



aktiv.

Kongsvegen 1060, 2340 LØTEN

LØTEN



Eiendomsmegler/Salgsleder/Partner

Fredrik Lien

Mobil 472 54 889

E-post fredrik.lien@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Hamar

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 590 000,-
Omkostn.: Kr 66 100,-
Total ink omk.: Kr 2 656 100,-
Selger: Åmund Karlsen Lekve

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1951
BRA-i/BRA Total 152 m²/424 kvm
Tomtstr.: 27 352 m²
Soverom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 208, bnr. 2
Oppdragsnr.: 1213250090

DITT NYE HJEM?

Velkommen til Kongsvegen 1060!

Her får du et lite og trivelig småbruk som ligger mellom Ådalsbruk og Løten sentrum i Løten kommune. Eiendommen er i overkant av 27 mål og består av både fulldyrket jord, skogarealer og gårdstun. Landlige omgivelser med skog og natur rett utenfor døren, selv om det er kun ca. 3 km til Løten sentrum med skoler, barnehager, butikker og servicefasiliteter. Eiendommen består av eneboligen og flere driftsbygninger som fjøs, låve og uthus. Det er behov for oppgraderinger av boligen for at den skal tilfredsstillе dagens krav til standard. Her får du også almenningsrett i Løiten Almenning.

Om du ønsker å leve ut drømmen om et småbruk, da kan dette være eiendommen for deg. Velkommen til visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Nabolagsprofil	47
Tilstandsrapport	49
Egenerklæring	81
Energiattest	86
Budskjema	93

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 152 m²

BRA - e: 272 m²

BRA totalt: 424 m²

TBA: 36 m²

Enebolig.

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 69 m² Entré, gang, bad, kjøkken, stue og soverom.

2. etasje

BRA-i: 28 m² To soverom.

Kjeller

BRA-i: 55 m² Seks kjellerrom.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

36 m² Terrasse.

Uthus.

BRA-e: 45 m²

Låve.

BRA-e: 53 m²

Maskinhus.

BRA-e: 96 m²

Fjøs.

BRA-e: 78 m²

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Deler av arealet i loftsetasjen (gang, innredet rom og to kott) er ikke målbart på grunn av lav takhøyde. Ikke målbart areal er opplyst som ALH (areal med lav himlingshøyde) summert med eventuelt målbart bruksareal som gir GUA (Gulvareal). Opplyst TBA (terrasse- og balkongareal) består av terrasse (33 m²) og inngangsparti (3 m²).

Tomt

Eiertomt på ca. 27,3 daa. Av disse utgjør dyrket mark ca. 17,5 daa, skog ca. 7,1 daa og tun og annet areal ca. 2,7 daa. Tunet er opparbeidet med gruset gårdsplass og adkomstareal, samt hage med plen, trær og diverse beplantning.

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

Ifølge matrikkelutskrift er eiendommen registrert med et beregnet areal på 27 352 m² og et oppgitt historisk oppgitt areal på 28 707 m². 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 (jf. avhendingslovas § 3-3) kan derfor ikke påberopes.

Beliggenhet

Eiendommen ligger mellom Ådalsbruk og Løten med henholdsvis ca. 5,5 km og 3 km til hver av stedene. Her bor du med umiddelbar nærhet til natur, skog og turterreng, samtidig som det er kort vei til det mest nødvendige i hverdagen. I Løten sentrum er det flere dagligvarebutikker, bensinstasjon, bank mv. Her finner du også idrettsanlegg hvor man kan delta på både fotball, håndball, turn mv. På rådhuset finner man kinoen som brukes både til øvingslokaler, teater, konserter og kinovisninger. Jernbanestasjon med flere daglige avganger til Hamar og Elverum, samt gode bussforbindelser til byene.

Videre kan Løten kommune by på en rekke friluftsmuligheter. Eiendommen har over 250 meter grense mot elva Fura, som er et viktig gyteområde for mjøsørreten. Er du glad i å fiske har du direkte tilgang til fiske uten å forlate eiendommen. Om vinteren er Budor et populært sted med milevis av oppkjørte skiløyper. Her er det også et lite alpinanlegg hvor store og små kan leke seg i snøen. Rokosjøen er attraktivt om sommeren med flotte bademuligheter og sandvolleyballbane. Løten er med andre ord et flott sted å bo for både liten og stor!

Byggemåte

Enebolig oppført i 1951 ifølge selger. Grunnmur av betong med sparestein. Fundamentert på ukjent byggegrunn. Bygget er oppført med kjeller. Yttervegger av trekonstruksjoner. Fasaden er kledd med stående trekledning. Etasjeskillere av trekonstruksjoner. Saltak i trekonstruksjoner. Yttertak er utvendig tekket med betongstein. Vinduer i forskjellig utførelse.

Beskrivelse av byggemåte er hentet fra tilstandsrapport datert 02.05.2025, utført av E&K Takst AS.

Tilstandsrapporten angir også byggetekniske tilstandssvekkelser (tilstandsgrader-TG)

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

- Drenering: Deler av terrenget rundt bygget har fall mot grunnmuren, forholdet øker fuktbelastningen på grunnmuren. Knotteplast har stedvis revner og har løsnet fra topplist, topplisten har i tillegg stedvis løsnet fra grunnmuren. Det registreres salt/kalkutsalg på innvendig grunnmursflater. Det er foretatt kontroll med fuktindikator mot tilgjengelige murflater/ gulv på grunn. Undersøkelsen viser indikasjoner på fukt i kjellergulv og nedre del av grunnmur.
- Grunnmur og fundament: Avskalling og stedvis løs murpuss observeres stedvis på grunnmuren, forholdet kan medføre redusert værbeskyttelse og økt risiko for fuktinntrenging.
- Rom under terreng: Det registreres mineralutsalg (salt/kalkutsalg) i overflater som er et symptom på fuktvandring gjennom grunnmur. Ved bruk av fuktindikator mot fritt eksponerte murflater indikeres fukt. Selv om drenering langs grunnmuren ble skiftet i 2018 så vurderes det at det er noe fuktopptrekk fra grunnen.
- Balkong, terrasse, platting: Det registreres skjevheter i konstruksjonen, terrassen er fundamentert direkte på bakken uten frostsikring, og bevegelser på grunn av tele i bakken må påregnes. Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk. Rekkverket blir målt til 92 cm. og er lavere enn forskriftskravet på 100 cm. Terrasse med tilhørende rekkverk og levegg har synlige symptomer på slitasje/elde og det registreres enkelte tegn til påbegynt råte i rekkverk og levegg.
- Vinduer og dører: Det ble ikke påvist punkterte glass, men med tanke på oppnådd alder på enkelte vindu er punktering av glass i tiden som kommer påregnelig. Kittfalsar på varevinduer (utvendig tetting mellom vindusramme og glass) er uttørket og stedvis løsnet. Enkelte vinduer tar i karm og har behov for justering. Det er lav/ingen klaring mellom utvendig listverk og beslag under vinduet, forholdet kan føre til fuktoppsug i treverket, forkorte levetiden og vanskeliggjør overflatebehandling. Balkongdør har defekt dørvrider, og det registreres utettheter mot pakning på entrédør.
- Ytterveger: Bygningens ytterkledning har slitt overflatebehandling og det registreres stedvis avflasset maling og oppsprekt kledning. Det er benyttet klosser som musesperre bak kledning. Dette har medført stedvis redusert lufting. Manglende lufting gir økt risiko for fuktskader i konstruksjonen.
- Loft (konstruksjonsoppbygging): Det er ingen form for dampsperre (plastfolie) i himlinger mellom varmt rom og kaldtloftet. Dette var ikke vanlig på oppføringstidspunktet.
- Renner og nedløp: Det ble registrert buling/skade i nedløpsrør som er et symptom på frostspreng.

- Takkonstruksjon: Det kan ikke verifiseres at det er etablert tilstrekkelig lufting i/ved gesims. God lufting under tekkingen er viktig for å fjerne eventuell fukt og hindre snøsmelting som kan føre til isdannelser.
- Taktekking: Det registreres moderate mengder mosevekster på yttertaket, noe som forkorter levetiden på taksteinen. Det vurderes at takstein med underlagspapp og lekter har passert 30 år og tettheten i tiden som kommer er usikker. Symptomer på slitasje og elde er registrert, selv om det ikke ble observert tegn på lekkasjer eller skader.
- Etasjeskille og gulv på grunn: Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert lokalt avvik i stue og soverom i loftsetasje innenfor 2 meter på mellom 10 og 20 mm. Skjevheter i gulv er ikke uvanlig for eldre boliger, og skyldes erfaringsmessig underdimensjonering/ ujevn dimensjonering av materialer.
- Kjøkken: Deler av kjøkkeninnredning er oppgradert i 2014. Oppgradert innredning fra IKEA. Innredning med glatte fronter. Benkeplate av laminat. Nedfelt oppvaskkum med ett-greps kjøkkenarmatur. Integrert oppvaskmaskin og opplegg for frittstående komfyr og kjøleskap med fryser. Gulvflater belagt med laminat. Vegg- og himlingsflater i malt panel. Laminert plate mellom kjøkkenbenk og overskap.
- Trapp: 1. etasje - Loftetasje: Rekkverk måles til en høyde under 90cm, rekkverkshøyde er målt til 73 cm. Trappen mangler håndløper langs veggen som er et krav iht dagens forskrift.
- Avløpsrør: Hovedparten av avløpsanlegget har nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå.
- Vannledninger: Hovedparten av vannrørene i boligen har nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå. Rørstrekk i kjeller er uisolerte og kan være utsatt for frost.
- 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 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. Det er framlagt rapport fra utført elkontroll den 24.05.2024, dokumentasjon fra elektriker på utbedring av avvik og bekreftelse fra Elvia på at tilsynssaken er avsluttet, datert 24.06.2024. Boligen har et eldre EL-anlegg i hovedsak uten dokumentasjon, og det er gjort oppgraderinger som mangler dokumentasjon (nyere sikringsskap).
- Ventilasjon: Symptomer etter kondens er registrert på enkelte vinduer, noe som tyder på at ventilasjonen ikke er tilstrekkelig. Utilstrekkelig ventilasjon kan medføre økt fuktbelastning og redusert luftkvalitet.
- Overflater på bad: Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået.

- Membran, tettesjikt og sluk: Overgang mellom sluk og membran er uoversiktlig. Det kan derfor ikke verifiseres at utførelsen er korrekt, eller at lekkasjesikkerheten er ivarettatt. Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.
- Innvendige overflater: Det vurderes at overflatene i hovedsak er fra byggeåret med noe overflatefornyning. Basert på alder så vurderes det at overflatene er funksjonelle, gulvoverflater er preget av alder, det registreres sprekker i belegget og knirk i gulv. Slitasje på dører og enkelte defekte dørvidere.
- Fukt på bad: Med bakgrunn i at våtrommets vegger er yttervegger og etasjeskillet er av betong så er det ikke praktisk mulig å gjennomføre fuktmåling/hulltaking i et område der det erfaringsmessig forekommer skader. Hulltaking og fuktmåling i lukkede konstruksjoner er derfor ikke utført. Tilstanden inne i konstruksjonen er ikke kjent.

