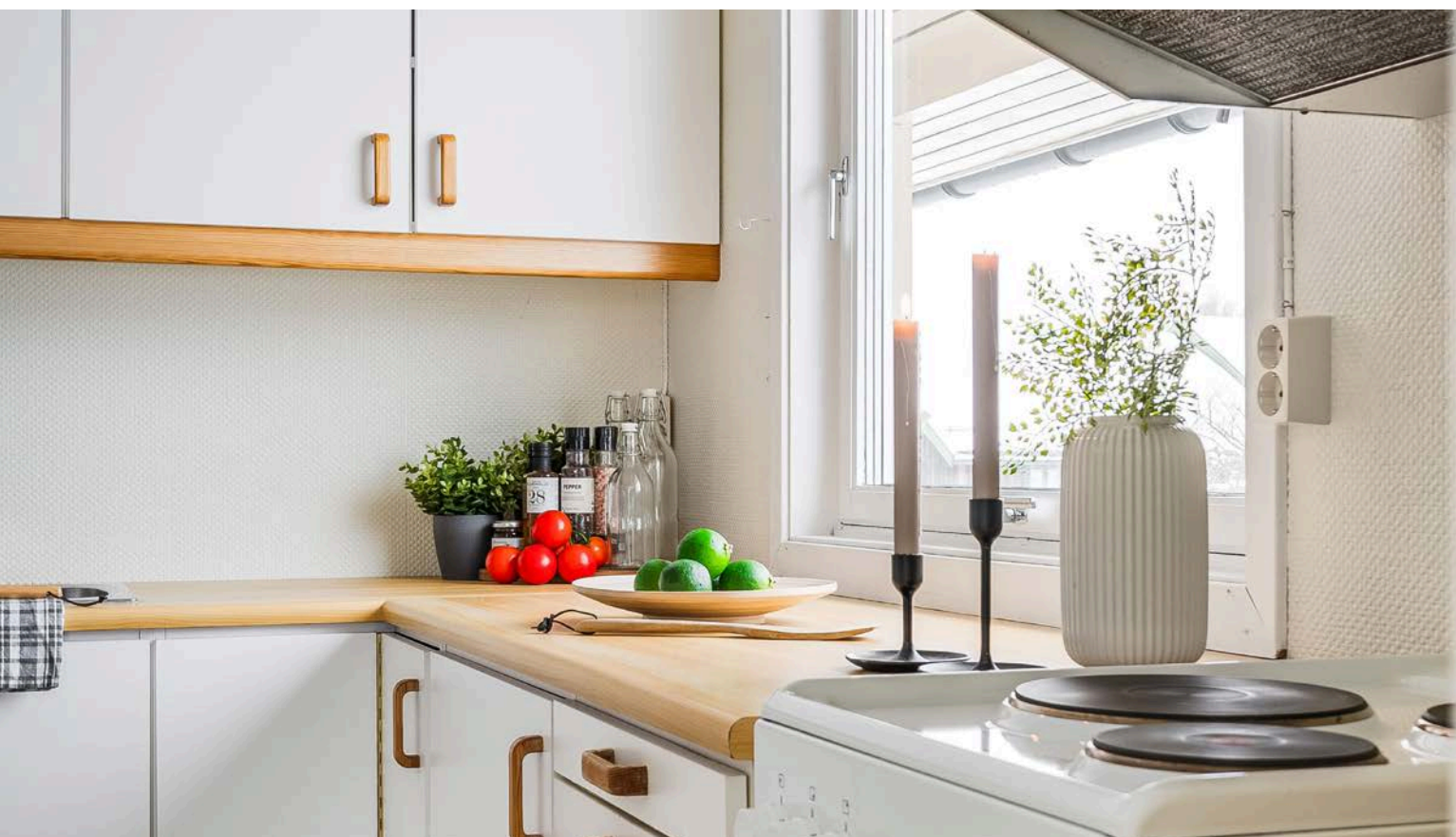


Det er plass til et koselig frokostbord på kjøkkenet, som gjør at også kjøkkenet blir et naturlig oppholdsrom.





Lys og velholdt kjøkkeninnredning med god skap- og benkeplass. Innredningen har hvite glatte fronter og laminert benkeplate med nedfelt oppvaskum.



Over komfyren er det mekanisk avtrekksvifte med avtrekk på yttervegg.





Boligen inneholder totalt 3 soverom som alle ligger i 1. etasje.





Soverom 1 er et hyggelig rom med lunt teppegulv og overflater med brystningspanel og malt tapet. På soverommet er det plass til stor dobbeltseng med tilhørende nattbord, samt god oppbevaringsplass i flere garderober.



Soverom 2 er et lyst rom med teppe på gulv. På soverommet er det plass til seng, kontorpult og oppbevaringsplass i medfølgende garderober.





Soverom 3 er et mindre rom som passer fint som et kontor, barnerom eller gjesterom. Også dette soverommet har oppbevaringsplass i medfølgende garderobeskap.



Boligen har et lyst og pent baderom som ble pusset opp i 2005. Badetrommet har tidløse fliser på gulv og vegger, downlights i himlingen og et vindu som slipper inn naturlig lys.





Lys baderomsinnredning med ovenpåliggende servant, veggengt skap og speil med belysning over.