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

- Utstyr på tak: Det er ikke etablert noen snøfanger på taket.
- Trapp kjelleretasje - 1. etasje: Det er ikke etablert rekkverk i trappen. Trappen har åpninger mellom trinn som overstiger 10 cm. Tak høyde er stedvis under 2 meter. Trappen tilfredsstiller ikke dagens krav til sikkerhet.
- Ventilasjon på bad: Baderomsviften er defekt.
- Utvendig trapp: Trappen har ikke rekkverk, forholdet kan medføre fallfare.
- Radon: Det er ikke fremlagt dokumentasjon på om det er foretatt radonmåling i boligen og verdiene er derfor ukjent. Basert på boligens alder, og plassering i område med høye kartlagte radonforekomster, så vurderes det at det med stor sannsynlighet er forhøyede radonverdier i boligen.

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

Sammendrag selgers egenerklæring

Selger har i egenerklæringen bemerket følgende:

1. Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?: Ja, ekte hussopp i kjelleren 2019 og innredning revet, samt behandling med boracol. Årsak antas å være dårlig drenering tidligere, samt feil bruk av fuktsperre fra gammelt av med utilstrekkelig lufting. Tilbakeslag på ubehandlet treverk i 2024. Konklusjon fra skaderapport at det ikke var sammenheng med tidligere skade og at dette var isolert tilfelle på materialer brukt for å vatre varmtvannsbereder og vaskemaskin. Tiltak: fjerning av ubehandlet treverk og vaske bort sopp. Avfukter satt inn på kontinuerlig drift.
2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad. Selger har montert nye veggmonterte dusjvegger.
5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?: Ja, ny drenering anlagt i 2018. Utført privat.

9. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?: Ja, se tidligere omtale av sopp og råteskader i kjeller.

11. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad. Nytt elektrisk lagt opp i kjøkken 24.06.24 etter manglende jording påpekt i el-kontroll. Som egeninnsats - koblet ut el-kabler i kjeller under riving av innredningen. Arbeid utført av installasjonsservice.

11.1. Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?: Ja.

12. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?: El-kontroll våren 2024. Feil på.

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

Følgende utført av selger: - terrasse - trapp kjeller.

16. Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad. Selger har laget ny terrasse. Samt noe vedlikehold og tilpasninger av bygninger til landbruksdriften. nytt gulv i fjøset, skillevegg i maskinhus for å nevne noe.

23. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?: Til tidligere nevnte sopp- og råteskader.

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)?: Jordene driftes i dag av en nabo. Felles privat vann- og kloakk med Kongsvegen 1062.

Tilleggs kommentar: Eier har drevet med sau frem til og med 2019. Etter det har jordveien blitt driftet av andre og bygningsmassene til landbruksdelen mer eller mindre grad benyttet som lager.

Innhold

Eiendommens bygningsmasse består av enebolig oppført i ca. 1951 på ca. 152 m², uthus oppført i ca. 1985 på ca. 45 m², låve oppført i ca. 1890 på ca. 53 m², maskinhus oppført i ca. 2008 på ca. 96 m² og fjøs oppført i ca. 1995 på ca. 78 m².

Totale areal for alle bygg og rom:

BRA-i: 152 m²

BRA-e: 272 m²

BRA totalt: 424 m²

TBA: 36 m²

GUA: 57 m²

ALH: 29 m²

Boligens bruksareal og romfordeling fordelt på etasje:

1. etasje

BRA-i: 69 m². Entré, gang, bad, stue, soverom og kjøkken.

Løftetasje

BRA-i: 28 m². To soverom.

Kjeller

BRA-i: 55 m². Seks kjellerrom.

Boligens øvrige areal:

TBA: 36 m². Terrasse.

GUA: 57 m². Gulvareal på loft.

ALH: 29 m². Loft.

Tilleggsbygningers areal:

Uthus: BRA-e: 45 m².

Låve: BRA-e: 53 m².

Maskinhus: BRA-e: 96 m².

Fjøs: BRA-e: 78 m².

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

Arealbegreper:

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

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

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.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Parkering

I driftsbygning eller gårdstun på eiendommen.

Diverse

Det elektriske anlegget ble sist gang kontrollert i 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.

Feiing ble utført siste gang i 2019. Tilsyn ble sist gang utført i 2018, uten pålegg om utbedringer. Det er anmerket følgende: Hull i skorstein mures igjen på forskriftsmessig måte. Røykrørinnsats fjernes før gjenmuring. Det tas forbehold om feil/mangler ved eventuelle nye installasjoner og/eller forskriftskrav trådt i kraft etter siste tilsyn.

I følge selger har eier av eiendommen almenningsrett i Løiten Almenning. Dette gir blant annet rett til å søke om rabatt og tilskudd til blant annet materialer for bygging og vedlikehold av eiendommen. Ta kontakt med Løiten Almenning for mer informasjon.

Energi

Oppvarming

Vedfyring:

- Peisovn i stue i 1. etasje-
- Vedovn på soverom i loftetasje.

Elektrisitet:

- Panelovner på enkelte rom.
- Stråleovn på bad.

Energimerking

Rød G

Info energiklasse

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

fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 2 590 000

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter utgjorde totalt ca. kr 27 178,- i 2024. I disse inngikk renovasjon, feie- og tilsynsgebyr samt vann- og avløpsgebyr. Avgiftene vil variere som følge av forbruk og eventuelle endringer av gebyrer/avgifter. Det er ikke opplyst om avgift for eiendomsskatt.

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

- Abonnementsgebyr vann og avløp: Kr 3 670,-.
- Forbruk vann: Kr 50,- per kubikk.
- Forbruk kloakk: Kr 53,- per kubikk.
- Renovasjon: Kr 4.975,- (middels beholder - 140 liter).
- Feie- og tilsynsgebyr: Kr 440,- (feieing 1 pipeløp hvert 2. år).-

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

Info eiendomsskatt

Eiendomsskatten beregnes med en skattesats på 3,3 promille. Før eiendomsskatten beregnes reduseres taksten på boliger og fritidsboliger med 30 prosent.

Formuesverdi

Kr 412 802 per 31.12.2023

Andre utgifter

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

Tilbud 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 208, bruksnummer 2 i Løten kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

Følgende tinglyste heftelser vil følge med eiendommen:

- Dagboknr. 903687, tinglyst den 25.11.1958. Gjelder elektriske kraftlinjer.
- Dagboknr. 103705, tinglyst den 08.06.1984. Gjelder bestemmelse om vannledning. Vegvesenets betingelser vedtatt.
- Dagboknr. 102640, tinglyst den 24.04.1989. Gjelder elektriske kraftlinjer.

Følgende tinglyste rettigheter vil følge med eiendommen:

- Dagboknr. 357567, tinglyst den 06.05.2014. Gjelder bestemmelse om veg. Salgsobjektet med flere, har veirett over Olsstua bru som som ligger på naboeiendommene med gnr./bnr. 208/1 og 206/1 sin grunn. Kostnader til vedlikehold og reparasjoner på brua deles likt mellom hjemmelshavere og rettighetshavere.

Kopi av ovennevnte dokument kan ses hos meglerforetaket eller utleveres på forespørsel. Dokument med dagboknr. 903687 fra 1958 er forsøkt innhentet hos Statens Kartverk, men ikke funnet. Meglerforetaket har derfor ikke kunnet vurdere betydningen av denne for eiendommen.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er ikke utstedt ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for noe av bygningsmassen. Dette var ikke vanlig før på slutten av 1960-tallet.

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

Det er ikke mottatt byggetegninger. Man har derfor ikke kunnet kontrollere hvor vidt dagens bygninger og planløsning (herunder formål/bruk) er godkjent eller er i samsvar med eventuelle godkjente tegninger og tiltak. Dette betyr videre at det kan være rom som er definert/beskrevet som oppholdsrom i tilstandsrapport og salgsoppgave, men som ikke er godkjent for varig opphold.

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

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett via private stikkledninger. Eiendommen har adkomst fra offentlig vei, via naboeiendommene med gnr./bnr. 208/1 og 206/1.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen omfattes av kommuneplan for Løten 2015-2026, hvor eiendommen er avsatt/utnyttet til landbruk-, natur- og friluftsmål samt reindrift (LNFR).. Eiendommen ligger i hensynsone H560 for bevaring av naturmiljø og H370 for høyspenningsanlegg (inkl. høyspentkabler).

Legalpant

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

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt, men i og med at eiendommen er større enn 2 daa, må kjøper fylle ut egenerklæring om konsesjonsfrihet.

Det gjøres på generelt grunnlag oppmerksom på at det er driveplikt på jordbruksareal med fulldyrka jord, overflatedyrka jord og innmarksbeite. Hvis en eiendom har slikt areal, er det driveplikt på den, uansett hvor stort arealet er. Driveplikten kan oppfylles ved at eier selv driver jorda eller leier bort jorda til andre som driver denne. Ny eier må innen 1 år etter overtakelse av eiendommen, bestemme om jorda skal drives selv eller leies bort.

For ytterligere informasjon om konsesjonsforhold, herunder også om driveplikt, kontakt Landbrukskontoret eller se på Landbruksdirektoratets hjemmesider.

Kommentar odelsrett

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

2 590 000 (Prisantydning)

Omkostninger

64 750 (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))

66 100 (Omkostninger totalt)

82 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

84 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

2 656 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 672 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 674 800 (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.

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 66 100

Betalingsbetingelser

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt en fast provisjon på kr 45 000,- ved gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg kommer tilretteleggingsgebyr (kr 15 900,-), oppgjørshonorar (kr 6 250,-), visningshonorar (kr 2 500,- per stykk), overtakelseshonorar (kr 2 500,-), markedspakke (kr 19 500,-), e-signerings/e-tinglysingsgebyr (kr 2 190,-) samt innhenting av opplysninger og tinglysing av sikringsobligasjon (kr 15 545,-). Alle beløp er inklusive mva. Meglerforetaket har ikke krav på fast provisjon, oppgjørshonorar og overtakelseshonorar, dersom handel ikke kommer i stand i oppdragstiden eller hvis oppdraget sies opp.

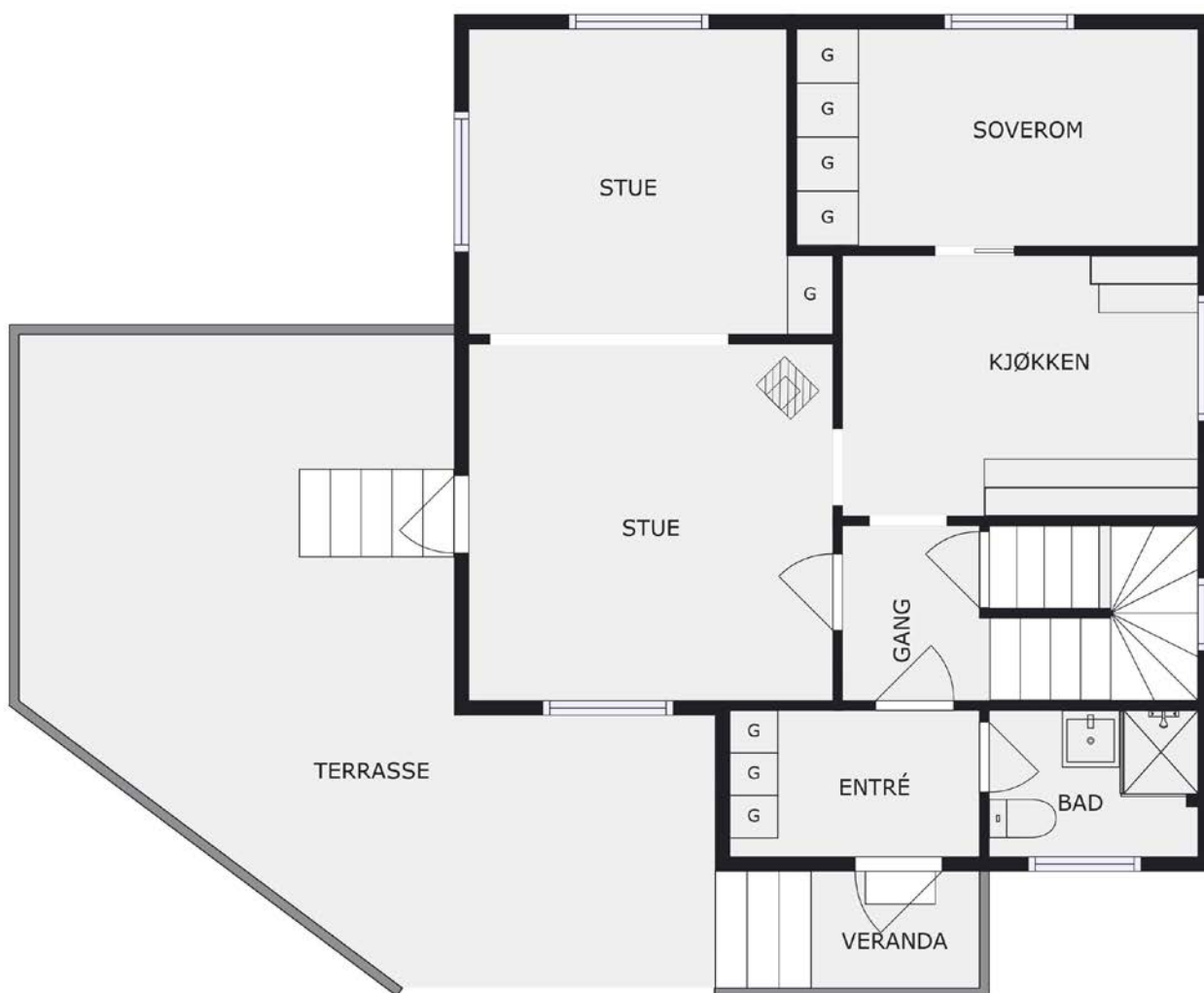
Ansvarlig megler

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

Aktiv Eiendomsmegling Hamar AS, Strandgata 61
2317 Hamar
Tlf: 625 55 820

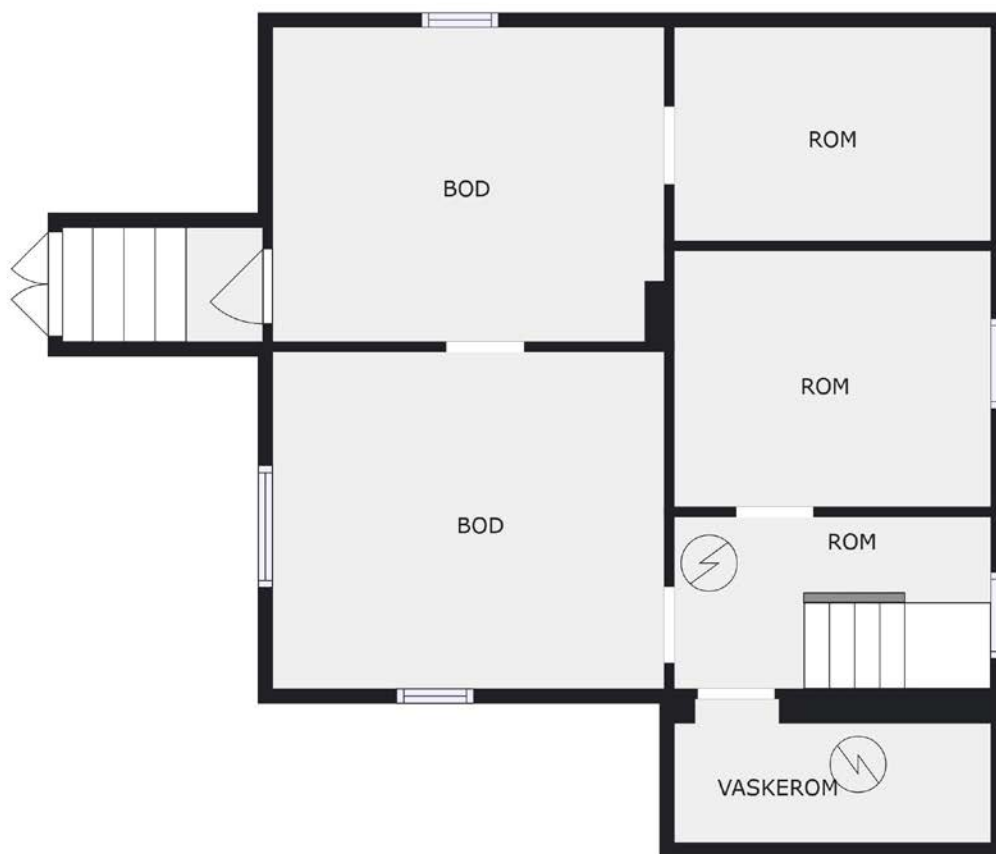
Salgsoppgavedato

11.05.2025



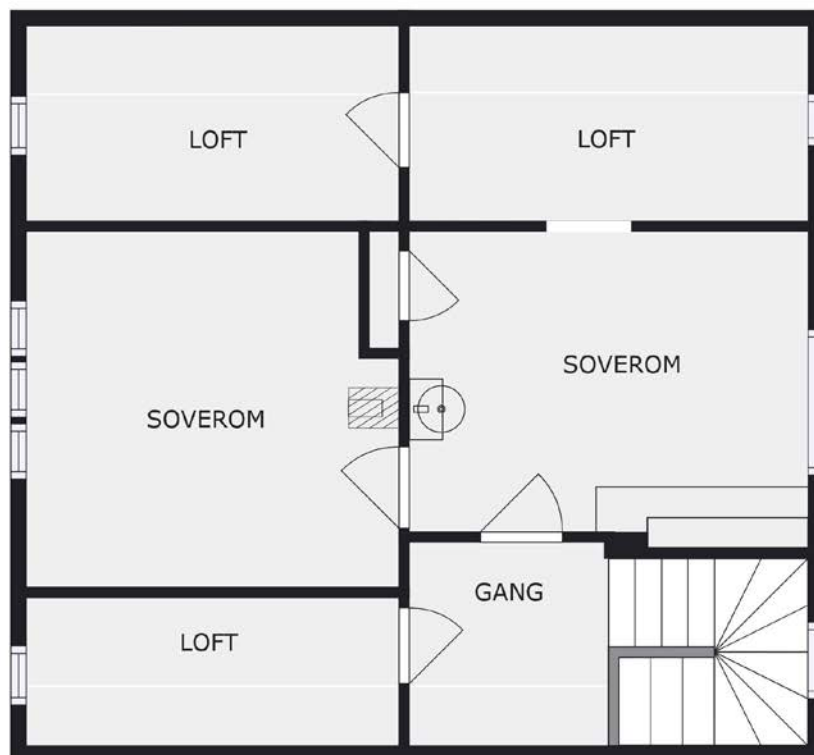
Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

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



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

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



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

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



Velkommen til Kongsvegen 1060 i Løten!



Dette er et lite, sjarmerende småbruk med et tomteareal på ca. 27 mål.



Eiendommen består av eneboligen, låve, fjøs, uthus og annen driftsbygning.



Eneboligen er oppført i ca. 1951 og går over to plan i tillegg til kjeller.



Gårdstunet og adkomstarealer er gruset. Du tar deg til boligen via terrasse og trapp opp til inngangsdøra.





Entré med plass til garderobeskap.



Via en gang kommer du videre inn til en lys stue.



Rommet er åpent, men delt inn i to soner. Det er god plass for både sofagruppe og spisestue.



I stua er det montert peisovn.



Det er utgang til terrassen fra stua.



Terrassen er på ca. 33 m² med god plass til hagemøbler.



Terrassen vender mot sørvest og har gode solforhold.



Her kan du nyte utsynet over tunet og flott natur.



Oversiktsbilde over eiendommen.



Separat kjøkken med eldre innredning. Deler av innredningen er oppgradert i 2014.



Innredningen består av underskap med laminerte benkeplater og åpne hyller som overskap. Oppvaskmaskin er integrert, ellers er det plass for frittstående kjøleskap og komfyr.



Boligen har tre soverom. Det ene ligger innenfor kjøkkenet i 1. etasje.



Rommet er malt i en landlig blåfarge og har plass til dobbeltseng. Forøvrig er det integrerte garderobeskap i rommet.



Badet liggeri 1. etasje og har belegg på gulvet. Rommet er utstyrt med gulvmontert toalett, dusjhjørne med innfellbare dører og vegghengt dusjbatteri, samt håndvask.



Rom i 2. etasje som kan benyttes som soverom eller stue. Rommet har skapinnredning og utslagsvask på vegg.



Adkomst til loftrom/kott i knevegg.



Gode oppbevaringsmuligheter i loftsrommet.



Soverom i 2. etasje med montert vedovn.



Rommet er av god størrelse og har plass til dobbeltseng, garderobeskap og andre ønskelige møbler.





Eiendommen ligger i landlige omgivelser mellom Ådalsbruk og Løten sentrum.



Det er ca. 3 km til Løten sentrum hvor du finner både barnehager, skoler, butikker og jernbane.



Eiendommen har ca. 17,5 mål fulldyrket mark og ca. 7 mål med skog.



Frodig tun på ca. 2,7 mål.



Det er flere driftsbygninger på eiendommen hvor det er muligheter til å skape sitt eget.



Det er godt med lagringsplass i byggingene.



Drømmer du om en koselig plass hvor du kan leve ut småbruksdrømmen, da kan dette være plassen for deg!



Her er det muligheter til å ha dyr og dyrke sitt eget.



Låven er oppmålt til å være på ca. 53 m².



Uthuset til venstre er på ca. 45 m² og fjøset til høyre er på ca. 78 m².



Maskinhus med god takhøyde og plass til store kjøretøy.



Bygget er oppført i 2008.



Det er oppmålt til å være ca. 96m² stort.



Det er ca. 3 km til Løten sentrum hvor du finner både barnehager, skoler, butikker og jernbane.