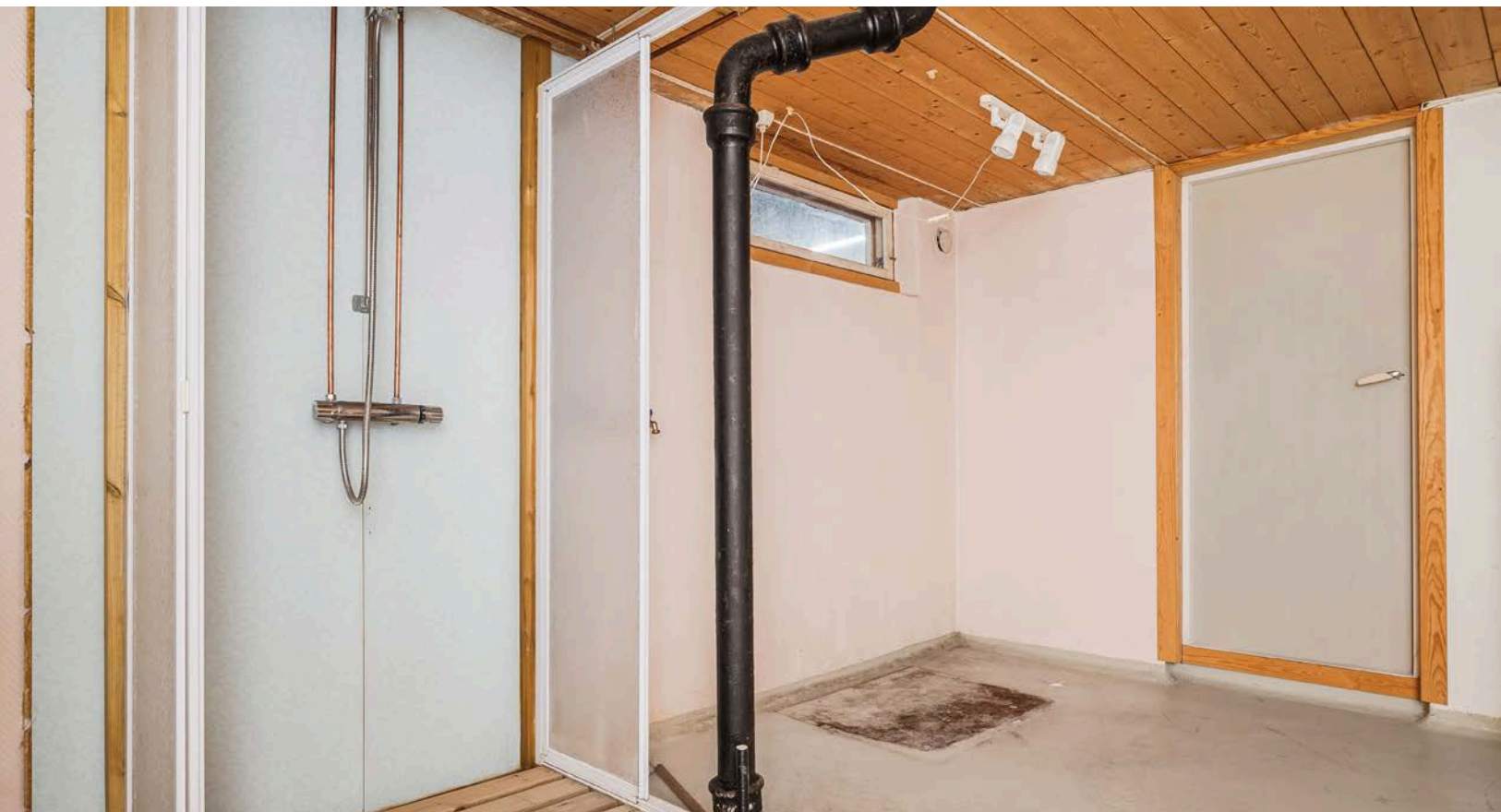


Baderommet er også utstyrt med dusjkabinett og gulvstående toalett.





Disponibelt rom i kjelleren med teppegulv og overflater med panel. Det gjøres oppmerksom på at rommet ikke er godkjent for varig opphold.



Eldre vaskerom/fyrrom i kjelleren. Det er også diverse andre kjellerrom/boder.

# 1. etasje

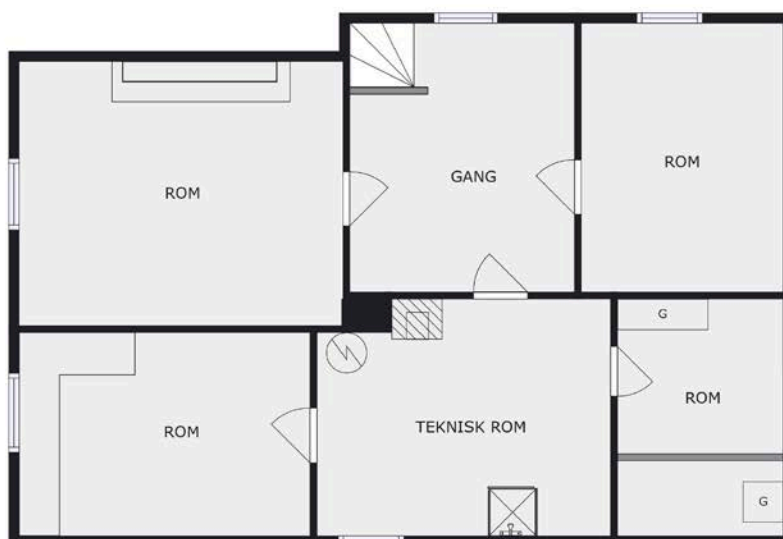


Plantegningen er en ikke målbart illustrasjon og avvik kan forekomme.

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



# Kjeller



Plantegningen er en ikke målbart illustrasjon og avvik kan forekomme.

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

# Vedlegg

# Nedre Gimleveg 3 2340 LØTEN

## Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1966

BRA: 165 m<sup>2</sup>

BRA-i: 165 m<sup>2</sup>



### Samlet vurdering

TG-0

0

TG-1

6

TG-2

12

TG-3

7

TG-IU

3

 **Supertakst**

GNR: 196 BNR: 142

Roar Bjølseth  
Bjølseth Takst

Bjolsethtakst@gmail.com  
41610876

Nedre Gimleveg 3  
2340 Løten

# 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 bygningsakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningsakkyndig 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 bygningsakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndig 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/26039>

### 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 bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningsakkyndige 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 TG3

#### Drenering

##### Oppsummering

Pga snø kan ikke bruken av grunnmursplast påvises.

Det er synlige fukskader i overflater og ved bruk av fuktmåler måles høye fuktverdier i materialer.

##### Anbefalte tiltak

For videre omtale se "rom under terreng"

**Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000**

---

#### Grunnmur og fundament

##### Oppsummering

Det registreres riss/ sprekker i grunnmuren.

Grunnmuren har skader/sprekker.

##### Anbefalte tiltak

Det anbefales å foreta en gjenpussing av sprekker i grunnmur, slik at forholdet kan observeres over tid, med tanke på om dette er under utvikling eller er stabilt.

Løpende observasjoner anbefales for å bekrefte eller avkrefte en negativ utvikling.

**Utbedringskostnader: Under 10 000**

---

#### Rom under terreng

##### Oppsummering

Det er synlige fuktskader i overflater.

Ved fuktmåling i treverk i forbindelse med hulltaking, måles et fuktinnhold som er over faregrensen for utvikling av skader.

##### Anbefalte tiltak

Det må foretas tiltak for å utbedre årsak til fukt-/råteskadene samt utbedre råteskadene.

**Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000**

---

#### Etasjeskille og gulv på grunn: Kjeller

##### Oppsummering

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert totalt avvik i etasjen på over 30mm, i tillegg til lokale skjevheter.

##### Anbefalte tiltak

Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

---

## Etasjeskille og gulv på grunn: 1. etg

### Oppsummering

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert totalt avvik i etasjen på over 30mm, i tillegg til lokale skjevheter.

Skjevheter i gulv er ikke uvanlig for eldre boliger, og skyldes erfaringsmessig underdimensjonering/ ujevn dimensjonering av materialer.

### Anbefalte tiltak

Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

---

## Trapp

### Oppsummering

Det er ikke etablert rekkverk i trappen.  
180 cm fra trinn til etasjeskiller

### Anbefalte tiltak

Etablering av rekkverk anbefales for bedre sikkerhet.

Utbedringskostnader: Under 10 000

---

## Varmesentral

### Oppsummering

Tank for parafin/diesel i kjeller.

Det registrert lukt i kjeller av tanken.

Det er forbud mot fyring med parafin/diesel.

### Anbefalte tiltak

Sanering /fjerning av tank bør foretas.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

---

## Bygningsdeler med TG2

## Balkong, terrasse, platting

### Oppsummering

Bygningsdelen var snødekt på befaringsdagen, og ikke tilgjengelig for kontroll.

Høyde på rekkverk er ikke i henhold til forskrift. Dette måles til 73 cm

### Anbefalte tiltak

Utbedring av ovennevnte forhold må påregnes.

---



## Vinduer og dører

### Oppsummering

Flere vinduer lot seg ikke åpne.

Det er fuktskader på vindu i kjeller.

Enkelte vinduer tar i karm og har behov for justering.

På enkelte vinduer står listverk ned mot vannbrett og trekker opp vann.

### Anbefalte tiltak

Justeringer/smøring anbefales.

Vinduer som ikke lar seg åpne må utbedres.

Utskifting av vinduer i kjeller bør utføres.

Det bør opprettes avstrand mellom utvendig listverk og vannbrett.

---

## Yttervegger

### Oppsummering

Det er benyttet klosser som musesperre bak kledning. Dette har medført stedvis redusert lufting.

Spekker i overflate.

### Anbefalte tiltak

Rengjøring og overflatebehandling må påregnes.

---

## Loft (konstruksjonsoppbygging)

### Oppsummering

Dampsperre (plastfolie) var ikke vanlig å benytte på byggetidspunktet. På bakgrunn av dette kan det ikke utelukkes at det kan oppstå varmetap ut til kald konstruksjon med påfølgende fare for kondensering og ising i takrenner.

Inspeksjon er foretatt fra luke i tak, når det ikke er gangbart gulv, inspeksjonen begrenser seg til dette.

---

## Kjøkken

### Oppsummering av overflater og innredning

Kjøkken med glatte fronter

Laminert benkeplate med nedfelt stålalum.

Malte plater i benkerygg

Ettgreps blandebatteri

Plass for hvitevarer som komfyr og kjøleskap

Skade på en skuffefront.

---

## Avløpsrør

### Oppsummering

Innvendige avløpsrør fra byggeår har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer.

### Anbefalte tiltak

Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.

---

## Vannledninger

### Oppsummering

Vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.

### Anbefalte tiltak

Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken.

---

## Elektrisk

### Oppsummering

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 eittilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete 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.

---

## Varmtvannsbereeder

### Oppsummering

Berederen er over 20 år har usikker restlevetid.

### Anbefalte tiltak

En utskifting av bereeder som følge av oppnådd alder/( over 20 år) er påregnelig.

---

## Våtrom

### Oppsummering av overflater

Fallforhold er ikke kontrollert under dusjkabinett / badekar pga manglende adkomst for måling.

Vindu er plassert i våtsone.

Karmlist og foringer på vindu er ikke fuktbestandig, Disse blir beskyttet av dusjkabinett.

Det registreres "bom" i gulvflis (mangelfull heft mot underlag).

### Anbefalte tiltak overflater

Overnevnte punkter bør utbedres/kontrolleres.

### Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Sluket er plassert under et dusjkabinett som ikke kunne flyttes under inspeksjonen. På grunn av manglende tilgang til sluket, har det ikke vært mulig å vurdere tilstanden. Alder og oppbygning på våtrommet tilsier at det kan forekomme slitasje eller tette avløp over tid, selv om det ikke er observert tegn til lekkasje i tilgjengelige områder. Det anbefales å sikre tilgang til sluket for å avklare tilstanden og forebygge potensiell skade.

Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker.

Tetting med mansjett / membran rundt rør bør avsluttet minst 25 mm over ferdig gulv for god vannsikkerhet.

Rørgjennomføringer er kun tettet med fugemasse / silikon.

### Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det er viktig at sluk rengjøres jevnlig for å sikre god avrenning.

Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner. Lokal utbedring må vurderes.

### Oppsummering av ventilasjon

Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstillende forskriften ved byggeåret.

### Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk.

## Bygningsdeler med TG-IU

### Takkonstruksjon

#### Oppsummering

Ikke inspisert pga. snø.

#### Anbefalte tiltak

Inspeksjon og vurdering av takkonstruksjonen anbefales når forholdene gjør det mulig.

### Taktekking

#### Oppsummering

Ikke inspisert pga. snø.

#### Anbefalte tiltak

Inspeksjon og vurdering av taktekking anbefales når forholdene gjør det mulig.

### Utstyr på tak

#### Oppsummering

Ikke tilgjengelig pga snø

#### Anbefalte tiltak

Inspeksjon og vurdering av utstyr på tak anbefales når forholdene gjør det mulig.



## 4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato  
**6.1.2025**

Rapportdato  
**16.1.2025**

### Hjemmelshavere

Navn: **Magne Steinar Kverneng**

Tilstede ved inspeksjon: **Nei**  
Representant v/befaring: **Olav Arne Kværneng**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygnings sakkyndig? **Nei**

### Informasjon om bygnings sakkyndig

Navn: **Roar Bjølseth**                      Telefon: **41610876**  
Firma: **Bjølseth Takst**                      Epost: **Bjølsethtakst@gmail.com**  
Adresse: **Møllervegen 8 , 2409 Elverum**

#### Om bygnings sakkyndig:

21 års erfaring i bygge bransjen, med bygging, rehabilitering og vedlikehold av boliger.  
Tømrermester og fagskole ingeniør

#### Egne premisser:

Tilstandsrapporten er utført for å avdekke feil eller mangler ved boligen med utgangspunkt i utvalgte bygningsdeler. El-installasjoner er ikke vurdert utover enkle visuelle vurderinger da dette krever spesialkompetanse. Rørinstallasjoner er ikke vurdert utover å sjekke for aktive lekkasjer og enkle visuelle vurderinger da dette krever spesialkompetanse. Pipe og ildsted er ikke vurdert utover enkle visuelle vurderinger da dette krever spesialkompetanse.