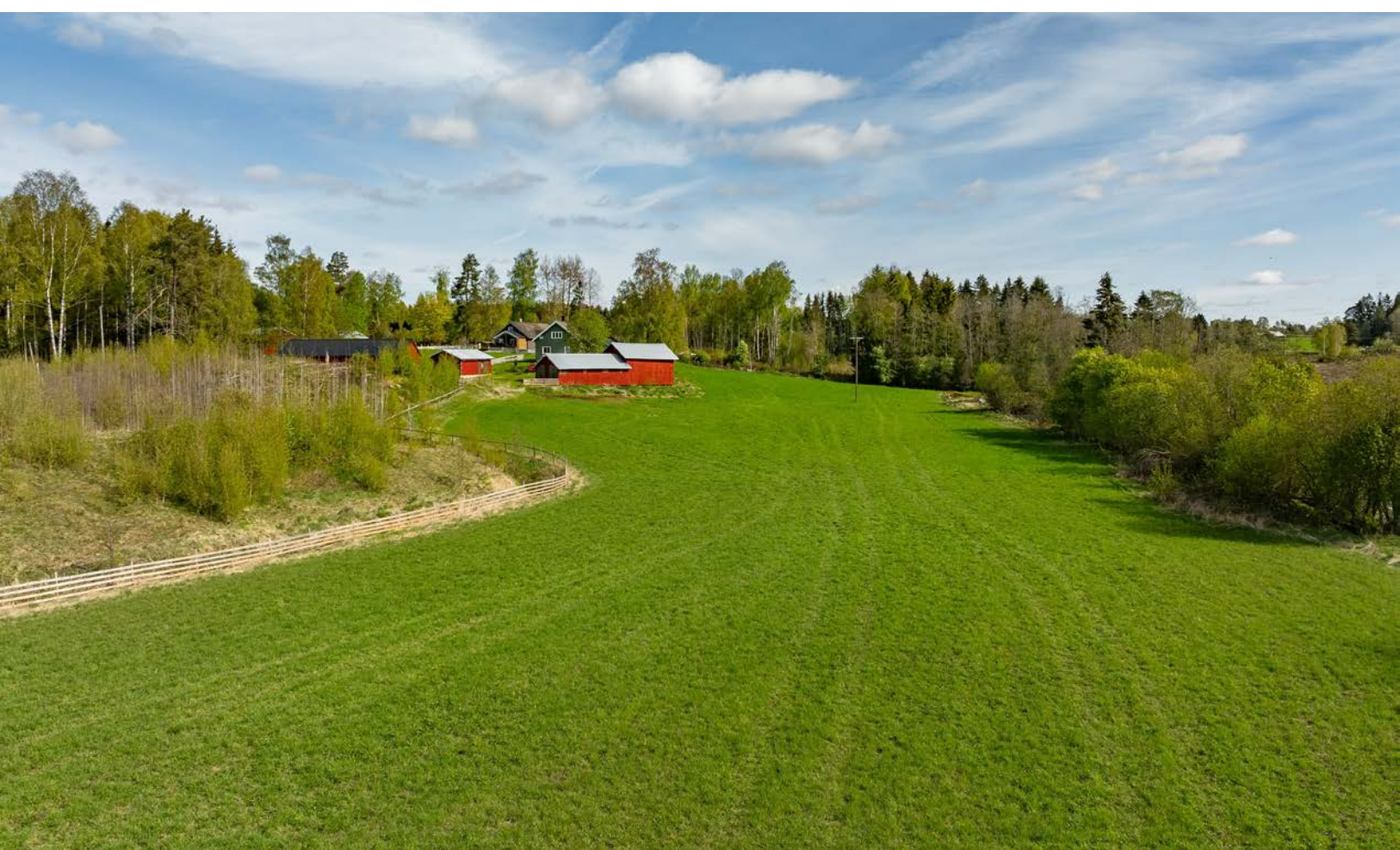


Oversiktsbilde over tunet på eiendommen.



Plassen har almenningsrett i Løiten Almenning som kan gi diverse rabatter og tilskudd for drift og vedlikehold av eiendommen.





Vedlegg

Nabolagsprofil

Kongsvegen 1060

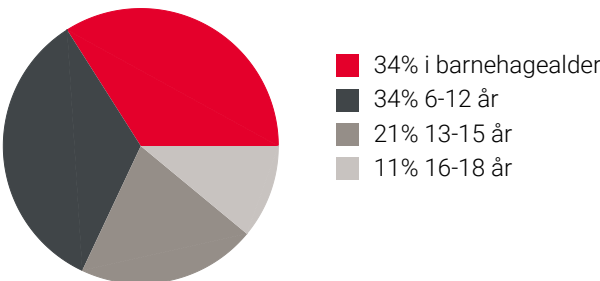
Offentlig transport

🚶 Hedemarken friskole Linje 686, 688, 692, 693	1 min 🚶 1 km
🚶 Løten stasjon Linje R60	4 min 🚶 3.2 km
✈ Oslo Gardermoen	53 min 🚶

Skoler

Hedemarken friskole (1-10 kl.) 198 elever, 14 klasser	1 min 🚶 1 km
Jønsberg landbruksskole 219 elever, 6 klasser	10 min 🚶 10.8 km
Stange videregående skole 550 elever, 23 klasser	14 min 🚶 13.2 km

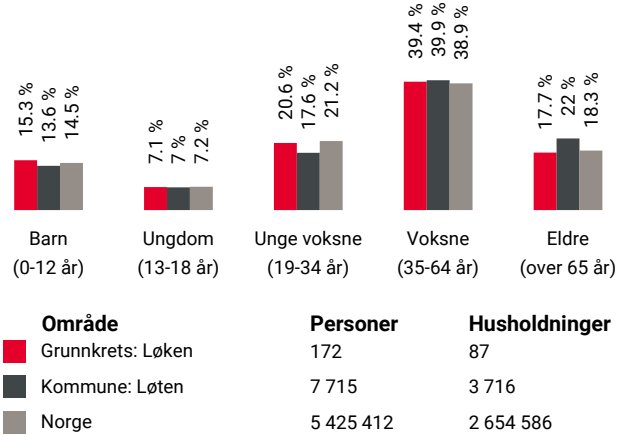
Aldersfordeling barn (0-18 år)



Sivilstand

		Norge
Gift	31%	33%
Ikke gift	58%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%

Aldersfordeling



Barnehager

Revhiet barnehage (1-5 år) 87 barn	4 min 🚶 3.2 km
Lund barnehage (1-5 år) 33 barn	5 min 🚶 3.5 km
Skogly naturbarnehage (1-5 år) 80 barn	5 min 🚶 4 km

Dagligvare

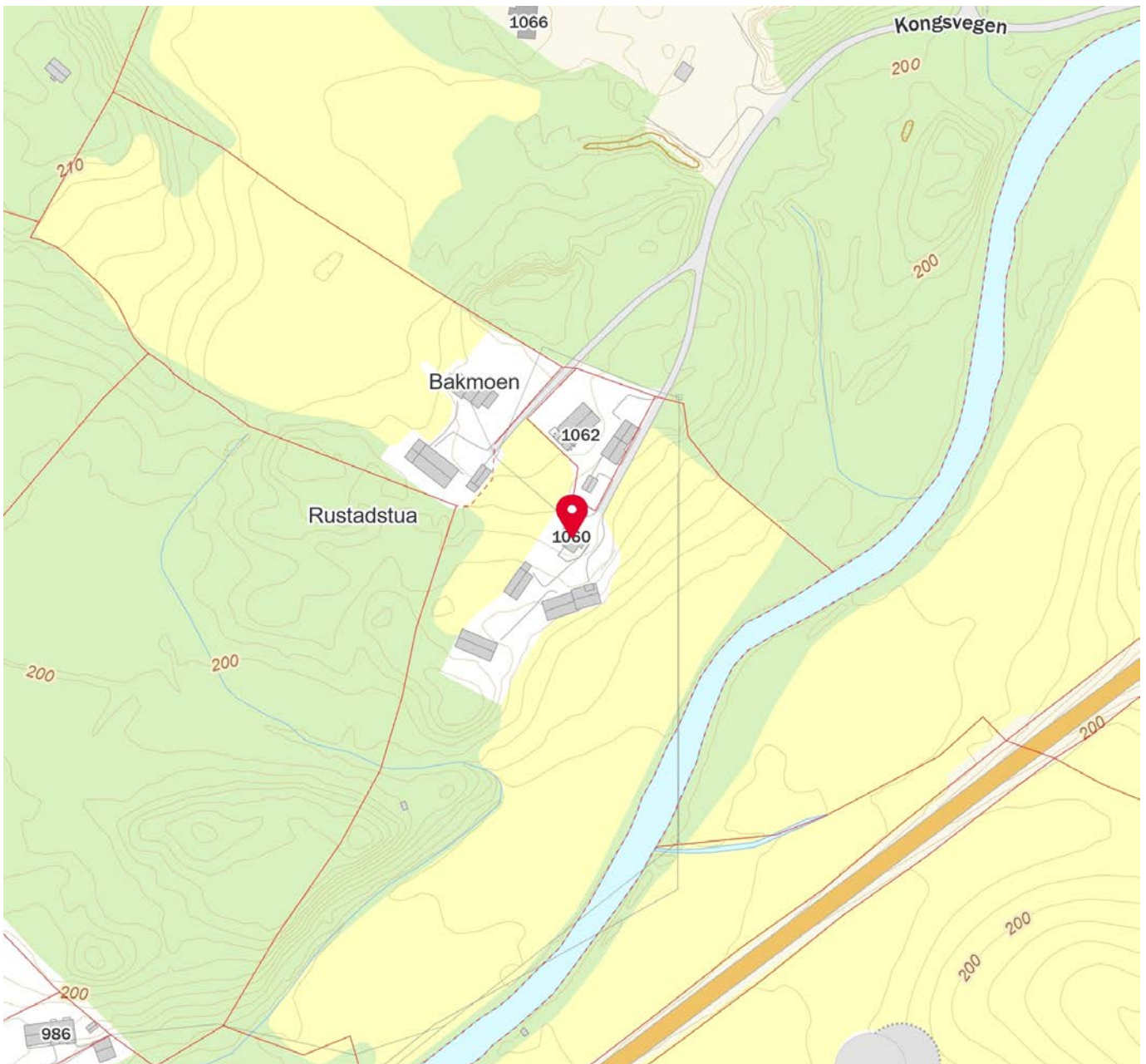
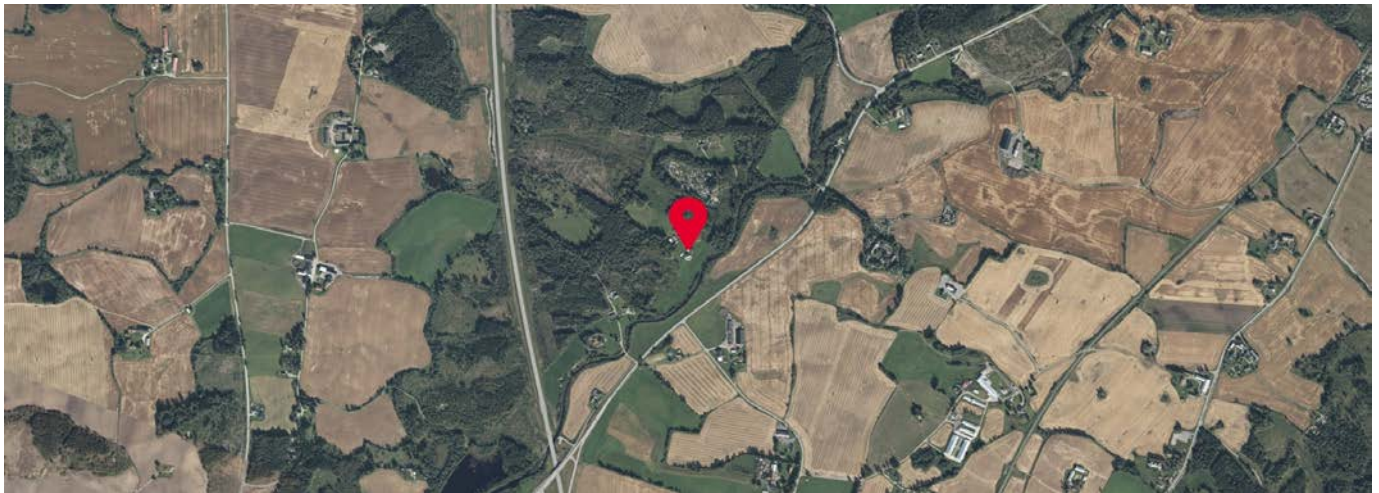
Rema 1000 Løten Post i butikk, PostNord	3 min 🚶 2.8 km
Joker Brenneriroa Post i butikk, søndagsåpent	3 min 🚶 2.7 km

Sport

🏃 Hedemarken friskole Aktivitetshall, ballspill	1 min 🚶 1 km
🏃 Ådalsbruk stasjon, fotballøkke Ballspill	2 min 🚶 1.6 km
🏃 Tren Løten	4 min 🚶
🏃 Stangehallen treningssenter	15 min 🚶



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



Kongsvegen 1060 2340 LØTEN

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1951

BRA: 152 m²

BRA-i: 152 m²



Samlet vurdering

TG-0

0

TG-1

5

TG-2

20

TG-3

5

TG-IU

1

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Takstrappen

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/30806>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG3

Utstyr på tak

Oppsummering

Det er ikke etablert noen snøfanger på taket.