Det skal settes et anslag på på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten

Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i 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. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.

### Informasjon om boligen

Adresse: **Nedre Gimleveg 3, 2340 Løten**

Kommunenr: **3412**                      Gårdsnr: **196**                      Bruksnr: **142**                      Festenr:  
Seksjonsnr:                      Andelsnr:                      Leilighetsnr:

Byggeår: **1966 - Garasje 1986**

Boligtype: **Enebolig**

#### Generell beskrivelse av boligen:

BYGGEMÅTE:

Enebolig med kjeller.  
Kjeller er satt opp i lettklinker blokker, delevis kledd og pusset innvendig  
Pusset utvendig  
1. etg er bygget med bindingsverk og stående tømmermanskledning.  
Saltakskonstruksjon tekket med takstein.

#### Innvendige overflater:

Kjeller har gulv av betong og tepper  
Vegger av panel og pusset lettklinker,  
Tak med panel

1. etg

Gulv av belegg, tepper og laminat  
Vegger av malte plater og brystningspanel.  
Plater og panel i taket.

**Kjøkken:**

Kjøkken med glatte fronter  
Laminert benkeplate med nedfelt stålkum.  
Malte plater i benkerygg  
Ettgreps blandebatteri  
Plass for hvitevarer som komfyr og kjøleskap

**Bad:**

Fliser på gulv og vegger  
Panel i tak

**Dusjkabinett**

Gulvstående wc.  
Innredning med heldekkende servant.  
Ettgreps blandebatteri  
Overskap med speil og belysning

Det gjøres på generelt grunnlag oppmerksomt på at boligens alder tilsier at det ved ombygning/ modernisering kan fremkomme feil og mangler. Bygningsdeler som ikke er skiftet kan være på slutten av sin levetid. Det er viktig å påpeke at bygningen anses å være oppført i henhold til de forskrifter som gjaldt da dette huset ble bygget, og det må derfor påregnes et avvik i forhold til dagens standard. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

**TOMT:**

Selveiertomt på ca 1165 m<sup>2</sup>. Informasjon hentet fra Seeiendom.no  
Adkomst via privat vei vei.  
Eiendommen har kommunalt vann og avløpsledning  
Parkering på egen tomt

**OPPVARMING:**

Panelovner og luft/luft varmepumpe  
Vedfyring med vedovn i kjeller.

**VENTILASJON:**

Klaffventiler i vegger og ventiler i vinduer.

**RADON:**

Det er ikke foretatt radonmålinger. Bygget er heller ikke dokumentert utført med radonsperre.

**SLOKKEUTSTYR OG RØYKVARSLERE:**

Røykvarslere og brannslukker

Eieren av boliger og fritidsboliger skal sørge for at byggverkene har brannalarmanlegg eller et tilstrekkelig antall røykvarslere. Eieren skal sørge for at røykvarslere og manuelt slukkeutstyr i boliger og fritidsboliger blir kontrollert ved funksjonsprøve eller ettersyn i samsvar med leverandørens anvisninger, og at de vedlikeholdes slik at de fungerer som forutsatt.

**ØVRIGE BYGG:**

Frittstående garasje

**Tiltak etter byggeår:**

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2018	Nytt undertak, sløyfer, lekter og takstein Forkantblekk og takrenner og pipehatt	Ja
2022	Montert vannalarm og ny stoppekran	Ja
2021	Plukket opp all brostein og lagt ned på nytt.	Ja
2018	Ny trapp inngangsparti	Ja
2019	Flere av vinduene er byttet, samt terrassedør. Det er også skiftet glass i noen av kjellervinduene.	Ja

## 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 byggeteknisk 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 arealstandard (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. Rombenevnelser er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

### Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Hovedbygg	165	165	0	0	24
Garasje	47	47	0	0	0
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>212</b>	<b>212</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>24</b>

### Bygning: Hovedbygg

#### Hovedareal

Étasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	85	85	0	0	24
Kjeller	80	80	0	0	0
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>165</b>	<b>165</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>24</b>

### Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	85	85	0	VF, sovl. Sov2, kontor, gang, bad, stue og kjøkken	
Kjeller	80	43	37	Gang, rom og vaskerom/fyrrom. Takhøyde kjeller er ca 2 meter.	Boder Takhøyde kjeller er ca 2 meter
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>165</b>	<b>128</b>	<b>37</b>		

### Bygning: Garasje

#### Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	47	47	0	0	0
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>47</b>	<b>47</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

### Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	47	0	47		Garasje.
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>47</b>	<b>0</b>	<b>47</b>		

### Kommentar til arealberegning

Arealene er basert på plassmålinger beregnet etter Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.

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



## 6. Hovedrapport

### 6.1 Drenering



Salt/kalkutslag på vegger i kjeller.



Salt/kalkutslag på vegger i kjeller.



Salt/kalkutslag på vegger i kjeller.

Type grunnmur? Grunnmur/ringmur

Vegger i kjeller er oppført i lettklinker.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Nei

Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler? Ja

Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader? Ukjent

Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt? Ja

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

Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull? Ja

#### Oppsummering av drenering

TG-3

Pga snø kan ikke bruken av grunnmursplast påvises.

Det er synlige fukskader i overflater og ved bruk av fuktmåler måles høye fuktverdier i materialer.

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

For videre omtale se "rom under terreng"

#### Utbedringskostnader

50 000 - 150 000

### 6.2 Grunnmur og fundament



Type Fundament/Grunnmur Grunnmur m/kjeller

Vegger i kjeller er oppført i lettklinker.

Type byggegrunn Byggegrunn av løsmasse

Type grunnmur i kjeller Lettklinker (lecastein eller lign)

Sprekk i grunnmur.



Sprekk i grunnmur.



Sprekk i grunnmur.

Er det påvist sprekker/riss eller skader?

Ja

#### Oppsummering av grunnmur og fundament

TG-3

Det registreres riss/ sprekker i grunnmuren.

Grunnmuren har skader/sprekker.

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å foreta en gjenpusning av sprekker i grunnmur, slik at forholdet kan observeres over tid, med tanke på om dette er under utvikling eller er stabilt.

Løpende observasjoner anbefales for å bekrefte eller avkrefte en negativ utvikling.

#### Utbedringskostnader

Under 10 000

## 6.3 Rom under terreng



Fuktmåling i utforet vegg i kjeller.



Fuktskader i panel i kjeller.

Type rom under terreng

Delvis innredet

Enkelte vegger er kledd med panel.  
Resterende vegger er pusset.

Er det gjennomført arbeider etter byggeår?

Ukjent

Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppforet tregulv?

Ja

Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling)

Ja

Er oppholdsrom manglende ventilert?

Nei

#### Oppsummering av rom under terreng

TG-3

Det er synlige fuktskader i overflater.

Ved fuktmåling i treverk i forbindelse med hulltaking, måles et fuktinnhold som er over faregrensen for utvikling av skader.

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det må foretas tiltak for å utbedre årsak til fukt-/råteskadene samt utbedre råteskadene.

#### Utbedringskostnader

50 000 - 150 000

## 6.4 Balkong, terrasse, plating



Terrasse.



Terrasse.



Terrasse.

Type Terrasse

Terrasse av tre.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Ja

Terrassen er rettet opp i de senere år.

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? Ja

Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet? Ja

Er balkong / terrassen tekket? Nei

### Oppsummering av balkong, terrasse, plating

**TG-2**

Bygningsdelen var snødekt på befaringsdagen, og ikke tilgjengelig for kontroll.

Høyde på rekkverk er ikke i henhold til forskrift. Dette måles til 73 cm

### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Utbedring av ovennevnte forhold må påregnes.

## 6.5 Vinduer og dører



Vindu i kjeller med fuktskade.

### Beskrivelse

Kjeller:  
Vinduer i kjeller er varevinduer med ukjent alder.

Vinduer 1. etg  
Kjøkken og et vindu på stue har ukjent alder.  
Terrassedør og tre vinduer i stue byttet i 2011  
Vindu på bad byttet 2005  
Soverom 1 er byttet, men ukjent alder  
Soverom 2 og kontor har ukjent alder  
Vinduer på 2 av soverom lar seg ikke åpne





Vindu i kjeller.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Flere av vinduene er byttet

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?

Nei

Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?

Ja

Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?

Ja

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

Ja



Yttedør.

### Oppsummering av vinduer og dører

TG-2

Flere vinduer lot seg ikke åpne.

Det er fuktskader på vindu i kjeller.

Enkelte vinduer tar i karm og har behov for justering.

På enkelte vinduer står listverk ned mot vannbrett og trekker opp vann.

### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Justeringer/smøring anbefales.

Vinduer som ikke lar seg åpne må utbedres.

Utskifting av vinduer i kjeller bør utføres.

Det bør opprettes avstrand mellom utvendig listverk og vannbrett.



Vinduer i stue.



På noen av vinduene står utvendige listverk ned mot vannbrett og trekker opp vann.

## 6.6 Yttervegger



Sprekk i overflatebehandling.

Type fasade	Stående kledning
Stående tømmermanskledning	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
En vegg er kledd oppigjen de senere år.	
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?	Ja
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Nei
<b>Oppsummering av yttervegger</b>	<b>TG-2</b>
Det er benyttet klosser som musesperre bak kledning. Dette har medført stedvis redusert lufting. Spekker i overflate.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Rengjøring og overflatebehandling må påregnes.	

## 6.7 Loft (konstruksjonsoppbygging)



Kaldtloft.

Type loft	Kaldtloft
Kaldtloft med inspeksjonluke motert i tak på soverom.	
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 ventilering av konstruksjonen?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei



Kaldtloft.

#### Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)

TG-2

Dampspærre (plastfolie) var ikke vanlig å benytte på byggetidspunktet. På bakgrunn av dette kan det ikke utelukkes at det kan oppstå varmetap ut til kald konstruksjon med påfølgende fare for kondensering og ising i takrenner.

Inspeksjon er foretatt fra luke i tak, når det ikke er gangbart gulv, inspeksjonen begrenser seg til dette.

## 6.8 Renner og nedløp



Bulk i nedløpsrør.

Type	Aluminium
Takrenner og nedløp er byttet i 2018	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Takrenner og nedløp er byttet i 2018	
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Nei

#### Oppsummering av renner og nedløp

TG-1

Bulk i et nedløpsrør.

## 6.9 Takkonstruksjon

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig
-----------------	-------------------

#### Oppsummering av takkonstruksjon

TG-IU

Ikke inspisert pga. snø.

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Inspeksjon og vurdering av takkonstruksjonen anbefales når forholdene gjør det mulig.

## 6.10 Taktekking

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig
-----------------	-------------------

#### Oppsummering av taktekking

TG-IU

Ikke inspisert pga. snø.



**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Inspeksjon og vurdering av taktekking anbefales når forholdene gjør det mulig.

## 6.11 Utstyr på tak

Tilgjengelighet

Ikke tilgjengelig

**Oppsummering av utstyr på tak****TG-IU**

Ikke tilgjengelig pga snø

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Inspeksjon og vurdering av utstyr på tak anbefales når forholdene gjør det mulig.

## 6.12 Etasjeskille og gulv på grunn: Kjeller

Type

Støpt gulv på grunn

Grovstøpt gulv på grunn

Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?

Ja

**Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn****TG-3**

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert totalt avvik i etasjen på over 30mm, i tillegg til lokale skjevheter.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.

**Utbedringskostnader**

**10 000 - 50 000**

## 6.13 Etasjeskille og gulv på grunn: 1. etg

Type

Trebjelkelag

Trebjelkelag

Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?

Ja

**Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn****TG-3**

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert totalt avvik i etasjen på over 30mm, i tillegg til lokale skjevheter.

Skjevheter i gulv er ikke uvanlig for eldre boliger, og skyldes erfaringsmessig underdimensjonering/ ujevn dimensjonering av materialer.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.

**Utbedringskostnader****10 000 - 50 000****6.14 Ildsted/Skorstein**

Vedovn i kjeller.

Type pipe	Tegl
Teglsteinspipe Feierluke i kjeller	
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Vedovn i kjeller	
Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feierluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei
Skorstein over tak er inspisert fra:	Ikke kontrollerbart

**Oppsummering av ildsted/skorstein****TG-1****6.15 Kjøkken**

Skade på skuffefront.

**Overflater og innredning**

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



Kjøkken.

### Oppsummering av overflater og innredning

TG-2

Kjøkken med glatte fronter  
Laminert benkeplate med nedfelt stålrum.  
Malte plater i benkerygg  
Ettgreps blandebatteri  
Plass for hvitevarer som komfyr og kjøleskap

Skade på en skuffefront.