Anbefalte tiltak

Snøfanger må etableres for god personsikkerhet.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Trapp: Kjelleretasje - 1. Etasje

Oppsummering

Det er ikke etablert rekkverk i trappen. Trappen har åpninger mellom trinn som overstiger 10 cm. Takhøyde er stedvis under 2 meter. Trappen tilfredsstiller ikke dagens krav til sikkerhet.

Anbefalte tiltak

Etablering av rekkverk anbefales for bedre sikkerhet. Det anbefales å redusere avstanden mellom trinn slik at åpningen ikke overstiger 10cm.

Utbedringskostnader: Under 10 000

Våtrom: Bad

Oppsummering av ventilasjon

Baderomsviften er defekt.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Reparasjon/utskifting av baderomsviften bør påregnes.

Utbedringskostnader ventilasjon: Under 10 000

Øvrig: Uvendig trapp

Oppsummering

Trappen har ikke rekkverk, forholdet kan medføre fallfare.

Anbefalte tiltak

Etablering av rekkverk bør påregnes.

Utbedringskostnader: Under 10 000

Øvrig: Radon

Oppsummering

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på om det er foretatt radonmåling i boligen og verdiene er derfor ukjent. Basert boligens alder, og plassering i område med høye kartlagte radonforekomster, så vurderes det at det med stor sannsynlighet er forhøyede radonverdier i boligen.

Anbefalte tiltak

For å kartlegge de faktiske forholdene bør det gjennomføres radonmåling.

Estimert utbedringskostnad gjelder kun for kartlegging av faktiske verdier.

Utbedringskostnader: Under 10 000

Bygningsdeler med TG2

Drenering

Oppsummering

Deler av terrenget rundt bygget har fall mot grunnmuren, forholdet øker fuktbelastningen på grunnmuren. Knotteplast har stedvis revner og har løsnet fra topplist, topplisten har i tillegg stedvis løsnet fra grunnmuren. Det registreres salt/kalkutsalg på innvendig grunnmursflater. Det er foretatt kontroll med fuktindikator mot tilgjengelige murflater/ gulv på grunn. Undersøkelsen viser indikasjoner på fukt i kjellergulv og nedre del av grunnmur.

Anbefalte tiltak

Utbedring av skadet/løsnet knotteplast anbefales. Kjeller bør holdes under observasjon. Fortsatt bruk av avfukter bør påregnes, det anbefales at det etableres en adsorpsjonsavfukter da disse er mer egnet i kjølig temperaturer. Lagring av varer bør unngås og god utlufting ivaretas.

Grunnmur og fundament

Oppsummering

Avskalling og stedvis løs murpuss observeres stedvis på grunnmuren, forholdet kan medføre redusert værbeskyttelse og økt risiko for fuktinntrenging.

Anbefalte tiltak

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

Rom under terreng

Oppsummering

Det registreres mineralutsalg (salt/kalkutsalg) i overflater som er et symptom på fuktvandring gjennom grunnmur. Ved bruk av fuktindikator mot fritt eksponerte murflater indikeres fukt. Selv om drenering langs grunnmuren ble skiftet i 2018 så vurderes det at det er noe fuktopptrekk fra grunnen.

Anbefalte tiltak

Fortsatt bruk av avfukter bør påregnes, det anbefales at det etableres en adsorpsjonsavfukter da disse er mer egnet i kjølig temperaturer. Resterende trevirke som er plassert mot grunnmuren anbefales fjernet.

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Det registreres skjevheter i konstruksjonen, terrassen er fundamentert direkte på bakken uten frostsikring, og bevegelser på grunn av tele i bakken må påregnes. Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk. Rekkverket blir målt til 92 cm. og er lavere enn forskriftskravet på 100 cm. Terrasse med tilhørende rekkverk og levegg har synlige symptomer på slitasje/elde og det registreres enkelte tegn til påbegynt råte i rekkverk og levegg.

Anbefalte tiltak

Utbedring av ovennevnte forhold bør påregnes.

Vinduer og dører

Oppsummering

Det ble ikke påvist punkterte glass, men med tanke på oppnådd alder på enkelte vindu er punktering av glass i tiden som kommer påregnelig. Kittfalsen på varevinduer (utvendig tetting mellom vindusramme og glass) er uttørket og stedvis løsnet. Enkelte vinduer tar i karm og har behov for justering. Det er lav/ingen klaring mellom utvendig listverk og beslag under vinduet, forholdet kan føre til fuktoppsug i treverket, forkorte levetiden og vanskeliggjør overflatebehandling. Balkongdør har defekt dørvidder, og det registreres utettheter mot pakning på entrédør.

Anbefalte tiltak

Overflatebehandlinger må påregnes. Reparasjon av dørvidder til balkongdør og justeringer/smøring anbefales. Alternativt til overflatebehandling av værslitte vinduer så kan det vurderes å skifte varevinduer og vinduer med tre-lags glass, som i tillegg kan være gunstig ut fra et energiøkonomisk synspunkt.

Yttervegger

Oppsummering

Bygningens ytterkledning har slitt overflatebehandling og det registreres stedvis avflasset maling og oppsprekt kledning. Det er benyttet klosser som musesperre bak kledning. Dette har medført stedvis redusert lufting. Manglende lufting gir økt risiko for fuktskader i konstruksjonen.

Anbefalte tiltak

Vedlikehold av fasader med vask/skraping og beis/maling og utskifting av oppsprekte kledningsbord bør påregnes, i tillegg bør det foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering

Det er ingen form for dampsperre (plastfolie) i himlinger mellom varmt rom og kaldtloftet. Dette var ikke vanlig på oppføringstidspunktet

Anbefalte tiltak

Basert på taktekkings alder så anbefales det at kaldloftet holdes under jevnlig oppsyn, slik at tiltak kan iverksettes ved behov.

Renner og nedløp

Oppsummering

Det ble registrert buling/skade i nedløpsrør som er et symptom på frostspreng.

Anbefalte tiltak

En utbedring bør sees i sammenheng med en fremtidig utskifting av taktekking.

Takkonstruksjon

Oppsummering

Det kan ikke verifiseres at det er etablert tilstrekkelig lufting i/ved gesims. God lufting under tekkingen er viktig for å fjerne eventuell fukt og hindre snøsmelting som kan føre til isdannelse.

Anbefalte tiltak

Basert på ovennevnte forhold anbefales jevnlig ettersyn slik at tiltak kan iverksettes ved behov.

Taktekking

Oppsummering

Det registreres moderate mengder mosevekster på yttertaket, noe som forkorter levetiden på taksteinen. Det vurderes at takstein med underlagspapp og lekter har passert 30 år og tettheten i tiden som kommer er usikker. Symptomer på slitasje og elde er registrert, selv om det ikke ble observert tegn på lekkasjer eller skader.

Anbefalte tiltak

Basert på ovennevnte forhold anbefales jevnlig ettersyn slik at tiltak kan iverksettes ved behov. Oppgradering av taktekking bør påregnes.

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Med bruk av nivelleringslasers ble det registrert lokalt avvik i stue og soverom i loftsetasje innenfor 2 meter på mellom 10 og 20 mm. Skjevheter i gulv er ikke uvanlig for eldre boliger, og skyldes erfaringsmessig underdimensjonering/ ujevn dimensjonering av materialer.

Anbefalte tiltak

Det vurderes at det ikke er behov for umiddelbare tiltak, men ved eventuell legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, bør avretting påregnes.

Kjøkken

Oppsummering av overflater og innredning

Deler av kjøkkeninnredning er oppgradert i 2014. Oppgradert innredning fra IKEA. Innredning med glatte fronter. Benkeplate av laminat. Nedfelt oppvaskkum med ett-greps kjøkkenarmatur. Integrert oppvaskmaskin og opplegg for frittstående komfyr og kjøleskap med fryser. Gulvflater belagt med laminat. Vegg- og himlingsflater i malt panel. Laminert plate mellom kjøkkenbenk og overskap.

Kjøkkenfront til integrert oppvaskmaskin er løs, utbedring anbefales.

Trapp: 1. Etasje - Loftsetasje

Oppsummering

Rekkverk måles til en høyde under 90cm, rekkverkshøyde er målt til 73 cm. Trappen mangler håndløper langs veggen som er et krav iht dagens forskrift.

Anbefalte tiltak

Etablering av rekkverk med høyde på 90 cm håndløper på veggen anbefales for bedre sikkerhet.

Avløpsrør

Oppsummering

Hovedparten av avløpsanlegget har nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå.

Anbefalte tiltak

Det ble ikke registrert behov for umiddelbare tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på avløpsrør av eldre årgang. Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.

Vannledninger

Oppsummering

Hovedparten av vannrørene i boligen har nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå. Rørstrekk i kjeller er uisolerte og kan være utsatt for frost.

Anbefalte tiltak

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på vannrør av eldre årgang. Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte vannrør. Vannrør må isoleres i kalde rom for å unngå frost og kondens.

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 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.

Det er framlagt rapport fra utført elkontroll den 24.05.2024, dokumentasjon fra elektriker på utbedring av avvik og bekreftelse fra Elvia på at tilsynssaken er avsluttet, datert 24.06.2024.

Boligen har et eldre EL-anlegg i hovedsak uten dokumentasjon, og det er gjort oppgraderinger som mangler dokumentasjon (nyere sikringsskap).

Anbefalte tiltak

Samsvarserklæring på utført arbeid bør fremskaffes, alternativt så bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en elektrofaglig person og nødvendige tiltak vurderes deretter. Oppgraderinger av eldre deler av EL-anlegget bør påregnes.

Ventilasjon

Oppsummering

Symptomer etter kondens er registrert på enkelte vinduer, noe som tyder på at ventilasjonen ikke er tilstrekkelig. Utilstrekkelig ventilasjon kan medføre økt fuktbelastning og redusert luftkvalitet.

Anbefalte tiltak

Klaffventiler på yttervegg anbefales etablert og tilluftspalte ved dører anbefales etablert for optimal ventilering.

Våtrom: Bad

Oppsummering av overflater

Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået.

Anbefalte tiltak overflater

Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold anbefales montert et dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning i påvente av en oppgradering.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Overgang mellom sluk og membran er uoversiktlig. Det kan derfor ikke verifiseres at utførelsen er korrekt, eller at lekkasjesikkerheten er ivaretatt. Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Med bakgrunn i alder og slitasje står våtrommet foran en utbedring/utskiftning. Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann i påvente av en oppgradering.

Øvrig: Innvendige overflater

Oppsummering

Det vurderes at overflatene i hovedsak er fra byggeåret med noe overflatefornyning. Basert på alder så vurderes det at overflatene er funksjonelle, gulvoverflater er preget av alder, det registreres sprekker i belegget og knirk i gulv. Slitasje på dører og enkelte defekte dørvrider.

Anbefalte tiltak

Oppgradering reparasjoner bør påregnes.

Bygningsdeler med TG-IU

Våtrom: Bad

Oppsummering av fukt

Med bakgrunn i at våtrommets vegger er yttervegger og etasjeskillet er av betong så er det ikke praktisk mulig å gjennomføre fuktmåling/hulltaking i et område der det erfaringsmessig forekommer skader. Hulltaking og fuktmåling i lukkede konstruksjoner er derfor ikke utført. Tilstanden inne i konstruksjonen er ikke kjent.

Lovlighet

Det er ikke fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse

Det er ikke fremlagt noen midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. Boligen er byggemeldt og søkt før 1 januar 1998. Det vil ikke bli mulig å få utstedt ferdigattest. Er bygget i henhold til opprinnelig godkjenning, er bygget lovlig i bruk.

Det er skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller apparat er eldre enn 10 år

Det er ikke gjennomført kontroll/service av brannslukkingsutstyr de siste fem/ti år. Service/utskiftning av slukkeutstyr bør gjennomføres.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
2.5.2025

Rapportdato
6.5.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Åmund Karlsen Lekve**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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

Egenerklæring er fremlagt. Egenerklæringen er signert og datert: 28.04.2025.

Informasjon om bygningssakkyndig

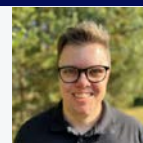
Navn: **Jonas Eikeland**

Telefon: **92482613**

Firma: **E&K Takst AS**

Epost: **jonas@ek-takst.no**

Adresse: **Hushagavegen 6, 2335 STANGE**



Om bygningssakkyndig:

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

Egne premisser:

Opplysninger om utførte tiltak/oppgraderinger og byggeår på boligen og tilleggsbygninger er basert på informasjon gitt fra selger på befaringen, der det er fremlagt dokumentasjon så nevnes det i rapporten.

Informasjon om boligen

Adresse: **Kongsvegen 1060, 2340 Løten**

Kommunenr: **3412**

Gårdsnr: **208**

Bruksnr: **2**

Festenr:

Seksjonsnr:

Andelsnr:

Lelighetsnr:

Byggeår: **1951 - Kilde: Selger**

Boligtype: **Enebolig**

Generell beskrivelse av boligen:

Enebolig beliggende i Kongsvegen 1060 i Løten kommune.

Enebolig oppført i 1951 ifølge selger. Grunnmur av betong med sparestein. Fundamentert på ukjent byggegrunn. Bygget er oppført med kjeller. Yttervegger av trekonstruksjoner. Fasaden er kledd med stående trekledning. Etasjeskillere av trekonstruksjoner. Saltak i trekonstruksjoner. Yttertak er utvendig tekket med betongstein. Vinduer i forskjellig utførelse.

TOMT

Eiet tomt. Selger opplyser at tomten består av 17,5 dekar fulldyrket jord, 7,1 dekar skog og 2,1 dekar tun og plen.

PARKERING

Parkering på egen tomt.

VEI/VANN/AVLØP

Adkomst til eiendommen via privat veg.

Boligen har felles private stikkledninger tilknyttet kommunalt vann og avløp.

ETASJE/ROMOVERSIKT

Enebolig over tre etasjer (samt kaldtloft) bestående av:

Kjelleretasje: Seks kjellerrom.

1. Etasje: Entré, bad, gang, kjøkken,

Loftsetasje: Gang, to soverom og to kott.

EKSEMPLER PÅ OVERFLATER

Gulv: Gulvbelegg og laminat.

Vegg: Malt panel og våtromsbelegg.

Himling: Malt panel.

OPPVARMING

Elektrisk oppvarming med stråleovn på bad og panelovner.

Peisovn med glassdør i stue og vedovn i soverom.

VENTILASJON

Naturlig ventilasjon med tilluftsventiler i vegger og spalteventiler i vinduer, kombinert med mekanisk avtrekk på bad og kjøkken.

SLOKKEUTSTYR OG RØYKVARSLER

Boligen har røykvarsler og brannslukningsapparat.

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. 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	152	152	0	0	36
Uthus	45	0	45	0	0
Låve	53	0	53	0	0
Maskinhus	96	0	96	0	0
Fjøs	78	0	78	0	0
Totalt m²	424	152	272	0	36

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Kjelleretasje	55	55	0	0	0
1. Etasje	69	69	0	0	36
Loftsetasje	28	28	0	0	0
Totalt m²	152	152	0	0	36

Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
Loftsetasje	57	28	29
Totalt m²	57	28	29

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
Kjelleretasje	55	0	55	Seks kjellerrom.	
1. Etasje	69	69	0	Entré, bad, gang, kjøkken, soverom, og stue.	
Loftsetasje	28	28	0	To soverom.	
Totalt m²	152	97	55		

Bygning: Uthus

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Uthus	45	0	45	0	0
Totalt m²	45	0	45	0	0

Bygning: Låve

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Låve	53	0	53	0	0
Totalt m²	53	0	53	0	0

Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
Låve	77	53	24
Totalt m²	77	53	24

Bygning: Maskinhus

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Maskinhus	96	0	96	0	0
Totalt m²	96	0	96	0	0

Bygning: Fjøs

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Fjøs	78	0	78	0	0
Totalt m²	78	0	78	0	0

Kommentar til arealberegning

Deler av arealet i loftsetasjen (gang, innredet rom og to kott) er ikke målbart på grunn av lav takhøyde. Ikke målbart areal er opplyst som ALH (areal med lav himlingshøyde) summert med eventuelt målbart bruksareal som gir GUA (Gulvareal).
Opplyst TBA (terrasse- og balkongareal) består av terrasse (33 m²) og inngangsparti (3 m²).

6. Hovedrapport

6.1 Drenering



Knotteplast har løsnet fra topplist.



Knotteplast er avsluttet mot kjellerinngang

Type grunnmur? Grunnmur/ringmur

Det er utplassert en kondensavfukter i kjelleren med slange til eldre sluk.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Ja

Drenering opplyses å være skiftet i 2018.

Er drenering rundt hele bygningen oppgradert? Ja

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

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

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

Er bygningen utsatt for tilslag av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)? Ja

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

Oppsummering av drenering

TG-2

Deler av terrenget rundt bygget har fall mot grunnmuren, forholdet øker fuktbelastningen på grunnmuren. Knotteplast har stedvis revner og har løsnet fra topplist, topplisten har i tillegg stedvis løsnet fra grunnmuren. Det registreres salt/kalkutslag på innvendig grunnmursflater. Det er foretatt kontroll med fuktindikator mot tilgjengelige murflater/ gulv på grunn. Undersøkelsen viser indikasjoner på fukt i kjellergulv og nedre del av grunnmur.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Utbedring av skadet/løsnet knotteplast anbefales. Kjeller bør holdes under observasjon. Fortsatt bruk av avfukter bør påregnes, det anbefales at det etableres en adsorpsjonsavfukter da disse er mer egnet i kjølig temperaturer. Lagring av varer bør unngås og god utlufting ivaretas.

6.2 Grunnmur og fundament



Type Fundament/Grunnmur Grunnmur m/kjeller

Type byggegrunn Ukjent byggegrunn

Type grunnmur i kjeller Betong med sparestein

Er det påvist sprekker/riss eller skader? Ja

Det registrers stedvis løsnet murpuss.

Oppsummering av grunnmur og fundament

TG-2

Avskalling og stedvis løs murpuss observeres stedvis på grunnmuren, forholdet kan medføre redusert værbeskyttelse og økt risiko for fuktinntrenging.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

6.3 Rom under terreng



Deler av innvendig panel er ikke fjernet på ett rom.

Type rom under terreng

Grovkjeller

Deler av grovkjeller har vært innredet, kjelleren har blitt tilbakeført til grovkjeller i forbindelse med utbedring av råteskade og bekjempelse av ekte hussopp. Det er plassert en kondensavfukter i kjelleren med drens-slange ført til eldre sluk. Deler av innvendig panel er ikke fjernet i ett rom.

Er det synlige skader eller påvist fukt?

Ja

Oppsummering av rom under terreng

TG-2

Det registreres mineralutsalg (salt/kalkutsalg) i overflater som er et symptom på fuktvandring gjennom grunnmur. Ved bruk av fuktindikator mot fritt eksponerte murflater indikeres fukt. Selv om drenering langs grunnmuren ble skiftet i 2018 så vurderes det at det er noe fuktopptrekk fra grunnen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Fortsatt bruk av avfukter bør påregnes, det anbefales at det etableres en adsorpsjonsavfukter da disse er mer egnet i kjølig temperaturer. Resterende trevirke som er plassert mot grunnmuren anbefales fjernet.



Det er plassert en kondensavfukter i kjelleren.

6.4 Balkong, terrasse, platting



Oversiktsbilde terrasse.



Det registreres stedvise tegn til råde.

Type Terrasse

Utgang fra stue til sørvendt terrasse på 33 m² tilnyttet inngangsparti på 3 m². Terrasse i trekonstruksjoner med rekkverk og levegg av tre. Gulvflater belagt med terrassebord.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Ja

Basert på synlige materialer og byggemåte så vurderes det at terrasse og inngangsparti er oppgradert. Eksakt omfang og årstall for utførte arbeider er ikke kjent.

Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt? Ja

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

Er det krav til rekkverk? Ja

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

Er balkong / terrassen teknet? Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting

TG-2

Det registreres skjevheter i konstruksjonen, terrassen er fundamentert direkte på bakken uten frostsikring, og bevegelser på grunn av tele i bakken må påregnes. Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk. Rekkverket blir målt til 92 cm. og er lavere enn forskriftskravet på 100 cm. Terrasse med tilhørende rekkverk og levegg har synlige symptomer på slitasje/elde og det registreres enkelte tegn til påbegynt råde i rekkverk og levegg.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Utbedring av ovennevnte forhold bør påregnes.

6.5 Vinduer og dører



Enkelte varevinduer er sterkt preget av alder/slitasje.

Beskrivelse

Boligen har entrédør med glassfelt. Første etasje av vinduer med karmen av tre, og tre-lags glass, samt varevindu på bad og i trappegang. Loftsetasje har vinduer med karmen av tre, med to og tre-lags glass og varevinduer. Balkongdør med karm av tre, og to-lags glass 2020. Kjelleretasjen har varevinduer og ett vindu med karm av tre med to-lags glass.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Ja

Varevinduer vurderes å være fra byggeår, basert på datomerking i glass så vurderes det at vinduer med to-lags glass og balkongdør er skiftet i 2020. Vinduer med tre-lags glass fra ukjent årstall.

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



Vindusommramming er avsluttet tett mot vannbord.

Oppsummering av vinduer og dører

TG-2

Det ble ikke påvist punkterte glass, men med tanke på oppnådd alder på enkelte vindu er punktering av glass i tiden som kommer påregnelig. Kittfalsler på varevinduer (utvendig tetting mellom vindusramme og glass) er uttørket og stedvis løsnet. Enkelte vinduer tar i karm og har behov for justering. Det er lav/ingen klaring mellom utvendig listverk og beslag under vinduet, forholdet kan føre til fuktoppsug i treverket, forkorte levetiden og vanskeliggjør overflatebehandling. Balkongdør har defekt dørsvider, og det registreres utettheter mot pakning på entrédør.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Overflatebehandlinger må påregnes. Reparasjon av dørsvider til balkongdør og justeringer/smøring anbefales. Alternativt til overflatebehandling av værslitte vinduer så kan det vurderes å skifte varevinduer og vinduer med tre-lags glass, som i tillegg kan være gunstig ut fra et energioekonomisk synspunkt.

6.6 Yttervegger



Begrenset lufting bak trekledningen.

Type fasade

Stående kledning

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggear?

Ukjent

Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?

Nei

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

Ja

Er det liten eller ingen lufting av kledningen?

Ja

Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?

Nei

Oppsummering av yttervegger

TG-2

Bygningens ytterkledning har slitt overflatebehandling og det registreres stedvis avflasset maling og oppsprekt kledning.

Det er benyttet klosser som musesperre bak kledning. Dette har medført stedvis redusert lufting. Manglende lufting gir økt risiko for fuktskader i konstruksjonen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Vedlikehold av fasader med vask/skraping og beis/maling og utskifting av oppsprekte kledningsbord bør påregnes, i tillegg bør det foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.



Kledningen er værslitt.

6.7 Loft (konstruksjonsoppbygging)



Kaldtloft over deler av boligen.

Type loft	Delvis innredet / kaldtloft
-----------	-----------------------------

Uinnredet kaldtloft over deler av boligen. Adkomst via luke. Synlige trebjelker og isolasjon (treflis) mot underliggende etasje. Synlige taksperrer.

Er loftet innredet etter byggeår?	Ukjent
-----------------------------------	--------

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 tilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Nei
---	-----

Er det tegn på tilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Ja
--	----

Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)

TG-2

Det er ingen form for dampsperre (plastfolie) i himlinger mellom varmt rom og kaldtloftet. Dette var ikke vanlig på oppføringstidspunktet

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Basert på taktekkings alder så anbefales det at kaldtloftet holdes under jevnlig oppsyn, slik at tiltak kan iverksettes ved behov.

6.8 Renner og nedløp



Det registreres buling på enkelte taknedløp.

Type	Metall
------	--------

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
---	----

Det vurderes at takrenner er skiftet siden opprinnelig byggeår. Eksakt årstall er ikke kjent.

Er det synlige skader på renner/nedløp?	Ja
---	----

Oppsummering av renner og nedløp

TG-2

Det ble registrert buling/skade i nedløpsrør som er et symptom på frostspreng.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

En utbedring bør sees i sammenheng med en fremtidig utskifting av taktekking.

6.9 Takkonstruksjon



Ingen synlige luftespalter i gessimskasser.

Takkonstruksjon	Saltak
Inspisert fra	Annet
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Nei
Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Ja

Oppsummering av takkonstruksjon

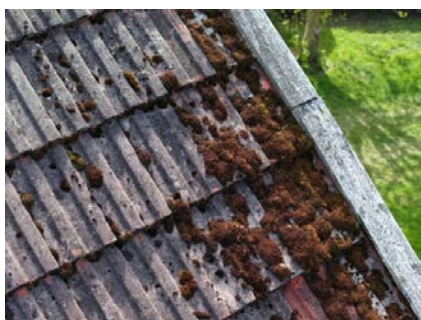
TG-2

Det kan ikke verifiseres at det er etablert tilstrekkelig lufting i/ved gesims. God lufting under tekkingen er viktig for å fjerne eventuell fukt og hindre snøsmelting som kan føre til isdannelser.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Basert på ovennevnte forhold anbefales jevnlig ettersyn slik at tiltak kan iverksettes ved behov.

6.10 Taktekking



Det registreres stedvis mye mose på taket.



Taktekking bærer preg av alder og slitasje.

Type tekking	Betongstein
Inspisert fra	Annet
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Ja
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Nei
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av taktekking

TG-2

Det registreres moderate mengder mosevekster på yttertaket, noe som forkorter levetiden på taksteinen. Det vurderes at takstein med underlagspapp og lekter har passert 30 år og tettheten i tiden som kommer er usikker. Symptomer på slitasje og elde er registrert, selv om det ikke ble observert tegn på lekkasjer eller skader.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Basert på ovennevnte forhold anbefales jevnlig ettersyn slik at tiltak kan iverksettes ved behov. Oppgradering av taktekking bør påregnes.

6.11 Utstyr på tak



Det er ikke etablert snøfanger på taket.

Er det krav til snøfanger? Ja

Er det manglende og/eller feil/skader på snøfanger? Ja

Er det krav til stige for adkomst feier? Ja

Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige? Nei

Oppsummering av utstyr på tak

TG-3

Det er ikke etablert noen snøfanger på taket.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Snøfanger må etableres for god personsikkerhet.

Utbedringskostnader

10 000 - 50 000

6.12 Etasjeskille og gulv på grunn



Etasjeskiller er kontrollert med nivelleringslaser.

Type Trebjelkelag, Betongdekke

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

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn

TG-2

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert lokalt avvik i stue og soverom i loftsetasje innenfor 2 meter på mellom 10 og 20 mm. Skjevheter i gulv er ikke uvanlig for eldre boliger, og skyldes erfaringsmessig underdimensjonering/ ujevn dimensjonering av materialer.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det vurderes at det ikke er behov for umiddelbare tiltak, men ved eventuell legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, bør avretting påregnes.

6.13 Ildsted/Skorstein



Vedovn med glassdør i stue.

Type pipe	Tegl
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Vedovn i ett soverom i loftsetasje, og vedovn med glassdør i stue.	
Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feiluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei
Skorstein over tak er inspisert fra:	Drone
Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Nei
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Nei
Oppsummering av ildsted/skorstein	TG-1

6.14 Kjøkken



Oversiktsbilde kjøkken.

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Ja
Oppsummering av overflater og innredning	TG-2
Deler av kjøkkeninnredning er oppgradert i 2014. Oppgradert innredning fra IKEA. Innredning med glatte fronter. Benkeplate av laminat. Nedfelt oppvaskkum med ett-greps kjøkkenarmatur. Integrert oppvaskmaskin og opplegg for frittstående komfyr og kjøleskap med fryser. Gulvflater belagt med laminat. Vegg- og himlingsflater i malt panel. Laminert plate mellom kjøkkenbenk og overskap.	
Kjøkkenfront til integrert oppvaskmaskin er løs, utbedring anbefales.	

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Ventilator i overskap.	
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Oppsummering av avtrekk	TG-1
Kjøkkenventilatoren er testet med papir og det registreres sug i kanalen.	

6.15 Lovlighet



Eldre brannslukningsapparat plassert i gang.

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger? Ikke kontrollert

På bakgrunn av at det ikke er fremlagt byggetegninger, er bruken av arealene i boligen ikke kontrollert opp mot de sist godkjente tegningene. Arealer kan være i strid med byggeforskriftene og mangle nødvendig godkjenning i kommunen, uten at dette har hatt betydning for klassifisering og vurdering av måleverdighet på befaringstidspunktet.

Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)? Nei

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift? Nei

Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse? Ja

Det er ikke fremlagt noen midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. Boligen er byggemeldt og søkt før 1. januar 1998. Det vil ikke bli mulig å få utstedt ferdigattest. Er bygget i henhold til opprinnelig godkjenning, er bygget lovlig i bruk.

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

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

Er det skader på brannslukningsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år? Ja

Det er ikke gjennomført kontroll/service av brannslukningsutstyr de siste fem/ti år. Service/utskiftning av slukkeutstyr bør gjennomføres.

6.16 Trapp: 1. Etasje - Loftsetasje



Bilde av trapp mellom 1. etasje og loftsetasje.

Beskrivelse

Lukket trapp av tre med rekkverk av tre mellom 1. etasje og loftsetasje.

Er det manglende rekkverk? Nei

Er høyden på rekkverk under 90cm? Ja

Er åpninger i rekkverk over 10cm? Nei

Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm? Nei

Mangler håndløper i trappeløp? Ja

Er det påvist andre avvik utover normal slitasje? Nei

Oppsummering av trapp

TG-2

Rekkverk måles til en høyde under 90cm, rekkverkshøyde er målt til 73 cm. Trappen mangler håndløper langs veggen som er et krav iht dagens forskrift.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Etablering av rekkverk med høyde på 90 cm håndløper på veggen anbefales for bedre sikkerhet.

6.17 Trapp: Kjelleretasje - 1. Etasje



Åpen tretrapp mellom kjelleretasje og 1. etasje.

Beskrivelse

Åpen trapp av tre mellom kjelleretasje og 1. etasje.

Er det manglende rekkverk?

Ja

Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?

Ja

Oppsummering av trapp

TG-3

Det er ikke etablert rekkverk i trappen. Trappen har åpninger mellom trinn som overstiger 10 cm. Takhøyde er stedvis under 2 meter. Trappen tilfredsstiller ikke dagens krav til sikkerhet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Etablering av rekkverk anbefales for bedre sikkerhet. Det anbefales å redusere avstanden mellom trinn slik at åpningen ikke overstiger 10cm.

Utbedringskostnader

Under 10 000

6.18 Avløpsrør



Boligen har i hovedsak synlige avløpsrør av plast.

Type avløpsrør

Støpejern, Plast

Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?

Ja

Det vurderes at deler av avløpsanlegget er fornyet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken. Eksakt omfang og årstall for utførte arbeider på bad er ikke kjent.

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

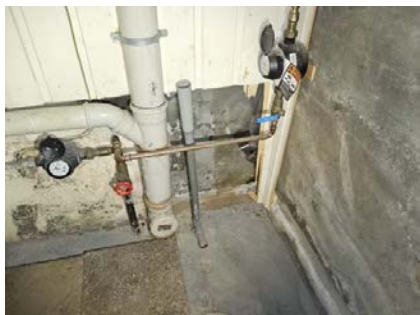
TG-2

Hovedparten av avløpsanlegget har nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det ble ikke registrert behov for umiddelbare tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på avløpsrør av eldre årgang. Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.

6.19 Vannledninger



Hovedstoppekran er plassert i kjeller

Type anlegg	Kobber, Plast
-------------	---------------

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
---	----

Det vurderes at deler av røropplegget er fornyet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken. Eksakt omfang og årstall for utførte arbeider på bad er ikke kjent.

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?	Ja
---	----

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
---------------------------------------	-----

Oppsummering av vannledninger

TG-2

Hovedparten av vannrørene i boligen har nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå. Rørstrekk i kjeller er uisolerte og kan være utsatt for frost.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på vannrør av eldre årgang. Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte vannrør. Vannrør må isoleres i kalde rom for å unngå frost og kondens.

6.20 Elektrisk



Sikringsskap er plassert i gang i loftsetasje.

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

Ja

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 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.

Det er framlagt rapport fra utført elkontroll den 24.05.2024, dokumentasjon fra elektriker på utbedring av avvik og bekreftelse fra Elvia på at tilsynssaken er avsluttet, datert 24.06.2024. Boligen har et eldre EL-anlegg i hovedsak uten dokumentasjon, og det er gjort oppgraderinger som mangler dokumentasjon (nyere sikringsskap).

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Samsvarserklæring på utført arbeid bør fremskaffes, alternativt så bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en elektrofaglig person og nødvendige tiltak vurderes deretter. Oppgraderinger av eldre deler av EL-anlegget bør påregnes.

6.21 Varmtvannsbereder



Varmtvannsbereder er plassert i kjeller.

Plassering bereder

Kjeller

Fundament

Plassert på gulv

Årstall

2018

Størrelse

227L

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?

Nei

Oppsummering av varmtvannsbereder

TG-1

6.22 Ventilasjon



Det registreres symptomer forenelig med kondens på enkelte vinduer.

Type ventilering

Naturlig ventilasjon

Naturlig ventilering med spalteventiler i vinduer, periodvis mekanisk avtrekk fra bad og kjøkken.

Oppsummering av ventilasjon

TG-2

Symptomer etter kondens er registrert på enkelte vinduer, noe som tyder på at ventilasjonen ikke er tilstrekkelig. Utilstrekkelig ventilasjon kan medføre økt fuktbelastning og redusert luftkvalitet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Klaffventiler på yttervegg anbefales etablert og tilluftspalte ved dører anbefales etablert for optimal ventilering.

6.23 Våtrom: Bad



Oversiktsbilde bad.



Overflate

Beskrivelse av overflate

Vinylbelegg på gulv og vegger.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Basert på datomerking i sluk så vurderes det at deler av badet ble oppgradert i 2000.

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?

Ja

Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?

Nei

Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?

Nei

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?

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?

Nei

Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?

Nei

Er det registrert knirk i gulvet?

Nei

Det kan ikke verifiseres at gulvbelegg er tilstrekkelig klemt mellom sluk og klemring.

Oppsummering av overflater

TG-2

Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået.

Anbefalte tiltak overflater

Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold anbefales montert et dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning i påvente av en oppgradering.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?

Nei

Type sluk

Plast

Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?

Ja

Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?

Nei

Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?

Nei

Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?

Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

TG-2

Overgang mellom sluk og membran er uoversiktlig. Det kan derfor ikke verifiseres at utførelsen er korrekt, eller at lekkasjesikkerheten er ivaretatt. Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Med bakgrunn i alder og slitasje står våtrommet foran en utbedring/utskiftning. Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann i påvente av en oppgradering.

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Vegghengt servant med armatur. Speil med stikkontakt over servant. Gulvstående toalett.

Er det skader på utstyr og innredning?

Nei

Er det innebygd sistene til klosett?

Nei

Oppsummering av sanitærutstyr

TG-1

Ventilasjon

Type ventilerings

Mekanisk avtrekk

Er ventilasjonen funksjonstestet?

Ja

Oppsummering av ventilasjon	TG-3
Baderomsviften er defekt.	
Anbefalte tiltak ventilasjon	
Reparasjon/utskifting av baderomsviften bør påregnes.	
Utbedringskostnader ventilasjon	Under 10 000

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei

Oppsummering av fukt	TG-IU
Med bakgrunn i at våtrommets vegger er yttervegger og etasjeskillet er av betong så er det ikke praktisk mulig å gjennomføre fuktmåling/hulltaking i et område der det erfaringsmessig forekommer skader. Hulltaking og fuktmåling i lukkede konstruksjoner er derfor ikke utført. Tilstanden inne i konstruksjonen er ikke kjent.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
------------------------	-----

6.24 Øvrig: Innvendige overflater



Det registreres sprekker i gulvbelegg.

Beskrivelse

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

Beskrivelse

Himlinger: Malt panel.
Vegger: Malt panel og veggplater.
Gulv: Malt gulvbelegg og laminat.

Oppsummering av øvrig	TG-2
Det vurderes at overflatene i hovedsak er fra byggeåret med noe overflatefornyning. Basert på alder så vurderes det at overflatene er funksjonelle, gulvoverflater er preget av alder, det registreres sprekker i belegget og knirk i gulv. Slitasje på dører og enkelte defekte dørvridere.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Oppgradering reparasjoner bør påregnes.	



Slitasje på dør og defekt låsekasse.

6.25 Øvrig: Uvendig trapp



Enkel tretrapp uten rekkverk fra stue til terrasse.

Beskrivelse

Enkel tretrapp fra stue til terrasse.

Oppsummering av øvrig

TG-3

Trappen har ikke rekkverk, forholdet kan medføre fallfare.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Etablering av rekkverk bør påregnes.

Utbedringskostnader

Under 10 000

6.26 Øvrig: Stikkledninger

Beskrivelse

Boligen har felles private stikkledninger med Kongsvegen 1062 tilknyttet kommunalt vann og avløp, selger opplyser at utvendige vann og avløpsør er fra 1984.

Vann og avløpsanlegg er nedgravd og er ikke kontrollert da dette krever spesialkompetanse, vurdering er derfor i hovedsak basert på forventet brukstid (PE/PVC-U 50 år).

6.27 Øvrig: Radon



Kartutsnitt - NGU Radonkart

Beskrivelse

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

Oppsummering av øvrig

TG-3

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på om det er foretatt radonmåling i boligen og verdiene er derfor ukjent. Basert boligens alder, og plassering i område med høye kartlagte radonforekomster, så vurderes det at det med stor sannsynlighet er forhøyede radonverdier i boligen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

For å kartlegge de faktiske forholdene bør det gjennomføres radonmåling.

Estimert utbedringskostnad gjelder kun for kartlegging av faktiske verdier.

Utbedringskostnader

Under 10 000

6.28 Øvrig: Driftsbygninger



Uthus.



Låve.

Beskrivelse

Eiendommen inneholder fire driftsbygninger:

Fjøs oppført i 1995, oppmålt til 78 m².

Låve oppført i 1890, oppmålt til 53 m².

Uthus oppført i 1985, areal er oppmålt 45 m².

Maskinhus oppført i 2008, oppmålt til 96 m².

Driftsbygningenes tilstand, sikkerhetsmessige forhold og bruksfunksjon er ikke vurdert i denne rapporten. Det gjøres oppmerksom på at tilleggsbygningene kan være utsatt for slitasje, skader, feil utførelse og redusert bruksfunksjon som ikke er avdekket. For å få klarhet i bygningenes tilstand og funksjon bør ytterligere undersøkelser utføres av landbrukstakstmann. Forholdet er ikke videre undersøkt i denne rapporten.



Fjøs.



Maskinhus.

6.29 Krypjkjeller

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.30 Støttemur

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.31 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.32 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Hamar	
Oppdragsnr.	
1213250090	

Selger 1 navn
Åmund Karlsen Lekve

Gateadresse	
Kongsvegen 1060	

Poststed	Postnr
LØTEN	2340

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☒ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1213250090

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Ekte hussopp i kjelleren 2019 og innredning revet, samt behandling med boracol. Årsak antas å være dårlig drenering tidligere, samt feil bruk av fuktsperre fra gammelt av med utilstrekkelig lufting. Tilbakeslag på ubehandlet treverk i 2024. Konklusjon fra skaderapport at det ikke var sammenheng med tidligere skade og at dette var isolert tilfelle på materialer brukt for å vatte varmtvannsbereider og vaskemaskin. Tiltak: fjerning av ubehandlet treverk og vaske bort sopp. Avfukter satt inn på kontinuerlig drift.

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Selger har montert nye veggmonterte dusjvegger.

- 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyset?

☒ Nei ☐ Ja

- 2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

ny drenering anlagt i 2018. Utført privat.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

se tidligere omtale av sopp og råteskader i kjeller.

- 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

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Nytt elektrisk lagt opp i kjøkken 24.06.24 etter manglende jording påpekt i el-kontroll. Som egeninnsats - koblet ut el-kabler i kjeller under riving av innredningen.

Arbeid utført av

Installasjonsservice

Filer

[3NELFO_Samsvarserklæring_Inst_Sign._\(Retting_av_feil_mangler_etter_el.tilsyn\).pdf](#)

- 11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☒ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

El-kontroll våren 2024. Feil på

- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Følgende utført av selger: - terrasse - trapp kjeller

- 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 ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

selger har laget ny terrasse. Samt noe vedlikehold og tilpasninger av bygninger til landbruksdriften. nytt gulv i fjøset, skillevegg i maskinhus for å nevne noe.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

- 21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

til tidligere nevnte sopp- og råteskader.

Filer

[Skaderapport - 202406357 - Kongsvegen 1062 2340 LØTEN.pdf](#)

[Sluttfaktura_CD21003085_skadenummer 202009849.pdf](#)

[Råte_20240815_13_13.pdf](#)

[Kalkulasjon - 202406357 - Kongsvegen 1062 2340 LØTEN.pdf](#)

- 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

Beskrivelse

Jordene driftes i dag av en nabo. Felles privat vann- og kloakk med Kongsvegen 1062.

Tilleggskommentar

Eier har drevet med sau frem til og med 2019. Etter det har jordveien blitt driftet av andre og bygningsmassene til landbruksdelen mer eller mindre grad benyttet som lager.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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



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



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



Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1213250090

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Åmund Lekve	9b308382b5efc8c23f4d249 0881d13de61bbceba	28.04.2025 10:04:47 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

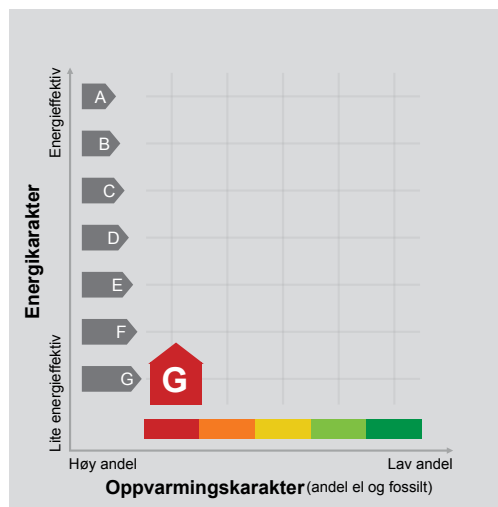
Document reference: 1213250090

- 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>

ENERGIATTEST



Adresse	Kongsvegen 1060
Postnummer	2340
Sted	LØTEN
Kommunenavn	Løten
Gårdsnummer	208
Bruksnummer	2
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	152816626
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-116916
Dato	08.05.2025



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

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

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktssignering 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 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

HELP Renteforsikring

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

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

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

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



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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikraftttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Kongsvegen 1060
2340 LØTEN

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Fredrik Lien

Oppdragsnummer:

Telefon: 472 54 889
E-post: fredrik.lien@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

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