### Avtrekk

Type avtrekk Mekanisk

Mekanisk avtrekk, med avtrekk på yttervegg

Er det registrert avvik på avtrekk? Nei

### Oppsummering av avtrekk

TG-1



Kjøkken.

## 6.16 Lovlighet



Røykvarsler.

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

Det foreligger merknad i ferdigattest på garasjen, at den ikke er brannsikkert mot boligen. Dette er i dagens forskrift ikke et krav, når garasjen er under 50 kvadratmeter.

Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse? Nei

Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde? Nei

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift? Nei

Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år? Nei





Brannslukker.

## 6.17 Trapp



Trapp.

### Beskrivelse

Åpen tretrapp til kjeller

Er det manglende rekkverk?

Ja

Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?

Nei

### Oppsummering av trapp

**TG-3**

Det er ikke etablert rekkverk i trappen.  
180 cm fra trinn til etasjeskiller

### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Etablering av rekkverk anbefales for bedre sikkerhet.

### Utbedringskostnader

Under 10 000

## 6.18 Avløpsrør



Avløpsrør i kjeller.



Avløpsrør i kjeller.

Type avløpsrør	Støpejern, Plast
Eldre støpejernsrør fra byggeår. Plast fra bad og kjøkken.	
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?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

**Oppsummering av avløpsrør**

**TG-2**

Innvendige avløpsrør fra byggeår har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

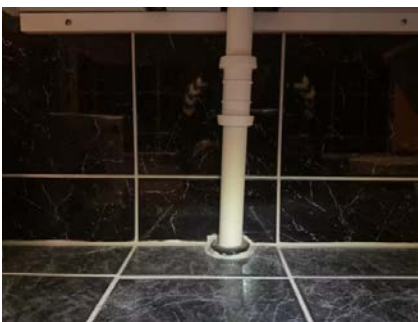
Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.



Avløpsrør i kjeller.



Avløpsrør i kjøkkenbenk.



Avløpsrør under innredning på bad.



## 6.19 Vannledninger



Stoppekran.

Type anlegg	Kobber
Kobberrør.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
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
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei



Vannrør i kjeller.

### Oppsummering av vannledninger

TG-2

Vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.

### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken.



Vannrør i kjeller.

## 6.20 Elektrisk



Sikringskap plassert i kjeller.

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Sikringskap plassert i kjeller	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Byttet til nytt skap og nye sikringer	
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 sikringskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

#### Oppsummering av elektrisk

**TG-2**

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.

## 6.21 Varmesentral



Parafin/diseltank plassert i kjeller.



Fyr.

Type anlegg Annet

Fyring med parafin/dieseltank er plassert i kjeller, fyr er plassert i stue 1. etg.  
Tilførsel til ovn i stue er frakoblet.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår? Ukjent

Når var siste service på anlegget?

Ukjent. Ikke i bruk

Finnes det oljetank på eiendommen? Nei

**Oppsummering av varmesentral** **TG-3**

Tank for parafin/diesel i kjeller.

Det registrert lukt i kjeller av tanken.

Det er forbud mot fyring med parafin/diesel.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Sanering /fjerning av tank bør foretas.

**Utbedringskostnader** **10 000 - 50 000**

**6.22 Varmtvannsbereder**



Bereder plassert i kjeller.

Plassering bereder	
Kjeller	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
1995	
Størrelse	
198	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Ja
<b>Oppsummering av varmtvannsbereder</b>	<b>TG-2</b>
Berederen er over 20 år har usikker restlevetid.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder/( over 20 år) er påregnelig.	

## 6.23 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Naturlig ventilasjon gjennom klaffventiler i vegger og ventiler i vinduer.	
<b>Oppsummering av ventilasjon</b>	<b>TG-1</b>

## 6.24 Våtrom





Gjennomføring i gulv.



Gjennomføring i vegg.



Hulltaking i tilstøtende rom.

## Overflate

Beskrivelse av overflate	
Fliser på gulv og vegger Panel i tak	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Badet er pusset opp i 2005	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluket?	Ikke kontrollert
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Ja
Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?	Ja
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Ja
Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
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-2**

Fallforhold er ikke kontrollert under dusjkabinett / badekar pga manglende adkomst for måling.

Vindu er plassert i våtsone.

Karmlist og foringer på vindu er ikke fuktbestandig. Disse blir beskyttet av dusjkabinett.

Det registreres "bom" i gulvflis (mangelfull heft mot underlag).

### Anbefalte tiltak overflater

Overnevnte punkter bør utbedres/kontrolleres.

## Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Ja
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Ja
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?	Ja



Bad.

#### Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

TG-2

Sluket er plassert under et dusjkabinett som ikke kunne flyttes under inspeksjonen. På grunn av manglende tilgang til sluket, har det ikke vært mulig å vurdere tilstanden. Alder og oppbygning på våtrommet tilsier at det kan forekomme slitasje eller tette avløp over tid, selv om det ikke er observert tegn til lekkasje i tilgjengelige områder. Det anbefales å sikre tilgang til sluket for å avklare tilstanden og forebygge potensiell skade.

Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker.

Tetting med mansjett / membran rundt rør bør avsluttet minst 25 mm over ferdig gulv for god vannsikkerhet.

Rørgjennomføringer er kun tettet med fugemasse / silikon.

#### Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det er viktig at sluk rengjøres jevnlig for å sikre god avrenning.

Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner. Lokal utbedring må vurderes.



Bad.

#### Sanitærutstyr

##### Beskrivelse

Dusjkabinett  
Gulvstående wc  
Innredning med heldekkende servant.  
Overskap med speil og belysning

Er det skader på utstyr og innredning?

Nei

Er det innebygd sistene til klosett?

Nei

#### Oppsummering av sanitærutstyr

TG-1

#### Ventilasjon

Type ventilering

Naturlig

Naturlig avtrekk over tak

#### Oppsummering av ventilasjon

TG-2

Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstillende forskriften ved byggeåret.

#### Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk.

#### Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Ja

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?

Nei

## Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei

## 6.25 Øvrig: Garasje



Vegger innvendig er delevis kledd.

## Beskrivelse

Garasje på 47 kvadratmeter  
 Støpt plate på mark.  
 Bindingsverksvegger kledd med stående tømmermanskledning.  
 Saltak teknet med takstein.  
 Garasjen er delevis kledd på vegger innvendig.  
 To stykk motoriserte porter.

Betongplaten har synlige sprekker.



Porter.

## 6.26 Øvrig: Innvendige overflater

## Beskrivelse

Vegger i kjeller er delevis kledd med panel. Disse har fuktskader. (se drenering og rom undert terreng)

Pussede vegger i kjeller har salt/kalkutslag. (se drenering og rom undert terreng)

Overflater i 1. etg fremstår som fine på befaringdagen alder tatt i betraktning.

## 6.27 Kryp kjeller

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.28 Støttemur

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.29 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.30 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant



# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

<b>Meglerfirma</b>	
Aktiv EM Elverum	
<b>Oppdragsnr.</b>	
1211250010	
<b>Selger 1 navn</b>	<b>Selger 2 navn</b>
Olav Arne Kværneng	Pål Kristian Kværneng
<b>Gateadresse</b>	
Nedre Gimleveg 3	
<b>Poststed</b>	<b>Postnr</b>
LØTEN	2340
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	Magne Steinar Kverneng
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	1989
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	35
Antall måneder	3
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1211250010

## 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

Badet ble renoverert mellom 2005 og 2007.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Nei  Ja

Beskrivelse

På gulv ble det brukt våtroms belegget som membran, mens på vegger ble det brukt smøre membran og mansjetter rundt rør gjennomføringer.

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

Beskrivelse

Huset er bygget i 1966. Usikker på hvordan dreneringen ble utført da. Det er spor etter fukt i kjeller.

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

Beskrivelse

Det er noen synlige sprekker i kjellervegger. Det er ugjevnheter på kjellergulv, noe som også fremgår av takst rapporten. Huset er bygget i 1966.

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

Beskrivelse

Husker ikke når det var.

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

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Det ble lagt nytt undertak, lekter og ny takstein på både hus og garasje i 2018. Takstraporten har dokumentert dette.

Arbeid utført av

Alfarusta bygg AS.

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

Document reference: 1211250010

## Tilleggs kommentar

Jeg vil minne om at jeg selger boligen på vegne av min Onkel Magne Steinar Kverneng. Jeg har stadfestet fremtidsfullmakt. Jeg har ikke 100% oversikt over eiendomen, men har svart så godt jeg kan.

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 egenerklæringskjemaet 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 forsikringskostnader 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: 1211250010



NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Olav Arne Kværneng	a5cf1a0956d52e294ad1d89 caa250da899b33742	06.02.2025 16:15:00 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
pål kværneng	c0c7d1e024fb84ea5ecb486 209a0253de94524eb	06.02.2025 16:08:19 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1211250010

- 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

Nedre Gimleveg 3 - Nabolaget Kilde - vurdert av 18 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre



## Offentlig transport

🚉 Løten stasjon Linje R60	5 min 🚶 0.4 km
🚉 Løten stasjon Linje B26, 692, 693, 694, 696, 697, 804	10 min 🚶 0.8 km
✈ Oslo Gardermoen	59 min 🚗

## Skoler

Østvang skole (1-7 kl.) 302 elever, 28 klasser	13 min 🚶 1 km
Løten ungdomsskole (8-10 kl.) 254 elever, 19 klasser	14 min 🚶 1 km
Jønsberg landbruksskole 219 elever, 6 klasser	17 min 🚗 13 km
Terningen Arena	16 min 🚗

## Ladepunkt for el-bil

🚗 Recharge YX 7-Eleven Løten	17 min 🚶
------------------------------	----------



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100



## Kvalitet på skolene

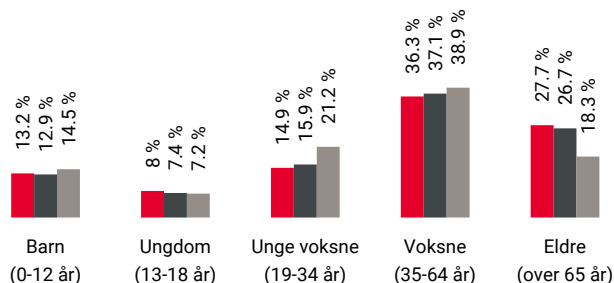
Veldig bra 86/100



## Naboskapet

Godt vennskap 67/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
🔴 Kilde	893	406
🟤 Løten	2 678	1 326
🟠 Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

Revhiet barnehage (1-5 år) 87 barn	9 min 🚶 0.7 km
Skogly naturbarnehage (1-5 år) 80 barn	13 min 🚶 0.9 km
Livensveen gårdsbarnehage (1-5 år) 40 barn	6 min 🚗 3.5 km

## Dagligvare

Coop Extra Løten	14 min 🚶
Kiwi Løten PostNord	15 min 🚶 1.1 km

## Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



### Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 89/100



### Gateparkering

Lett 88/100



### Trafikk

Lite trafikk 88/100

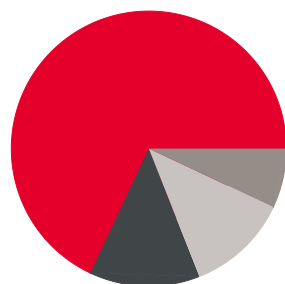
## Sport

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

⚽ Østvang skole 12 min 🚶  
Aktivitetshall, ballspill, fotball 0.9 km

🚲 Tren Løten 12 min 🚶

## Boligmasse



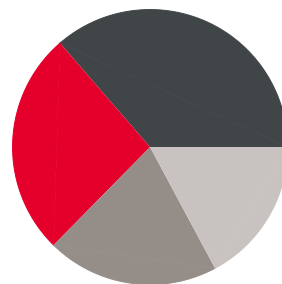
■ 68% enebolig  
■ 13% rekkehus  
■ 7% blokk  
■ 12% annet

## Varer/Tjenester

📦 AMFI Elverum 18 min 🚗

📦 Vitusapotek Løten 13 min 🚶

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



■ 26% i barnehagealder  
■ 36% 6-12 år  
■ 20% 13-15 år  
■ 17% 16-18 år

## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



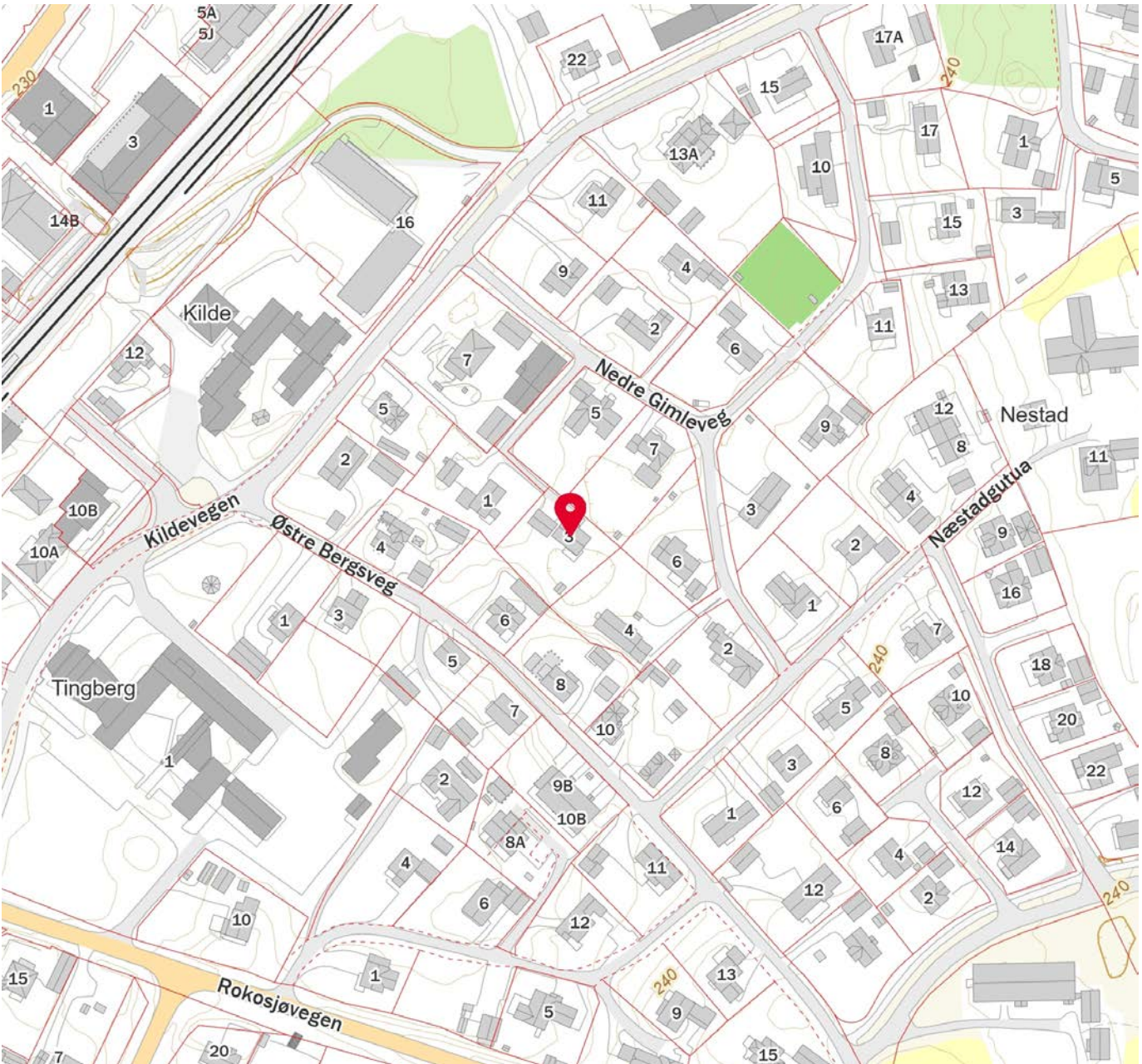
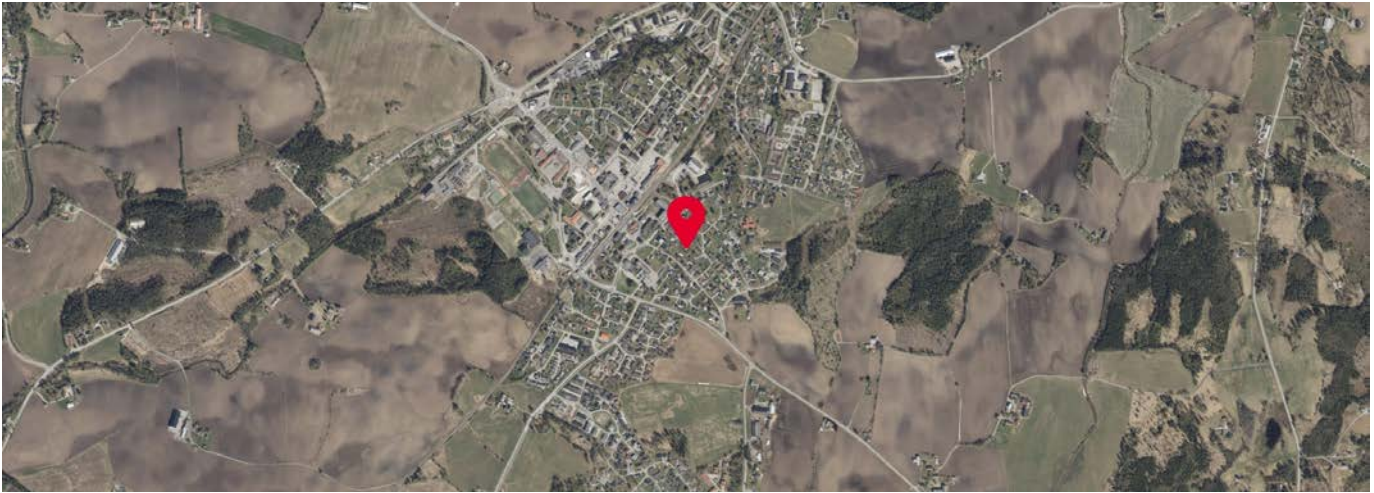
0% 45%

■ Kilde  
■ Løten  
■ Norge

## Sivilstand

		Norge
Gift	33%	33%
Ikke gift	49%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	7%	4%





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 naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024





## 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 eiendom (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, varmpumper 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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tunerer/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/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

# 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:	<b>Kr 7 900</b>
Selveierleilighet/rekkehus:	<b>Kr 10 900</b>
Ene-/tomannsbolig, tomt:	<b>Kr 15 900</b>

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

## Boligkjøperforsikring PLUS

- 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. PLUSdekningen 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 4 900/5 100/5 800 i kostnads godtgjørelse, 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](http://help.no/minside),  
telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto: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](http://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](http://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](mailto: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 ikrafttredelse 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 gis.
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:** Nedre Gimleveg 3  
2340 LØTEN**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Marius Norum**Oppdragsnummer:****Telefon:** 465 04 951  
**E-post:** marius.norum@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 viderefordlet til selger.***Eventuelle forbehold:** \_\_\_\_\_

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf nr.: \_\_\_\_\_

Lånt kapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

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

Navn: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre