

aktiv.

Spånestadvegen 4, 2340 LØTEN

LØTEN



Eiendomsmegler

Sindre Ilseth Heia

Mobil 915 95 510

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

Aktiv Eiendomsmegling Hamar

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.:	Kr 2 900 000,-
Omkostn.:	Kr 91 640,-
Total ink omk.:	Kr 2 991 640,-
Selger:	Jan Roar Håkonsen (etter fullmakt)
Salgsobjekt:	Enebolig
Eierform:	Eiet
Byggeår:	1975
BRA-i/BRA Total	321/372 kvm
Tomtstr.:	1804.1 m ²
Gnr./bnr.	Gnr. 23, bnr. 20
Oppdragsnr.:	1213240141

Ditt nye hjem?

Velkommen til Løten og Spånestadvegen 4!

En stor og solrik eiendom på ca. 1,8 mål som er bebygd med en innholdsrik enebolig fra 1975 og en dobbeltgarasje fra 1995. Boligen har en innholdsrik planløsning med bla. 2 stuer, 2 kjøkken, 5 soverom, 2 bad, ekstra toalettrom og 2 garasje plasser i kjelleren. Deler av boligen er innredet som en separat hybelleilighet, men det gjøres oppmerksom på at denne ikke er godkjent som egen bruksenhet. Boligen har et generelt etterslep hva gjelder vedlikehold og oppgraderinger.

Eiendommen ligger i et hyggelig og veletablert boligområde rett utenfor Løten sentrum. Barnevennlig boligområde med kun ca. 200m til Østvang skole. Det er kun ca. 1km til Løten sentrum med alt av nødvendig servicetilbud som dagligvarebutikk, apotek, vinmonopol, bankfilial og post m.m.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Plantegning	44
Tilstandsrapport	46
Egenerklæringsskjema	90
Nabolagsprofil	95
Budskjema	105

Om eiendommen

Om boligen

Arealer totalt

BRA - i: 321 m²

BRA - e: 31 m²

BRA - b: 20 m²

BRA totalt: 372 m²

TBA: 45 m²

Enebolig

Kjeller

BRA-i: 11 m²

Beskrivelse: Leilighet: Vaske-/trapperom.

BRA-i: 162 m²

Beskrivelse: Hoveddel: Vaske-/trapperom, toalettrom, 2 soverom, 4 boder og 2 garasjeplasser.

1. etasje

BRA-i: 95 m²

Beskrivelse: Hoveddel: Vindfang, gang, trapperom, stue, kjøkken, bad/toalettrom og 2 soverom.

BRA-i: 53 m²

Beskrivelse: Leilighet: Vindfang, gang, trapperom, stue, kjøkken, bad/toalettrom og soverom.

BRA-b: 20 m²

Beskrivelse: Hoveddel: Innglasset terrasse.

TBA: 22 m²

Beskrivelse: Hoveddel: Terrasse.

TBA: 23 m²

Beskrivelse: Leilighet: Terrasse.

Garasje

BRA-e: 31 m²

Beskrivelse: 2 garasjeplasser.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Fullt bruksareal for arealer omsluttet av innerveggene i kjelleren og 1. etasjen. Målbare arealer inne i boligen er medtatt som BRA-i. Målbare arealer i innglasset terrasse er medtatt som BRA-b. Terrassene er medtatt som TBA/"Åpent areal".

Tomtebeskrivelse

Eiertomt på ca. 1 804,1m². Eiendommen ligger i et svakt skrånende terreng.

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

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et hyggelig og veletablert boligområde rett utenfor Løten sentrum. Barnevennlig boligområde med kun ca. 200 meter til Østvang skole. Det er også kort avstand til barnehage og ungdomsskole. Videregående skoler i Hamar og i Elverum.

Det er kun ca. 1 km til Løten sentrum med alt av nødvendig servicetilbud som dagligvarebutikk, apotek, vinmonopol, bankfilial og postkontor. Løten Nærstasjon er en svært hyggelig og populær kafé som er blitt et samlingspunkt for lokalbefolkningen. På rådhuset finner man kino med flere ukentlige filmvisninger. Like ved ligger også jernbanestasjonen som har flere daglige avganger til både Elverum, Trondheim og Hamar. Fra sentrum er det også hyppige bussavganger til Elverum og Hamar.

Videre kan Løten kommune by på en rekke friluftsmuligheter. Om vinteren er Budor, som ligger ca. 18 km fra eiendommen, et populært sted med milevis av oppkjørte skiløyper. Her er det også et lite alpinanlegg hvor store og små kan leke seg i snøen. Rokosjøen er svært attraktivt om sommeren med flotte bademuligheter og sandvolleyballbane.

Bygningssakkyndig

Morten Silkebækken AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Enebolig - Byggeår: 1975.

Opprinnelig byggegrunn av jord-/morenemasser. Dreneringen er fra byggeåret. Synlig tettesjikt over terrenget enkelte steder av grunnmursplast. Det er både benyttet og ikke benyttet topplis. Grunnmur av murte lettklinkerblokker. Kjellergulv av støpt betong. Eiendommen ligger i et svakt skrånende terreng. Naturgitt med interne fallforhold på tomten.

Taktekking av pappshingel. Undertak av trepanel. Besiktiget fra bakkenivå. Takrenner, nedløp og beslag av metall. Bindingsverkskonstruksjon fra byggeåret. Utvendige fasader med bordkledning. Saltak konstruksjon av prefabrikkerte W-takstoler. Malte trevinduer med 2-lags thermopan- og isolerglass fra 1974, 1990, 2007 og 2012. Malte ytterdører med klare glassfelter. Malte balkongdører med 2-lags thermopanglass fra 1974. Garasjedør i tett utførelse. Vippeporter av treverk.

Takterrasse/terrasse med konstruksjoner, spaltegulv, rekkverk og håndlist av treverk. Innglasset takterrasse med konstruksjoner, spaltegulv, rekkverk og håndlist av treverk. Terrasse med konstruksjoner, spaltegulv, rekkverk og håndlist av treverk. Utvendige trapper med konstruksjoner, trinn, rekkverk og håndlist av metall.

Beskrivelse av byggemåte er hentet fra tilstandsrapport utført av Morten Silkebækken.

Tilstandsrapporten angir også byggetekniske tilstandssvekkelser (tilstandsgrader -TG).

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

- * Utvendig > Veggkonstruksjon: Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.
- * Utvendig > Dører: Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer. Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke. Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte glass. Det er påvist utetthet/åpning mellom dørbled og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå. Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
- * Utvendig > Utvendige trapper: Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Konstruksjonene har skjevheter.
- * Innvendig > Overflater: Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente. Det er påvist laminatgulv med mindre enn 30 cm mellom tverrskjøtene. Dette er avvik fra leggeanvisningen.
- * Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn: Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- * Innvendig > Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført

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

* Innvendig > Innvendige dører: Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

* Innvendig > Andre innvendige forhold: Det er påvist andre avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt for flere av oppvarmingskildene.

* Våtrom > 1. etasje leilighet > Bad/toalettrom i leiligheten > Overflater vegger og himling: Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet. Våtromsplater er ikke montert fagmessig. Det er montert vinduer eller dører i våtsonen. Våtsonen til dusjen er 100 cm utenfor dusjnise/dusjvegger eller kabinet. Våtsonen til innredning/servant er 50 cm utenfor innredningen eller servanten. Ikke fagmessig montering av våtromsplater gjelder at det ikke er tettet fullstendig mellom veggskinnen og våtromsplaten.

* Våtrom > 1. etasje leilighet > Bad/toalettrom i leiligheten > Overflater Gulv: Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

* Våtrom > 1. etasje leilighet > Bad/toalettrom i leiligheten > Ventilasjon: Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende. Rommet har kun naturlig ventilasjon.

* Våtrom > Kjeller hoveddel > Vaske-/trapperom i hoveddelen > Sanitærutstyr og innredning: Det er påvist andre avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt.

* Våtrom > 1. etasje hoveddel > Bad/toalettrom i hoveddelen > Overflater vegger og himling: Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker. Det er påvist avvik i fuger. Det er påvist overflateskader i noen av flisene og himlingsplatene.

* Våtrom > 1. etasje hoveddel > Bad/toalettrom i hoveddelen > Overflater Gulv: Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk. Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker. Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er påvist avvik i fuger.

* Våtrom > 1. etasje hoveddel > Bad/toalettrom i hoveddelen > Sanitærutstyr og innredning: Det er påvist skader på innredning.

* Våtrom > 1. etasje hoveddel > Bad/toalettrom i hoveddelen > Ventilasjon: Det er påvist fuktskjolder etc rundt ventiler. Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende. Rommet har kun naturlig ventilasjon.

* Våtrom > Kjeller leilighet > Vaske-/trapperom i leiligheten > Sanitærutstyr og innredning: Det er påvist andre avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt.

* Våtrom > Kjeller leilighet > Vaske-/trapperom i leiligheten > Ventilasjon: Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende. Rommet har kun naturlig ventilasjon. Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

* Kjøkken > 1. etasje leilighet > Kjøkken i leiligheten > Overflater og innredning: Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventbart på et kjøkken.

* Kjøkken > 1. etasje leilighet > Kjøkken i leiligheten > Avtrekk: Det er påvist andre avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt.

* Kjøkken > 1. etasje hoveddel > Kjøkken i hoveddelen > Overflater og innredning: Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad. Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventbart på et kjøkken.

* Kjøkken > 1. etasje hoveddel > Kjøkken i hoveddelen > Avtrekk: Det er påvist andre avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt.

* Tekniske installasjoner > Vannledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Det er irr på rør. Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

* Tekniske installasjoner > Avløpsrør: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

* Tekniske installasjoner > Ventilasjon: Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

* Tekniske installasjoner > Varmtvannstank: Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år.

* Tekniske installasjoner > Andre installasjoner: Det er påvist andre avvik: Mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt. Det er i dag ikke tillatt å benytte parafin som oppvarmingskilde.

* Tomteforhold > Terrengforhold: Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger. Det er påvist områder på eiendommen med stående vann.

* Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

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

* Utvendig > Taktekking: Det er påvist skader eller avvik på selve taktekkingen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak. Det er værslitt og oppsprukket tretaktekking. Presisering: Betydelig skade/avvik på taktekking gjelder at den ikke er tett, da det er påvist vann i deler av undertaket og en av takstolene.

* Utvendig > Nedløp og beslag: Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det

var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet. Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag. Det er store deformasjoner i renner og nedløp. Takrenner/nedløp har store lekkasjer.

* Utvendig > Takkonstruksjon/Loft: Det er påvist fukt/råteskader i takkonstruksjonen. Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr. Presisering: Fuktskader er forekomster av fukt i undertaket. Se også punktet «Taktekking». Symptomer på aktivitet av skadedyr er observasjoner av muselort.

* Utvendig > Vinduer: Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke. Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer. Det er påvist et betydelig antall vinduer med punkterte eller sprukne glassruter. Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. Trevirket i vinduene har stedvis høyt fuktnivå.

* Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Det er påvist fukt/råteskader i konstruksjonen. Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. • Tekkingen på balkong/terrasse har utettheter. Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler. Konstruksjonene har skjevheter.

* Innvendig > Pipe og ildsted: Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe. Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe. Pipa har rennemerker etter sotvann. Presisering: Det er metallplate foran ildstedet i hoveddelen. Denne platen skal være minst 30 cm utenfor ilegget til ildstedet i hele bredden av ilegget.

* Innvendig > Rom Under Terreng: Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur. Det er påvist synlige fukt/råteskader i treverk i underetg./kjeller, hulltaking er derfor ikke nødvendig.

* Innvendig > Innvendige trapper: Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav. Det er ikke montert rekkverk. Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. • Trappen har en del slitasjegrad utover det som er normalt ut ifra alder.

* Våtrom > 1. etasje leilighet > Bad/toalettrom i leiligheten > Sluk, membran og tettesjikt: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen. Sluk er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

* Våtrom > Kjeller hoveddel > Vaske-/trapperom i hoveddelen > Overflater vegger og himling: Det er påvist tegn til fuktskader i overflater. Det er registrert synlige tegn på fukt/råteskader. Det er uegnede materialer i våtsoner.

* Våtrom > Kjeller hoveddel > Vaske-/trapperom i hoveddelen > Overflater Gulv: Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk. Konstatert omfattende fuktskader.

* Våtrom > Kjeller hoveddel > Vaske-/trapperom i hoveddelen > Sluk, membran og tettesjikt: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen. Det er ikke membran/tettesjikt på våtrommet.

* Våtrom > Kjeller hoveddel > Vaske-/trapperom i hoveddelen > Ventilasjon: Rommet

har ingen ventilasjon.

* Våtrom > Kjeller hoveddel > Vaske-/trapperom i hoveddelen > Tilliggende konstruksjoner våtrom: Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det påvist indikasjoner på fuktskader.

* Våtrom > 1. etasje hoveddel > Bad/toalettrom i hoveddelen > Sluk, membran og tettesjikt: Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone. Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen. Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

* Våtrom > Kjeller leilighet > Vaske-/trapperom i leiligheten > Overflater vegger og himling: Det er påvist tegn til fuktskader i overflater. Det er registrert synlige tegn på fukt-/råteskader. Det er uegnede materialer i våtsoner.

* Våtrom > Kjeller leilighet > Vaske-/trapperom i leiligheten > Overflater Gulv: Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk. Konstatert omfattende fuktskader.

* Våtrom > Kjeller leilighet > Vaske-/trapperom i leiligheten > Sluk, membran og tettesjikt: er enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen. Det er ikke membran/tettesjikt på våtrommet.

* Våtrom > Kjeller leilighet > Vaske-/trapperom i leiligheten > Tilliggende konstruksjoner våtrom: Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det påvist indikasjoner på fuktskader.

* Spesialrom > Kjeller hoveddel > Toalettrom > Overflater og konstruksjon: Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1. Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør. Det er noen avvik/mindre skader i overflatene.

* Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg: Eldre installasjon uten dokumentasjon. Berøringsfare i sikringsskapene ved jordfeilbryter (hoveddel) og automatsikring (leilighet). Sprukket stikkontakt på soverommet i leiligheten. anbefaler at dokumentasjon fremskaffes. anbefaler fullstendig teknisk gjennomgang av el.takstmann. Hvis en utbedringskostnad er opplyst, så gjelder dette estimatet KUN for gjennomføringen av et tilsyn/en teknisk gjennomgang. Eventuelle utbedringer av selve el.anlegget vil komme i tillegg.

* Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold: Montert brannslukningsapparater. Montert røykvarslere.

* Tomteforhold > Drenering: Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt.

* Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter: Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk. • Det er registrert skråriss som er symptom på setninger. Grunnmuren har sprekkdannelser. Grunnmuren har setningsskader. Innsiden av grunnmuren har misfarging.

For ytterligere/detaljerte beskrivelser av avvik, øvrige tilstandsgrader og

bygningsteknisk utførelse, også ved eventuelle andre bygninger, se tilstandsrapport som er et vedlegg i salgsoppgaven.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Rør fra taknedløp falt av og det kom mellom mur og grunnmurspapp, synlig fukt i et rom i kjeller. Det har vært lekkasje fra vaskemaskin i kjeller under utleieleilighet.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Elvia har hatt tilsyn og 3 feil ble avdekket og er rettet opp av Løten Installasjonsservice 27.06.2024.

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

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

Beskrivelse: Ny shingel på tak for ca. 10 år siden.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Generasjonsbolig med utleiedel.

17.1. Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

Svar: Ja.

Beskrivelse: Den har vært brukt fra den dagen huset ble satt opp.

Eiendommen er en del av et dødsbo og selges via arvinger (eventuelt fullmektig). Egenerklæringsskjema er også utfylt/besvart av arvingene (eventuelt fullmektig). Utfyller har ikke bebodd eiendommen og har således ikke spesifikk kunnskap om denne. Det kan i denne sammenheng eksistere feil og skader på eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Interessenter oppfordres til å foreta nøye undersøkelser av eiendommen, helst med bistand av bygningskyndig, før bud gis.

Innhold

Eiendommen er bebygd med en enebolig fra 1975 med separat hybelleilighet, samt en dobbeltgarasje fra 1995.

Hoveddelen inneholder:

1. etasje: Vindfang, gang, trapperom, stue, kjøkken, 2 soverom og bad/toalettrom.

Kjeller: Vaske-/trapperom, toalettrom, 2 soverom, 4 boder og 2 garasjeplasser.

Hybelleiligheten inneholder:

1. etasje: Vindfang, gang, trapperom, stue, kjøkken, soverom og bad/toalettrom.

Kjeller: Vaske-/trapperom.

Det gjøres oppmerksom på at hybelleiligheten ikke er godkjent som egen bruksenhet. Kjøper overtar ansvar/risiko for nevnte forhold.

Eiendommen er også bebygd med en garasje på 31m² med 2 garasjeplasser.

Standard

Enebolig - Byggeår: 1975.

Bygget har gjennomgående lav standard. Bygget har et generelt etterslep hva gjelder vedlikehold og oppgraderinger.

Garasje - Byggeår: 1995.

Bygget har gjennomgående lav standard. Bygget har et generelt etterslep hva gjelder vedlikehold og oppgraderinger.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Parkering

I garasjer eller biloppstillingsplasser på egen gårdsplass.

Radonmåling

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

Eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "høy" eller "særlig høy" aktsomhetsgrad.

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 den 19.03.2021. Tilsyn ble sist gang utført den 20.02.2023, uten pålegg om utbedringer. Det tas forbehold om feil/mangler ved eventuelle nye installasjoner og/eller forskriftskrav trådt i kraft etter siste tilsyn.

Energi

Oppvarming

Oppvarming med varmepumpe, ved og elektrisitet. Luft-til-luft varmepumpe montert i 2022. Vedfyring med 2 stk kombinert-ovner av type Jøtul. Elektrisk oppvarming med panelovner, stråleovn og gulvvarme på badrom i hoveddelen.

Energikarakter

E

Energifarge

Oransje

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 2 900 000

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter utgjør totalt ca. kr. 23 685,15,- for 2024.

For 2024 gjelder følgende satser for kommunale avgifter (inkl. mva.):

- * Abonnementsgebyr vann: Kr. 1 567,50,-
- * Forskuddsgebyr vann (grunnlag: 87 kubikk): Kr. 4 276,05,-
- * Abonnementsgebyr kloakk: Kr. 1 623,75,-
- * Forskuddsgebyr kloakk (grunnlag: 87 kubikk): Kr. 4 832,85,-

- * Eiendomsskatt: Kr. 6 045,-
- * Renovasjon (140L restbeholder): Kr. 4 650,-
- * Feiing hvert 4. år: Kr. 340,-
- * Tilsynsgebyr: Kr. 350,-

Forbruk vann og avløp beregnes/avregnes etter avlest vannmåler (kr. 49,15,- per kubikk for vann og kr. 55,55,- per kubikk for avløp). Størrelse på renovasjonsavgift avhenger av størrelse på dunk(er). Feie- og tilsynsgebyr avhenger av hvor mange pipeløp som må feies/inspiseres. Det gjøres oppmerksom på at avgiftene normalt justeres/reguleres årlig.

Formuesverdi primær

Kr 885 366,- per 31.12.2022.

Formuesverdi sekundær

Kr 3 364 390,- per 31.12.2022.

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 23, bruksnummer 20 i Løten kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

Følgende tinglyste heftelser (dokument) vil følge med eiendommen:

- * Erklæring/avtale, tinglyst den 02.05.1969, dagboknummer 102343. Rettighetshaver: Televerket. Bestemmelser om telefonledninger/stolper/kabler/grøfter m.v.
- * Best om garasje/parkering, tinglyst den 12.01.1982, dagboknummer 100248. Rettighetshaver: Knr: 3412 Gnr: 23 Bnr: 37. Bestemmelse om bebyggelse. Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningssjefen i Løten.

Dokumentet kan ses hos meglerforetaket eller utleveres på forespørsel.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det ble utstedt ferdigattest for nybygg bolig i 1975.

Det er ikke mottatt ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for inntilbygget garasje, innglasset balkong, terrasser eller for frittstående garasje.

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

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen. I byggetegninger er kjelleren definert som diverse kjellerrom/boder, garasje og ikke utgravd (boligens tilleggsdel). Det er ikke kjent med at det er søkt om bruksendring for kjelleren. Rommene i kjelleren er derfor ikke godkjent for varig opphold (boligens hoveddel), men er likevel inntatt som primærrom/-areal i tilstandsrapport. Det er også avvik på inntilbygget garasje, innglasset balkong og terrassene som ikke fremkommer av tegningene.

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

Vei, vann og avløp

Eiendommen har adkomst fra privat vei som er en del av denne eiendommen. Det må påregnes kostnader til brøyting og vedlikehold av veien.

Boligen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett, via private stikkledninger. Eier har selv ansvar for de private stikkledningene.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen omfattes av eldre reguleringsplan for "Løten sentrum øst" fra 1980. Reguleringsformål for eiendommen er boliger (1 798m²) og kjørevei (6m²).

Eiendommen omfattes av kommuneplan for Løten kommune 2015-2026, hvor eiendommen er avsatt/utnyttet til nåværende boligbebyggelse.

Adgang til utleie

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

Salgsobjektet er i dag innredet med en hybelleilighet som pt. ikke er utleid. Det gjøres oppmerksom på at hybelleiligheten ikke er godkjent som egen bruksenhet. Dersom hybelleiligheten skal kunne leies ut som del av egen bolig må det være dør mellom hoveddelen og hybeldelen, det er det ikke pt. Kjøper overtar ansvar og risiko for utleie av ikke godkjent areal.

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

Legalpant

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

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger. Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres

imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

2 900 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

15 100,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))

2 800,- (Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg))

240,- (Pantattest kjøper - lagt ut av megler)

500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

500,- (Tingl.gebyr skjøte)

72 500,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 2 900 000))

91 640,- (Omkostninger totalt)

2 991 640,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Betalingsbetingelser

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg

av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Dødsbo

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges for et dødsbo. Arvingene (selgerne) har ikke bebodd eiendommen og har ingen kunnskap vedrørende eiendommen og eiendommens beskaffenhet utover det som her fremgår av salgsoppgaven. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand fra teknisk sakkyndig.

Eiendommen er en del av et dødsbo og selges via arvinger (eventuelt fullmektig). Egenerklæringsskjema er også utfylt/besvart av arvingene (eventuelt fullmektig). Utfyller har ikke bebodd eiendommen og har således ikke spesifikk kunnskap om denne. Det kan i denne sammenheng eksistere feil og skader på eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Interessenter oppfordres til å foreta nøye undersøkelser av eiendommen, helst med bistand av bygningskyndig, før bud gis.

Meglernes vederlag

Det er avtalt en provisjon på 1,5% av salgssummen, minimum kr 49.000,- ved gjennomføring av salgsoppgjøret. I tillegg kommer tilretteleggingsgebyr (kr 15.900,-), oppgjørshonorar (kr 6.250,-), visninger (kr 2.500,- per stykk), markedspakke (kr 22.500,-) samt innhenting av opplysninger og tinglysing av sikringsobligasjon (kr 15.000,-). Alle beløp er inklusive mva. Meglerforetaket har ikke krav på provisjon og oppgjørshonorar dersom handel ikke kommer i stand i oppdragstiden eller hvis oppdraget sies opp.

Ansvarlig megler

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

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

Salgsoppgavedato

13.08.2024



Velkommen til Løten og Spånestadvegen 4!



En stor og solrik eiendom på ca. 1,8 mål som er bebygd med en innholdsrik enebolig fra 1975 og en dobbeltgarasje fra 1995.



Boligen har en stor og solrik hage opparbeidet med plen og variert beplantning.



Deler av boligen er innredet som en separat hybelleilighet, men det gjøres oppmerksom på at denne ikke er godkjent som egen bruksenhet. Boligen har et generelt etterslep hva gjelder vedlikehold og oppgraderinger.



Du ønskes velkommen inn i hoveddelen i et praktisk vindfang.



Videre kommer du inn i en romslig gang som fungerer som et knutepunkt i boligen. Her har du god oppbevaringsplass i plassbygget skyvedørgarderobe.



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



Stuen har flere store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys.



Fra stuen har du utgang til en åpen terrasse med videre adkomst til en innglasset terrasse på ca. 20m².



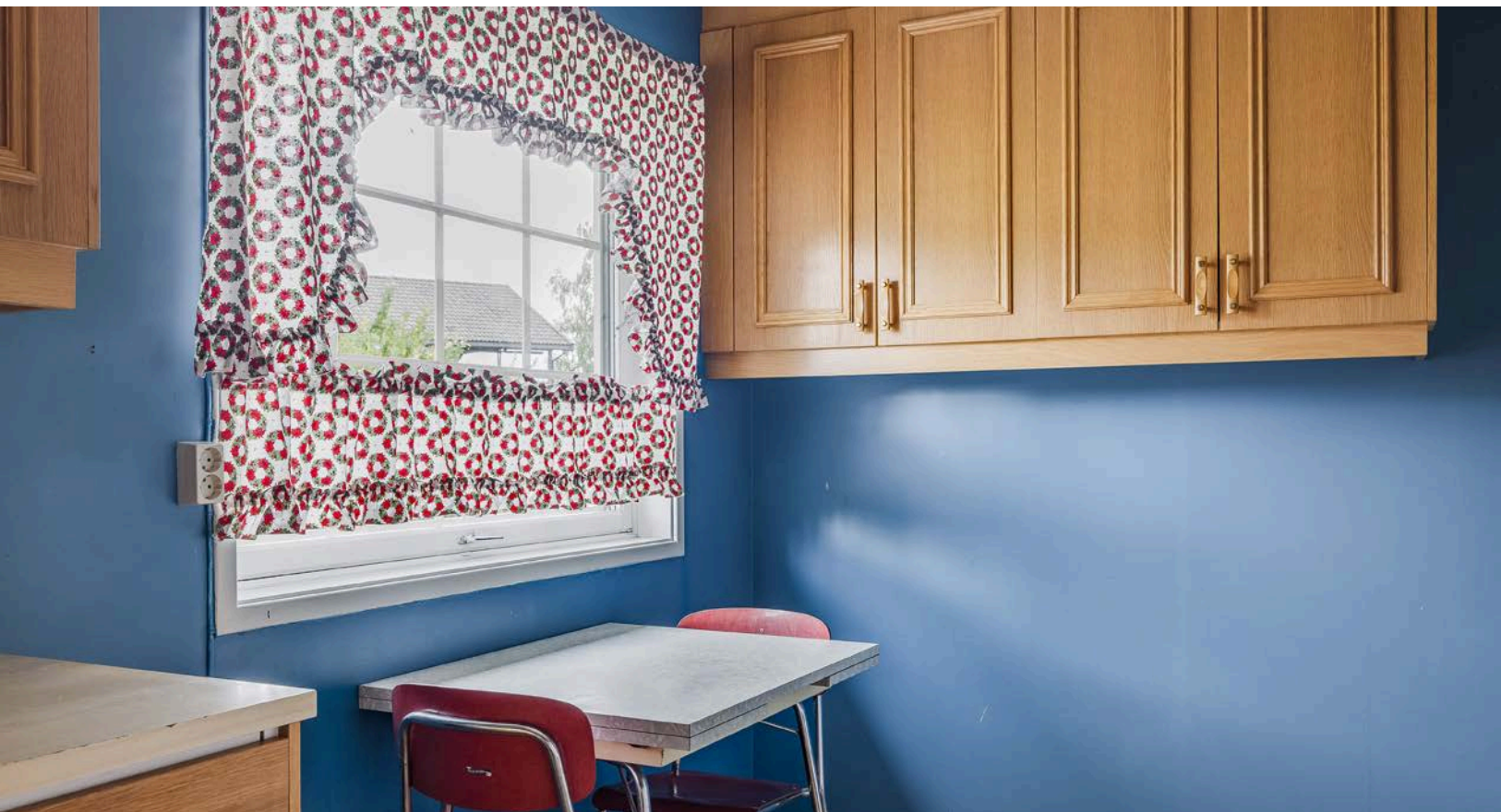
Som et fint midtpunkt i stuen har du en koselig peisovn som både gir god varme og bidrar til ekstra hygge på kaldere høst- og vinterdager.



Stuen har laminat på gulv og lysmalte overflater.



Det er også montert luft-til-luft varmepumpe fra 2022 som sørger for en god og jevn varme på vinterstid.



Kjøkkenet ligger i et eget rom i naturlig tilknytning til stuen. Ved den store vindusflaten har du plass til et koselig frokostbord.



Eldre, men velholdt kjøkkeninnredning med profilerte fronter og laminert benkeplate og benkebeslag og med nedfelt dobbel oppvaskkum. Praktisk med lyse fliser i benkeryggen og takhøye overskap.



Soverom 1 har plass til dobbeltseng om ønskelig.



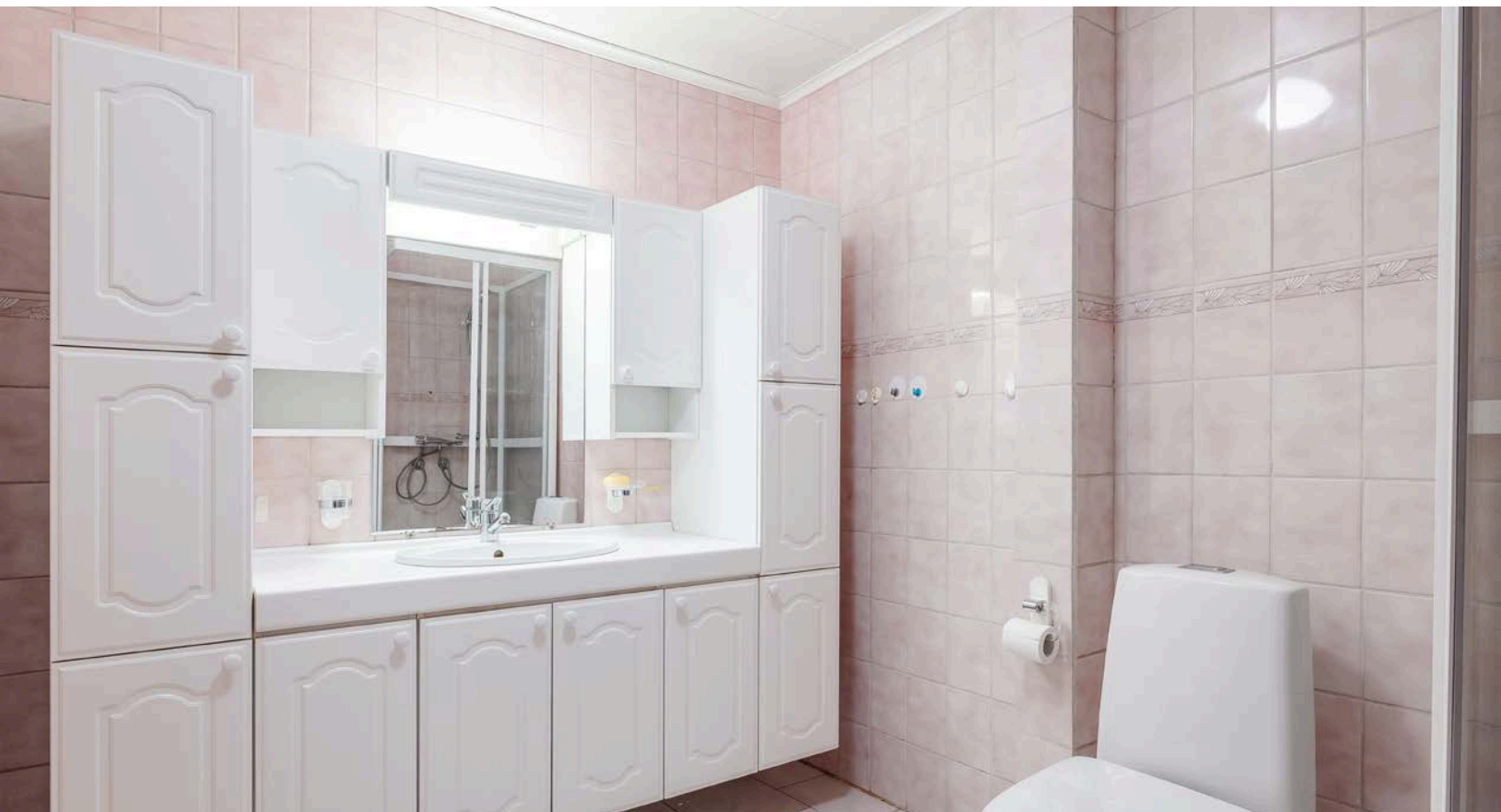
På soverommet har du rikelig med oppbevaringsplass i flere garderobeskap som medfølger i handelen.



Det er også plassbygde garderobeskap med ytterligere god oppbevaringsplass.



Soverom 2 er et lyst rom som passer fint som barnerom, gjesterom eller kontor. Også dette soverommet har oppbevaringsplass i garderobeskap.



Eldre flislagt badrom med gulvvarme. God oppbevaringsplass i tidløs baderomsinnredning med lyse fronter, laminert benkeplate med nedfelt servant, speil med belysning og vegghegte skap over.



Baderommet er også utstyrt med dusjkabinett og gulvstående toalett.



Kjelleren er i dag delvis innredet med rom og boder. Det gjøres oppmerksom på at rommene i kjelleren ikke er godkjent for varig opphold.



Rom innredet som soverom. Det gjøres oppmerksom på at rommet ikke er godkjent for varig opphold.



Rommet har teppegulv, panel på veggene og plassbygget garderobeskap.



Rom innredet som soverom. Det gjøres oppmerksom på at rommet ikke er godkjent for varig opphold.



I kjelleren er det også et ekstra toalettrom utstyrt med gulvstående toalett.



Hybelleiligheten har eget inngangsparti. Det gjøres oppmerksom på at hybelleiligheten ikke er godkjent som egen bruksenhet.



Fra vindfanget kommer du videre inn i en praktisk gang med oppbevaringsplass i garderobeskap.



Stuen i hybelleiligheten er et lyst og hyggelig rom.



Også i denne stuen er det en peisovn som gir god varme på vinterstid.



Fra stuen har du utgang til en stor og solrik terrasse mot vest.



På terrassen har du god plass til sittegrupper etter eget ønske og behov. Beliggenheten mot vest sørger for gode solforhold.



Kjøkkenet ligger i et eget rom i naturlig tilknytning til stuen.



Lys og tidløs kjøkkeninnredning fra Sigdal med hvite glatte fronter og laminert benkeplate og benkebeslag med nedfelt dobbel oppvaskkum.



Soverom i hybelleiligheten.



På soverommet har du plass til dobbeltseng og god oppbevaringsplass i medfølgende garderobeskap.



Eldre baderom i hybelleiligheten med belegg på gulv og våtromsplater på veggene. Baderommet er utstyrt med servantskap, speilskap med belysning over, dusjkabinett og gulvstående toalett.



Trappe-/vaskerom i tilknytning til hybelleiligheten.



Eiendommen er også bebygd med en garasje fra 1995 på 31m² med 2 garasjeplasser.



Eiendommen ligger i et hyggelig og veletablert boligområde rett utenfor Løten sentrum. Barnevennlig boligområde med kun ca. 200m til Østvang skole.



Det er kun ca. 1km til Løten sentrum med alt av nødvendig servicetilbud som dagligvarebutikk, apotek, vinmonopol, bankfilial og post m.m.

1. etasje



Plantegningen er en ikke målbart illustrasjon og avvik kan forekomme.

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

2. etasje







Plantegningen er en ikke målbart illustrasjon og avvik kan forekomme.

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

Vedlegg

Tilstandsrapport

 Enebolig
 Spånestadvegen 4, 2340 LØTEN
 LØTEN kommune
 # gnr. 23, bnr. 20

Sum areal alle bygg: BRA: 372 m² BRA-i: 321 m²



Befaringsdato: 17.07.2024

Rapportdato: 17.07.2024

Oppdragsnr.: 20273-1987

Referansenummer: YF7598

Autorisert foretak: Morten Silkebækken AS

Sertifisert Takstingeniør: Morten Silkebækken

Vår ref: Morten
Silkebækken



 Morten
Silkebækken AS



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befæringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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



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

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

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

MORTEN SILKEBÆKKEN AS

- din lokale takstmann

Takst bygget på tillit og nøyaktighet gir trygge verdier.

Morten Silkebækken AS ble etablert av Morten Silkebækken i 2009 og har siden den gang gjennomført ca. 12.500 befaringer/rapporter. Hovedformål er taksering og verdivurdering av fast eiendom.

Selskapet er lokalisert i Hamar, samt har avdelinger i Elverum og i Trysil. Morten Silkebækken AS er medlem av Norsk Takst - som er Norges største organisasjon for bygningssakkyndige. Morten Silkebækken har gjennomført sin grunnopplæring i samarbeid med Universitetet i Stavanger og er forpliktet etter instruks og etiske regler. Morten Silkebækken AS er også sertifisert hos Det Norske Veritas, er en godkjent Mesterbedrift, samt en godkjent Våtromsbedrift.

Norsk Takst har obligatorisk etterutdanning for å holde medlemmene faglig oppdatert. Medlemskapet gir den bygningssakkyndige tilgang til et godt gjennomarbeidet system for kvalitetssikring ved utøvelse av yrket som bygningssakkyndig.



Rapportansvarlig

Morten Silkebækken

Morten Silkebækken
Uavhengig Takstingeniør
morten@hamartakst.no
900 79 435



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskeom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig - Byggeår: 1975

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekking av pappshingel. Undertak av trepanel. Besiktiget fra bakkenivå. Takrenner, nedløp og beslag av metall. Bindingsverkskonstruksjon fra byggeåret. Utvendige fasader med bordkledning. Saltak konstruksjon av prefabrikkerte W-takstoler. Malte trevinduer med 2-lags thermopan- og isolerglass fra 1974, 1990, 2007 og 2012. Malte ytterdører med klare glassfelter. Malte balkongdører med 2-lags thermopanglass fra 1974. Garasjedør i tett utførelse. Vippeporter av treverk. Takterrasse/terrasse med konstruksjoner, spaltegulv, rekkverk og håndlist av treverk. Innglasset takterrasse med konstruksjoner, spaltegulv, rekkverk og håndlist av treverk. Terrasse med konstruksjoner, spaltegulv, rekkverk og håndlist av treverk. Utvendige trapper med konstruksjoner, trinn, rekkverk og håndlist av metall.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Innvendige gulv med laminat, teppe og belegg. Innvendige vegger med malte panelplater, malte plater, tynnplater, malt panel, malt strie og malt tapet. Innvendige himlinger med folierte plater, malte plater, malt panel og panel. Noen av overflatene er pusset opp. Plate på mark av støpt betong i kjelleren. Etasjeskillere av trekonstruksjoner i 1. etasjen. Det er ved stikkprøvekontroll målt nivåforskjell på 12 mm innenfor 2 meter. Det er ikke foretatt radonmålinger. Bygget er heller ikke utført med radonsperre. 2 stk ett-løps elementpiper fra byggeåret. 2 stk kombinertovner av type Jøtul med gnistsikring foran ildstedet av metallplate (hoveddel) og fliser (leiligheten). Rom under terreng har gulv med heltre, teppe og betong, samt vegger med plater, panel og murpuss. Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist avvik/fuktskader i konstruksjonene. Det opplyses på generelt grunnlag av påforede yttervegger og oppforede gulv under terreng er risikokonstruksjoner med hyppige skadefrekvenser. Tretrapper mellom etasjene. Innvendige dører i utførelse malt slett, finert lakkert og malt heltre. Oppvarming med elektrisitet, ved og luft-til-luft varmepumpe.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/toalettrom i hoveddelen

Byggeforskriften fra 1969. Det foreligger ingen dokumentasjon. Vegger med fliser og himling med malte plater. Gulv med fliser. Varmekilde er elektriske varmekabler. Det er målt nivåforskjell mindre enn 25 mm mellom toppen av flis ved terskel og toppen av sluket. Plastsluk. Ukjent tettesjikt/membran. Innredning med profilerte fronter, laminert benkeplate med nedfelt servant, ett greps blandebatteri, speil og lys. Dusjkabinett med integrert dusjbatteri. Gulvmontert toalett. Naturlig ventilasjon. Det er etablert tilluft fra tiliggende rom. Hulltaking er foretatt uten at det er påvist unormale forhold. Det er målt inne i veggen mellom våtrommet og soverommet.

Bad/toalettrom i leiligheten

Byggeforskriften fra 1969. Det foreligger ingen dokumentasjon. Vegger med våtromsplater og himling med malte plater. Gulv med belegg. Varmekilde er elektrisk stråleovn. Det er målt nivåforskjell større enn 25 mm mellom toppen av belegget ved terskel og toppen av sluket. Plastsluk. Synlig klemring og belegg i sluket. Innredning med slette fronter, heldekkende servant, ett greps blandebatteri, speilskap og lys. Dusjkabinett med integrert dusjbatteri. Gulvmontert toalett. Naturlig ventilasjon. Det er etablert tilluft fra tiliggende rom. Hulltaking er foretatt uten at det er påvist unormale forhold. Det er målt inne i veggen mellom våtrommet og gangen.

Vaske-/trapperom i hoveddelen

Byggeforskriften fra 1969. Det foreligger ingen dokumentasjon. Vegger med murpuss og sponplater, samt himling med panel. Gulv med betong. Varmekilde er ikke påvist. Det er målt nivåforskjell større enn 25 mm mellom toppen av gulvet ved terskel og toppen av sluket. Plastsluk. Rommet har ikke noen forn for membran/tettesjikt. Vegghengt utslagskum og 2 kraner. Opplegg for vaskemaskin. Det er ikke etablert ventilasjon. Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Vaske-/trapperom i leiligheten

Byggeforskriften fra 1969. Det foreligger ingen

Beskrivelse av eiendommen

dokumentasjon.

Vegger med malt murpuss og malte sponplater, samt himling med panel.

Gulv med malt betong. Varmekilde er ikke påvist. Det er målt nivåforskjell større enn 25 mm mellom toppen av gulvet ved trappen og toppen av sluket.

Plastsluk. Rommet har ikke noen forn for membran/tettesjikt.

Vegghengt utslagskum og 1 kran. Kran til vaskemaskin.

Naturlig ventilasjon. Det er ikke etablert tilluft fra tiliggende rom.

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning av type Sigdal med slette fronter, laminerte skrog og laminerte benkeplater. Over-, under- og høyskap. Benkebeslag med 2 kummer og ett-greps blandebatteri. Plass til frittstående hvitevarer som komfyr og kjøleskap. Mekanisk avtrekk med utkast til friluft.

Kjøkkeninnredning av ukjent type med profilerte fronter, laminerte og finerte skrog, samt laminerte benkeplater. Over-, under- og høyskap. Benkebeslag med 2 kummer og ett-greps blandebatteri. Plass til frittstående hvitevarer som komfyr, kjøleskap og oppvaskmaskin. Mekanisk avtrekk med utkast til friluft.

SPELIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrommet har vegger med fliser og våtromsplater, himling med panel og gulv med beleg. Plastsluk. Varmekilde er ikke påvist. Speilhyll. Gulvmontert toalett. Det er ikke etablert ventilasjon.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger av kobber.

Stoppekranen er plassert i trappe-/vaskerom i hoveddelen.

Innvendige avløpsrør av plast/pvc.

Stakemuligheter via stakeluke(r) og sluk.

Naturlig ventilasjon via ventiler. Mekanisk punktventilasjon.

Montert luft-til-luft varmepumpe.

Varmtvannstank på 198 liter fra 1993.

Varmtvannstank på 198 liter fra 1995.

Montert 2 stk dagtanker. Begge dagtankene er opplyst frakoblet.

Tre-faset elektrisk anlegg i hoveddelen. En-faset

elektrisk anlegg i leiligheten. Sikringsskap i

hoveddelen med strømmåler, hovedsikring

3x35A, 1 jordfeilbryter og porselenssikringer for 9

kurser. Sikringsskap i leiligheten med strømmåler,

hovedsikring 35A, samt automatsikring og

porselenssikringer for 7 kurser. Opplyst at Elvia

har hatt tilsyn og 3 feil ble avdekket. Dette er

rettet opp av Løten Installasjonsservice

27.06.2024 iflg. rekviert.

Montert brannslukningsapparater. Montert røykvarslere.

Innvendige vannledninger av kobber.

Stoppekranen er plassert i trappe-/vaskerom i hoveddelen.

Innvendige avløpsrør av plast/pvc.

Stakemuligheter via stakeluke(r) og sluk.

Naturlig ventilasjon via ventiler. Mekanisk punktventilasjon.

Montert luft-til-luft varmepumpe.

Varmtvannstank på 198 liter fra 1993.

Varmtvannstank på 198 liter fra 1995.

Montert 2 stk dagtanker. Begge dagtankene er opplyst frakoblet.

Tre-faset elektrisk anlegg i hoveddelen. En-faset

elektrisk anlegg i leiligheten. Sikringsskap i

hoveddelen med strømmåler, hovedsikring

3x35A, 1 jordfeilbryter og porselenssikringer for 9

kurser. Sikringsskap i leiligheten med strømmåler,

hovedsikring 35A, samt automatsikring og

porselenssikringer for 7 kurser. Opplyst at Elvia

har hatt tilsyn og 3 feil ble avdekket. Dette er

rettet opp av Løten Installasjonsservice

27.06.2024 iflg. rekviert.

Montert brannslukningsapparater. Montert røykvarslere.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Opprinnelig byggegrunn av jord-/morenemasser. Dreneringen er fra byggeåret. Synlig tettesjikt over terrenget enkelte steder av grunnmursplast. Det er både benyttet og ikke benyttet topplist. Grunnmur av murte lettklinkerblokker. Kjellergulv av støpt betong. Eiendommen ligger i et svakt skrånende terreng. Naturgitt med interne fallforhold på tomten. Utvendige avløpsrør av plast/pvc. Utvendige vannledninger (med Elvestad kabel) av plast/PEL. Tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Oppdragsgiver har ikke fremlagt tegninger. Deler av kjelleren er innredet. Ukjent om dette er omsøkt og godkjent. Anbefaler ytterligere undersøkelser.

Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

Oppdragsgiver har ikke fremlagt tegninger. Anbefaler ytterligere undersøkelser.

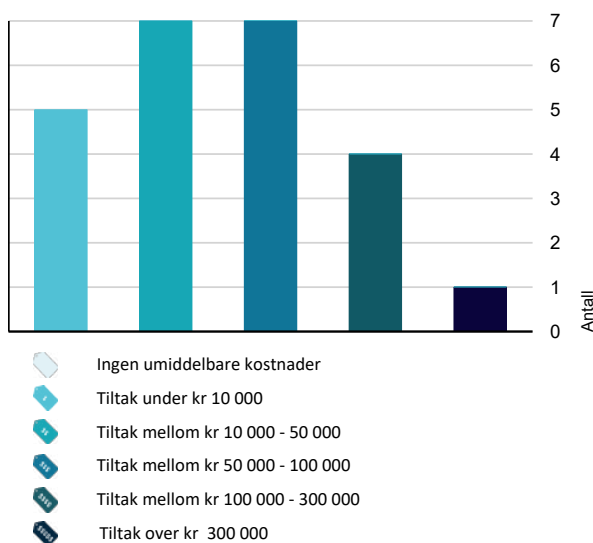
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Eiendommen er et dødsbo og selges via fullmakt. Eierinformasjonen er dermed begrenset.

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig, nøytral og objektiv bygningssakkyndig uten bindinger til de involverte parter. Formålet med rapporten er å utarbeide et dokument som skal brukes i forbindelse med salg av eiendommen.

Befaringen er utført som en visuell besiktigelse/gjennomgang med oppdragsgiver. Informasjon om tomteforhold, bygningers alder m.m. bygger på opplysninger fra oppdragsgiver, samt dokumenter som er beskrevet fremlagt. Informasjon om påkostninger, oppgraderinger, ombygginger m.m., samt tidspunkt for utførelsen, er også basert på opplysninger fra oppdragsgiver. Byggesaken og kommunens arkiver er ikke undersøkt med mindre dette er nevnt spesielt.

Det gjøres også oppmerksom på at alle bygningsdeler er under vedvarende aldring. Noen har kort levetid, mens andre har lengre levetid. Jo eldre bygningsmassen er, desto større tiltak må påregnes. En brukt bygning har ofte svakheter og egenskaper som en nyere bygning ikke har. Eksempler på dette er slitasje, dårlig vedlikehold, utidsmessigheter, tekniske løsninger som ikke holder dagens standard osv. Jo eldre bygningen er, desto flere slike forhold må en kjøper forvente. Det gjøres oppmerksom på at bygningen er oppført i en periode med andre byggeforskrifter og krav enn de som gjelder i dag. Dette gjelder for eksempel krav til isolasjon, varmetap, tetthet osv.

I henhold til Avhendingsloven så settes ikke «Estimat for utbedringer» for TG2. Dette settes kun for TG3.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Innvendig > Rom Under Terreng Gå til side	! Utvendig > Utvendige trapper Gå til side
! Innvendig > Innvendige trapper Gå til side	! Innvendig > Overflater Gå til side
! Våtrom > 1. etasje leilighet > Bad/toalettrom i leiligheten > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side	! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side
! Våtrom > Kjeller hoveddel > Vaske-/trapperom i hoveddelen > Overflater vegger og himling Gå til side	! Innvendig > Radon Gå til side
! Våtrom > Kjeller hoveddel > Vaske-/trapperom i hoveddelen > Overflater Gulv Gå til side	! Innvendig > Innvendige dører Gå til side
! Våtrom > Kjeller hoveddel > Vaske-/trapperom i hoveddelen > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side	! Innvendig > Andre innvendige forhold Gå til side
! Våtrom > Kjeller hoveddel > Vaske-/trapperom i hoveddelen > Ventilasjon Gå til side	! Våtrom > 1. etasje leilighet > Bad/toalettrom i leiligheten > Overflater vegger og himling Gå til side
! Våtrom > Kjeller hoveddel > Vaske-/trapperom i hoveddelen > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side	! Våtrom > 1. etasje leilighet > Bad/toalettrom i leiligheten > Overflater Gulv Gå til side
! Våtrom > 1. etasje hoveddel > Bad/toalettrom i hoveddelen > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side	! Våtrom > 1. etasje leilighet > Bad/toalettrom i leiligheten > Ventilasjon Gå til side
! Våtrom > Kjeller leilighet > Vaske-/trapperom i leiligheten > Overflater vegger og himling Gå til side	! Våtrom > Kjeller hoveddel > Vaske-/trapperom i hoveddelen > Sanitærutstyr og innredning Gå til side
! Våtrom > Kjeller leilighet > Vaske-/trapperom i leiligheten > Overflater Gulv Gå til side	! Våtrom > 1. etasje hoveddel > Bad/toalettrom i hoveddelen > Overflater vegger og himling Gå til side
! Våtrom > Kjeller leilighet > Vaske-/trapperom i leiligheten > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side	! Våtrom > 1. etasje hoveddel > Bad/toalettrom i hoveddelen > Overflater Gulv Gå til side
! Våtrom > Kjeller leilighet > Vaske-/trapperom i leiligheten > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side	! Våtrom > 1. etasje hoveddel > Bad/toalettrom i hoveddelen > Sanitærutstyr og innredning Gå til side
! Spesialrom > Kjeller hoveddel > Toalettrom > Overflater og konstruksjon Gå til side	! Våtrom > 1. etasje hoveddel > Bad/toalettrom i hoveddelen > Ventilasjon Gå til side
! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg Gå til side	! Våtrom > Kjeller leilighet > Vaske-/trapperom i leiligheten > Sanitærutstyr og innredning Gå til side
! Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold Gå til side	! Våtrom > Kjeller leilighet > Vaske-/trapperom i leiligheten > Ventilasjon Gå til side
! Tomteforhold > Drenering Gå til side	! Kjøkken > 1. etasje leilighet > Kjøkken i leiligheten > Overflater og innredning Gå til side
! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter Gå til side	! Kjøkken > 1. etasje leilighet > Kjøkken i leiligheten > Avtrekk Gå til side
! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK	! Kjøkken > 1. etasje hoveddel > Kjøkken i hoveddelen > Overflater og innredning Gå til side
! Utvendig > Veggkonstruksjon Gå til side	
! Utvendig > Dører Gå til side	

Sammendrag av boligens tilstand

- ! **Kjøkken > 1. etasje hoveddel > Kjøkken i hoveddelen > Avtrekk** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Vannledninger** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Andre installasjoner** [Gå til side](#)
- ! **Tomteforhold > Terrengforhold** [Gå til side](#)
- ! **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENE BOLIG



Byggeår
1975

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra revkirent

Anvendelse

Benyttes av eier. Boligen har også en utleiedel.

Standard

Bygget har gjennomgående lav standard.

Vedlikehold

Bygget har et generelt etterslep hva gjelder vedlikehold og oppgraderinger.

Tilbygg / modernisering

2022 Modernisering Montert luft-til-luft varmepumpe.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekking av pappshingel. Undertak av trepanel. Besiktiget fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader eller avvik på selve taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Det er værslitt og oppsprukket tretaktekking

Presisering: Betydelig skade/avvik på takteking gjelder at den ikke er tett, da det er påvist vann i deler av undertaket og en av takstolene.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Taktekkingen må skiftes eller utbedres.
- Lokal utbedring må utføres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



TG 3 Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag av metall.

Vurdering av avvik:

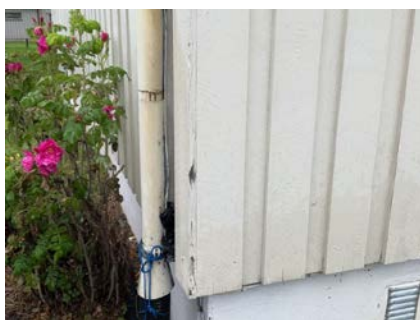
- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Det er store deformasjoner i renner og nedløp.
- Takrenner/nedløp har store lekkasjer.

Konsekvens/tiltak

- Nye renner og nedløp må monteres
- Det er ikke krav om utbedring opp til dagens krav.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Plattform for feier må monteres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



TC 2 Veggkonstruksjon

Bindingsverkskonstruksjon fra byggeåret. Utvendige fasader med bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.



TC 3 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltak konstruksjon av prefabrikkerte W-takstoler.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt/råteskader i takkonstruksjonen.
- Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr

Presisering: Fuktskader er forekomster av fukt i undertaket. Se også punktet «Taktekking». Symptomer på aktivitet av skadedyr er observasjoner av muselort.

Konsekvens/tiltak

- Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.
- Påviste skader må utbedres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Tilstandsrapport



! TG 3 Vinduer

Malte trevinduer med 2-lags thermopan- og isolerglass fra 1974, 1990, 2007 og 2012.

Årstall: 1974 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Det er påvist et betydelig antall vinduer med punkterte eller sprukne glassruter.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- Trevirket i vinduene har stedvis høyt fuktnivå.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
- Vinduer må justeres.
- Det bør gjøres tiltak for å bedre ventilering av rommet.
- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.
- Vinduene eller glassruter må skiftes ut.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



! TG 2 Dører

Malte ytterdører med klare glassfelter. Malte balkongdører med 2-lags thermopanglass fra 1974. Garasjedør i tett utførelse. Vippeporter av treverk.

Årstall: 1974 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte glass.
- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kaldtrekk kan oppstå.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.
- Dører må justeres.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.
- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.
- Det bør gjøres tiltak for å bedre ventilering av rommet.

Tilstandsrapport



TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Takterrasse/terrasse med konstruksjoner, spaltegulv, rekkverk og håndlist av treverk. Innglasset takterrasse med konstruksjoner, spaltegulv, rekkverk og håndlist av treverk. Terrasse med konstruksjoner, spaltegulv, rekkverk og håndlist av treverk.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt/råteskader i konstruksjonen.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Tekkingen på balkong/terrasse har utettheter.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.
- Konstruksjonene har skjevheter.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Ny tekking må legges.
- Påviste skader må utbedres.
- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.
- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

TG 2 Utvendige trapper

Utvendige trapper med konstruksjoner, trinn, rekkverk og håndlist av metall.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Konstruksjonene har skjevheter.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.
- Åpninger i rekkverk må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.



INNSENDIG

TG 2 Overflater

Innvendige gulv med laminat, teppe og belegg. Innvendige vegger med malte panelplater, malte plater, tynnplater, malt panel, malt strie og malt tapet. Innvendige himlinger med folierte plater, malte plater, malt panel og panel. Noen av overflatene er pusset opp.

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.
- Det er påvist laminatgulv med mindre enn 30 cm mellom tverrskjøtene. Dette er avvik fra leggeanvisningen.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.



TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Tilstandsrapport

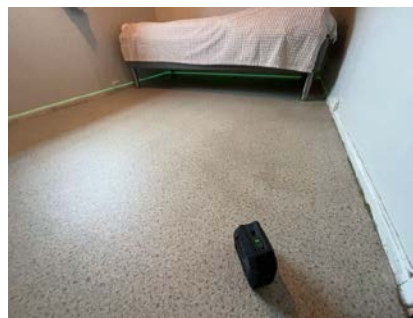
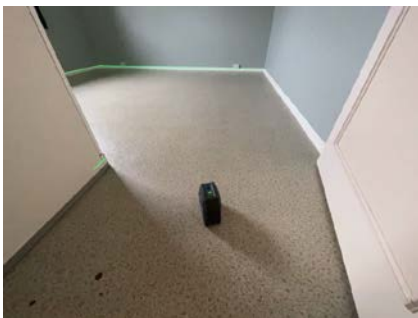
Plate på mark av støpt betong i kjelleren. Etasjeskillere av trekonstruksjoner i 1. etasjen. Det er ved stikkprøvekontroll målt nivåforskjell på 12 mm innenfor 2 meter.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



1 TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

1 TG 3 Pipe og ildsted

2 stk ett-løps elementpiper fra byggeåret. 2 stk kombinertovner av type Jøtul med gnistsikring foran ildstedet av metallplate (hoveddel) og fliser (leiligheten).

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.
- Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.
- Pipa har rennemerker etter sotvann.

Preissering: Det er metallplate foran ildstedet i hoveddelen. Denne platen skal være minst 30 cm utenfor ilegget til ildstedet i hele bredden av ilegget.

Konsekvens/tiltak

- Det må monteres ildfast plate under/foran ildsted.
- Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.
- Det må foretas lokal utbedring.
- Tettingen rundt pipa må undersøkes.

Opplyst kostnad for utbedring gjelder kun for endring av platen foran ildstedet i hoveddelen. Eventuell rehabilitering av pipen vil komme i tillegg.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



TO 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Rom under terreng har gulv med heltre, teppe og betong, samt vegger med plater, panel og murpuss. Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist avvik/fuktskader i konstruksjonene. Det opplyses på generelt grunnlag av påforede yttervegger og oppforede gulv under terreng er risikokonstruksjoner med hyppige skadefrekvenser.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Det er påvist synlige fukt/råteskader i treverk i underetg./kjeller, hulltaking er derfor ikke nødvendig

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales at alt treverk i kjeller fjernes og at kjelleren har mest mulig åpne murkonstruksjoner med god utlufting.
- Det må foretas tiltak for å utbedre årsak til fukt-/råteskadene samt utbedre råteskadene

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Tilstandsrapport



! TG 3 Innvendige trapper

Tretrapper mellom etasjene.

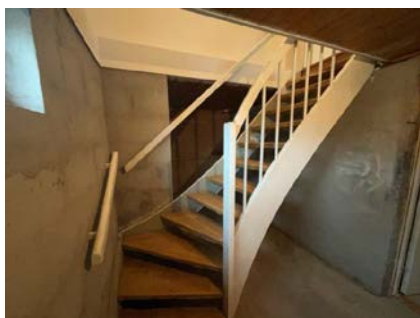
Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke montert rekkverk.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Trappen har en del slitasjegrad utover det som er normalt ut ifra alder.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Trappen står foran en god del vedlikehold.
- Rekkverket er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



! TG 2 Innvendige dører

Innvendige dører i utførelse malt slett, finert lakkert og malt heltre.

Vurdering av avvik:

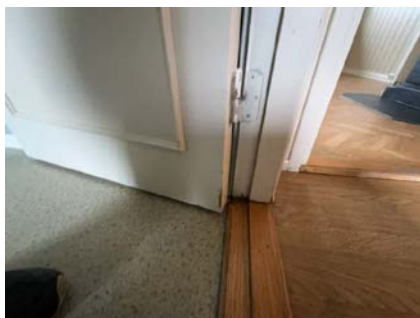
- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Lokal utbedring må påregnes.
- Enkelte dører må justeres.



Tilstandsrapport



TG 2 Andre innvendige forhold

Oppvarming med elektrisitet, ved og luft-til-luft varmepumpe.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt for flere av oppvarmingskildene.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.



VÅTROM

1. ETASJE LEILIGHET > BAD/TOALETTROM I LEILIGHETEN

Generell

Byggeforskriften fra 1969. Det foreligger ingen dokumentasjon.

1. ETASJE LEILIGHET > BAD/TOALETTROM I LEILIGHETEN

TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger med våtromsplater og himling med malte plater.

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet
- Våtromsplater er ikke montert fagmessig.
- Det er montert vinduer eller dører i våtsonen.

Våtsonen til dusjen er 100 cm utenfor dusjnise/dusjvegger eller kabinett. Våtsonen til innredning/servant er 50 cm utenfor innredningen eller servanten. Ikke fagmessig montering av våtromsplater gjelder at det ikke er tettet fullstendig mellom veggskinnen og våtromsplaten.

Konsekvens/tiltak

- Det bør vurderes annen løsning i våtsonen med tanke på plassering av vinduer eller dører.
- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.
- Badet/våtsonen står foran en full oppgradering.



1. ETASJE LEILIGHET > BAD/TOALETTROM I LEILIGHETEN

TG 2 Overflater Gulv

Gulv med belegg. Varmekilde er elektrisk stråleovn. Det er målt nivåforskjell større enn 25 mm mellom toppen av belegget ved terskel og toppen av sluket.

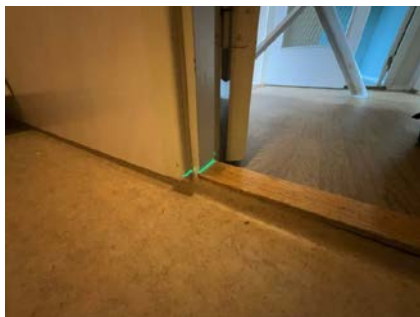
Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.

Tilstandsrapport



1. ETASJE LEILIGHET > BAD/TOALETTROM I LEILIGHETEN

! TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk. Synlig klemring og belegg i sluket.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Sluk er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Konsekvens/tiltak

- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

Kostnadsestimat: Under 10 000



1. ETASJE LEILIGHET > BAD/TOALETTROM I LEILIGHETEN

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredning med slette fronter, heldekkende servant, ett greps blandebatteri, speilskap og lys. Dusjkabinett med integrert dusjbatteri. Gulvmontert toalett.



1. ETASJE LEILIGHET > BAD/TOALETTROM I LEILIGHETEN

! TG 2 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon. Det er etablert tilluft fra tiliggende rom.

Vurdering av avvik:

- Det etablerte avtrekksystemet fungerer ikke tilfredsstillende.
- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
- Avtrekksystemet må utbedres.

Tilstandsrapport



1. ETASJE LEILIGHET > BAD/TOALETTRUM I LEILIGHETEN

Tilleggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten at det er påvist unormale forhold. Det er målt inne i veggen mellom våtrommet og gangen.



KJELLER HOVEDDEL > VASKE-/TRAPPEROM I HOVEDDELEN

Generell

Byggeforskriften fra 1969. Det foreligger ingen dokumentasjon.

KJELLER HOVEDDEL > VASKE-/TRAPPEROM I HOVEDDELEN

Overflater vegger og himling

Vegger med murpuss og sponplater, samt himling med panel.

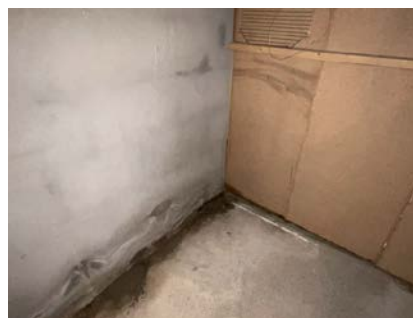
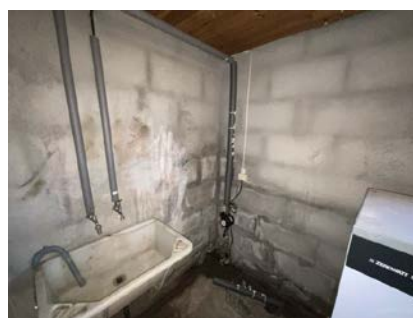
Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn til fuktskader i overflater.
- Det er registrert synlige tegn på fukt-/råteskader.
- Det er uegnede materialer i våtsoner

Konsekvens/tiltak

- Råteskadet treverk må skiftes.
- Overflater må utbedres eller skiftes.
- Våtrommet/våtsonen står foran full utbedring.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



KJELLER HOVEDDEL > VASKE-/TRAPPEROM I HOVEDDELEN

Overflater Gulv

Gulv med betong. Varmekilde er ikke påvist. Det er målt nivåforskjell større enn 25 mm mellom toppen av gulvet ved terskel og toppen av sluket.

Vurdering av avvik:

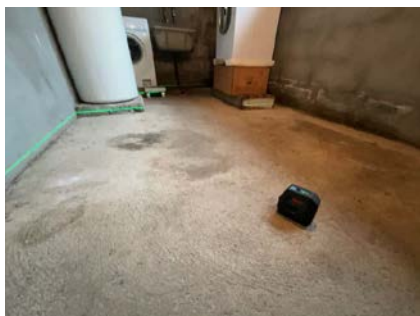
- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Konstatert omfattende fuktskader

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet/våtsonen står foran full utbedring.
- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport



KJELLER HOVEDDEL > VASKE-/TRAPPEROM I HOVEDDELEN

! TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk. Rommet har ikke noen forn for membran/tettesjikt.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Det er ikke membran/tettesjikt på våtrommet.

Konsekvens/tiltak

- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Våtrommet står foran full oppgradering.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



KJELLER HOVEDDEL > VASKE-/TRAPPEROM I HOVEDDELEN

! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Vegghengt utslagskum og 2 kraner. Opplegg for vaskemaskin.

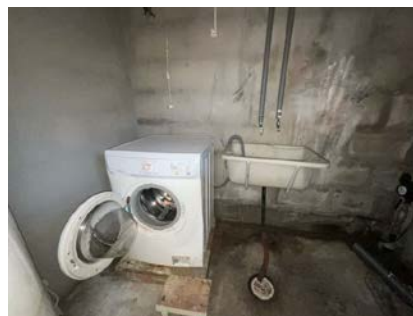
Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.



KJELLER HOVEDDEL > VASKE-/TRAPPEROM I HOVEDDELEN

! TG 3 Ventilasjon

Det er ikke etablert ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Rommet har ingen ventilasjon

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk og tilluft må etableres.

Kostnadsestimat: Under 10 000



KJELLER HOVEDDEL > VASKE-/TRAPPEROM I HOVEDDELEN

! TG 3 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Vurdering av avvik:

- Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det påvist indikasjoner på fuktskader.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



1. ETASJE HOVEDDEL > BAD/TOALETROM I HOVEDDELEN

Generell

Byggeforskriften fra 1969. Det foreligger ingen dokumentasjon.

1. ETASJE HOVEDDEL > BAD/TOALETROM I HOVEDDELEN

TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger med fliser og himling med malte plater.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist avvik i fuger.

Det er påvist overflateskader i noen av flisene og himlingsplatene.

Konsekvens/tiltak

- Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.
- Overflater må utbedres eller skiftes.
- Fuger bør skiftes ut.

Påregnelig med full renovering/utskiftning av overflater.



1. ETASJE HOVEDDEL > BAD/TOALETROM I HOVEDDELEN

TG 2 Overflater Gulv

Gulv med fliser. Varmekilde er elektriske varmekabler. Det er målt nivåforskjell mindre enn 25 mm mellom toppen av flis ved terskel og toppen av sluket.

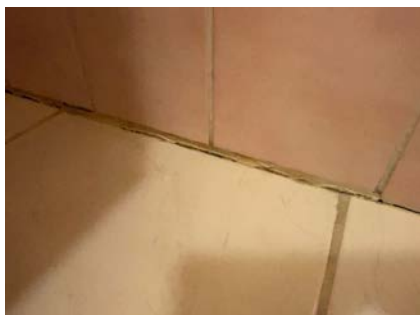
Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fuger.

Konsekvens/tiltak

- Fuger bør skiftes ut.
- Overflater må utbedres eller skiftes.
- Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.
- Det må foretas utbedring av fallforhold.

Tilstandsrapport



1. ETASJE HOVEDDEL > BAD/TOALETROM I HOVEDDELEN

! TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk. Ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtzone.
- Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokale tiltak for å utbedre utettheter på våtrommet.
- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.
- Det må foretas utbedring for å unngå fuktskader i konstruksjonen.
- Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.
- Våtrommets tettesjikt/membran står foran utbedring/utskiftning.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



1. ETASJE HOVEDDEL > BAD/TOALETROM I HOVEDDELEN

! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Innredning med profilerte fronter, laminert benkeplate med nedfelt servant, ett greps blandebatteri, speil og lys. Dusjkabinett med integrert dusj batteri. Gulvmontert toalett.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på innredning.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.



Tilstandsrapport



1. ETASJE HOVEDDEL > BAD/TOALETROM I HOVEDDELEN

1 TG 2 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon. Det er etablert tilluft fra tiliggende rom.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder etc rundt ventiler.
- Det etablerte avtrekksystemet fungerer ikke tilfredsstillende.
- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.
- Avtrekksystemet må utbedres.
- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.



1. ETASJE HOVEDDEL > BAD/TOALETROM I HOVEDDELEN

1 TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten at det er påvist unormale forhold. Det er målt inne i vegg mellom våtrommet og soverommet.



KJELLER LEILIGHET > VASKE-/TRAPPEROM I LEILIGHETEN

Generell

Byggeforskriften fra 1969. Det foreligger ingen dokumentasjon.

KJELLER LEILIGHET > VASKE-/TRAPPEROM I LEILIGHETEN

1 TG 3 Overflater vegger og himling

Vegger med malt murpuss og malte sponplater, samt himling med panel.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn til fuktskader i overflater.
- Det er registrert synlige tegn på fukt-/råteskader.
- Det er uegnede materialer i våtsoner

Konsekvens/tiltak

- Råteskadet treverk må skiftes.
- Våtrommet/våtsonen står foran full utbedring.
- Overflater må utbedres eller skiftes.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport



KJELLER LEILIGHET > VASKE-/TRAPPEROM I LEILIGHETEN

TG 3 Overflater Gulv

Gulv med malt betong. Varmekilde er ikke påvist. Det er målt nivåforskjell større enn 25 mm mellom toppen av gulvet ved trappen og toppen av sluket.

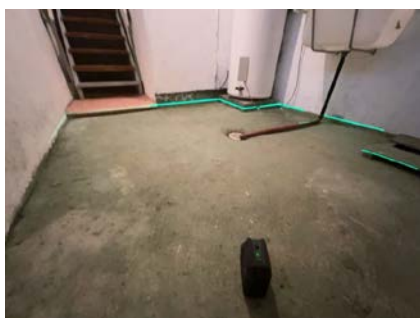
Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet/våtsonen står foran full utbedring.
- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



KJELLER LEILIGHET > VASKE-/TRAPPEROM I LEILIGHETEN

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk. Rommet har ikke noen forn for membran/tettesjikt.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Det er ikke membran/tettesjikt på våtrommet.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet står foran full oppgradering.
- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



KJELLER LEILIGHET > VASKE-/TRAPPEROM I LEILIGHETEN

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Vegghengt utslagskum og 1 kran. Kran til vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.



KJELLER LEILIGHET > VASKE-/TRAPPEROM I LEILIGHETEN

TG 2 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon. Det er ikke etablert tilluft fra tilleggende rom.

Vurdering av avvik:

- Det etablerte avtrekksystemet fungerer ikke tilfredsstillende.
- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Avtrekksystemet må utbedres.
- Det bør etableres tilluft til våtrommet.
- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Tilstandsrapport



KJELLER LEILIGHET > VASKE-/TRAPPEROM I LEILIGHETEN

TG 3 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Vurdering av avvik:

- Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det påvist indikasjoner på fuktskader.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



KJØKKEN

1. ETASJE LEILIGHET > KJØKKEN I LEILIGHETEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning av type Sigdal med slette fronter, laminerte skrog og laminerte benkeplater. Over-, under- og høyskap. Benkebeslag med 2 kummer og ett-greps blandebatteri. Plass til frittstående hvitevarer som komfyr og kjøleskap.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegråd.
- Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventbart på et kjøkken.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

- Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.



1. ETASJE LEILIGHET > KJØKKEN I LEILIGHETEN

TG 2 Avtrekk

Mekanisk avtrekk med utkast til friluft.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.



Tilstandsrapport



1. ETASJE HOVEDDEL > KJØKKEN I HOVEDDELEN

1 TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning av ukjent type med profilerte fronter, laminerte og finerte skrog, samt laminerte benkeplater. Over-, under- og høyskap. Benkebeslag med 2 kummer og ett-greps blandebatteri. Plass til frittstående hvitevarer som komfyr, kjøleskap og oppvaskmaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.
- Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventbart på et kjøkken.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.
- Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.



1. ETASJE HOVEDDEL > KJØKKEN I HOVEDDELEN

1 TG 2 Avtrekk

Mekanisk avtrekk med utkast til friluft.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.



SPESIALROM

KJELLER HOVEDDEL > TOALETTRUM

1 TG 3 Overflater og konstruksjon

Tilstandsrapport

Toalettrommet har vegger med fliser og våtromsplater, himling med panel og gulv med belegg. Plastsluk. Varmekilde er ikke påvist. Speilhyll. Gulvmontert toalett. Det er ikke etablert ventilasjon.

Vurdering av avvik:

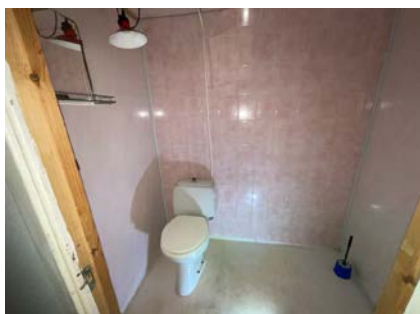
- Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Det er noen avvik/mindre skader i overflatene.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Lokal utbedring må utføres.

Kostnadsestimert: Under 10 000



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

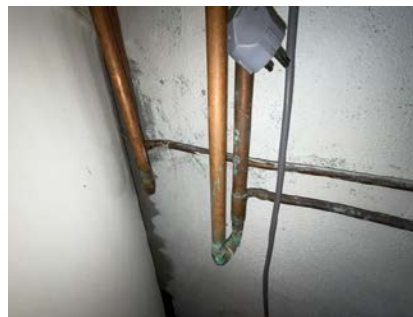
Innvendige vannledninger av kobber. Stoppekranen er plassert i trappe-/vaskerom i hoveddelen.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Det er irr på rør.
- Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.



TG 2 Avløpsrør

Innvendige avløpsrør av plast/pvc. Stakemuligheter via stakeluke(r) og sluk.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
- Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.
- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Tilstandsrapport



TG 2 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon via ventiler. Mekanisk punktventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak

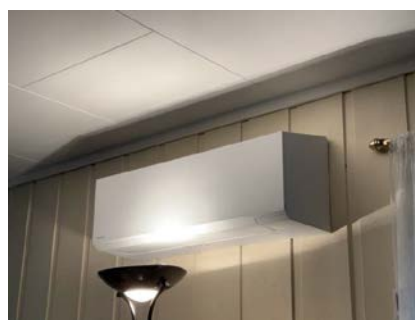
- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.
- Ventilasjonsløsningen må utbedres.



TG 0 Varmesentral

Montert luft-til-luft varmepumpe.

Årstall: 2022 Kilde: Rekvirent



TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstank på 198 liter fra 1993. Varmtvannstank på 198 liter fra 1995.

Årstall: 1993 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.
- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Tilstandsrapport



Andre installasjoner

Montert 2 stk dagtanker. Begge dagtankene er opplyst frakoblet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt. Det er i dag ikke tillatt å benytte parafin som oppvarmingskilde.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.



Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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.

Tre-faset elektrisk anlegg i hoveddelen. En-faset elektrisk anlegg i leiligheten. Sikringsskap i hoveddelen med strømmåler, hovedsikring 3x35A, 1 jordfeilbryter og porselenssikringer for 9 kurser. Sikringskap i leiligheten med strømmåler, hovedsikring 35A, samt automatsikring og porselenssikringer for 7 kurser. Opplyst at Elvia har hatt tilsyn og 3 feil ble avdekket. Dette er rettet opp av Løten Installasjonsservice 27.06.2024 iflg. rekvirent.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2017 Nye strømmålere i 2017. Jordfeilbryter og automatsikring med ukjent alder. Øvrige deler av installasjonen er hovedsakelig av eldre årgang.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja Relacom AS i 2017. Edvarsen Elektro i opprinnelig byggeår. Øvrige arbeider med ukjent utførende.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja Se over. Det er fremlagt samsvarserklæringer for bytte av strømmålere. Trolig ikke krav til samsvarserklæringer for øvrige deler av anlegget da installasjonene er utført tidligere enn 01.01.1999.
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale

Tilstandsrapport

Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Ja

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

Ja

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

Ja Eldre installasjon uten dokumentasjon. Berøringsfare i sikringsskapene ved jordfeilbryter (hoveddel) og automatsikring (leilighet). Sprukket stikkontakt på soverommet i leiligheten. Anbefaler at dokumentasjon fremskaffes. Anbefaler fullstendig teknisk gjennomgang av el.takstmann. Hvis en utbedringskostnad er opplyst, så gjelder dette estimatet KUN for gjennomføringen av et tilsyn/en teknisk gjennomgang. Eventuelle utbedringer av selve el.anlegget vil komme i tillegg.

Generell kommentar

Eldre installasjon uten dokumentasjon. Berøringsfare i sikringsskapene ved jordfeilbryter (hoveddel) og automatsikring (leilighet). Sprukket stikkontakt på soverommet i leiligheten. Anbefaler at dokumentasjon fremskaffes. Anbefaler fullstendig teknisk gjennomgang av el.takstmann. Hvis en utbedringskostnad er opplyst, så gjelder dette estimatet KUN for gjennomføringen av et tilsyn/en teknisk gjennomgang. Eventuelle utbedringer av selve el.anlegget vil komme i tillegg.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 3 Branntekniske forhold

Tilstandsrapport

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Montert brannslukningsapparater. Montert røykvarslere.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Ja Begge brannslukningsapparatene er eldre enn 10 år.
3. Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Ja Det er ikke montert røykvarslere i kjellerne.
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

Kostnadsestimat: Under 10 000



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Opprinnelig byggegrunn av jord-/morenemasser.



TO 3 Drenering

Punktet må sees i sammenheng **Rom under terrenget*

Dreneringen er fra byggeåret. Synlig tettesjikt over terrenget enkelte steder av grunnmursplast. Det er både benyttet og ikke benyttet topplst.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utskiftning av drenering/tettesjikt.

Kostnadsestimat: Over 300 000



Tilstandsrapport



TG 3 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur av murte lettklinkerblokker. Kjellergulv av støpt betong.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk.
- Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.
- Grunnmuren har sprekkdannelser.
- Grunnmuren har setningsskader.
- Innsiden av grunnmuren har misfarging.

Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.
- Lokal utbedring må utføres.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



TG 2 Terrengforhold

Eiendommen ligger i et svakt skrånende terreng. Naturgitt med interne fallforhold på tomten.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.
- Det er påvist områder på eiendommen med stående vann.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.
- Ytterligere undersøkelser anbefales.



Tilstandsrapport



TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør av plast/pvc. Utvendige vannledninger (med Elvestad kabel) av plast/PEL. Tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

- Avløpsanlegget må sjekkes.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.



Bygninger på eiendommen

Garasje

**Anvendelse**

Benyttes av eier

Byggeår

1995

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra rekvirent

Standard

Bygget har gjennomgående lav standard.

Vedlikehold

Bygget har et generelt etterslep hva gjelder vedlikehold og oppgraderinger.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbar areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA)
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Arealet med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjelheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygnings sakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygnings sakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygnings sakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1. etasje hoveddel	95		20	115	22		115
1. etasje leilighet	53			53	23		53
Kjeller hoveddel	162			162			162
Kjeller leilighet	11			11			11
SUM	321		20		45		341
SUM BRA	341						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje hoveddel	Vindfang , Gang , Trapperom , Stue , Kjøkken i hoveddelen , Bad/toalettrom i hoveddelen , Soverom 1 , Soverom 2		Innglasset terrasse
1. etasje leilighet	Vindfang , Gang , Trapperom , Stue , Kjøkken i leiligheten , Bad/toalettrom i leiligheten , Soverom		
Kjeller hoveddel	Vaske-/trapperom i hoveddelen , Toalettrom , Soverom 1 , Soverom 2 , Bod 1 , Bod 2 , Bod 3 , Bod 4 , Garasje plass 1 , Garasje plass 2		
Kjeller leilighet	Vaske-/trapperom i leiligheten		

Kommentar

Fullt bruksareal for arealer omsluttet av innveggene i kjelleren og 1. etasjen. Målbare arealer inne i boligen er medtatt som BRA-i. Målbare arealer i innglasset terrasse er medtatt som BRA-b. Terrassene er medtatt som TBA/"Åpent areal".

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Oppdragsgiver har ikke fremlagt tegninger. Deler av kjelleren er innredet. Ukjent om dette er omsøkt og godkjent. Anbefaler ytterligere undersøkelser.

Brannceller

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

Kommentar: Det er ikke etablert brannskille mellom boenhetene.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se under punktet «Tilbygg/moderniseringer».

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar: Oppholdsrom i kjelleren egner seg ikke til varig opphold.

Garasje

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1. etasje		31		31			31
SUM		31					31
SUM BRA	31						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje		Garasjeplass 1 , Garasjeplass 2	

Kommentar

Fullt bruksareal for arealer omsluttet av innerveggene i 1. etasjen. Målbare arealer er medtatt som BRA-e.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Oppdragsgiver har ikke fremlagt tegninger. Anbefaler ytterligere undersøkelser.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	213	128
Garasje	0	31

Kommentar

Enebolig	Fullt bruksareal for arealer omsluttet av innerveggene i kjelleren og 1. etasjen. Målbare arealer i innglasset terrasse, bodene og garasjen er medtatt som S-ROM. Øvrige målbare arealer er medtatt som P-ROM.
Garasje	Fullt bruksareal for arealer omsluttet av innerveggene i 1. etasjen. Målbare arealer er medtatt som S-ROM.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.7.2024	Morten Silkebækken	Takstingeniør
	Bente Anita Tajet	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3412 LØTEN	23	20		0	1804.1 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Spånestadvegen 4

Hjemmelshaver

Astrid Bergljot Håkonsen dbo og Arne Håkonsen
dbo

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et etablert område rett utenfor Løten sentrum. Området består av frittliggende eneboliger, leiligheter, offentlige bygninger m.m. Kort gangavstand til barnehage og barneskole. Ca. 1,5 km til Løten ungdomsskole. Videregående skoler i Hamar og i Elverum. Fasiliteter som butikker, postkontor, bankfilial m.m. finnes i Løten sentrum. Knutepunkt for busser og tog i sentrumskjernen. Også kort avstand til friarealer. Eiendommen har normale lys- og solforhold. Påregnelig med støy fra nærområdet og omgivelsene. Dette gjelder hovedsakelig fra nærliggende veg, samt fra jernbanen. Utsikten er begrenset.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Tomten er opparbeidet med plen. Beplantning av planter/bed og busker/trær. Eiendommen er delvis innhegnet med hekk og gjerde. Gangveger, innkjøringen og gårdsplassen er asfaltert. Offentlig adkomstveg er gruset. Biloppstillingsplasser i garasjen og på egen tomt. Ikke opplyst om utvendige kummer og/eller tanker.

Tinglyste/andre forhold

Grunnboken er ikke fremlagt. Denne må fremlegges ved et eventuelt salg. Ikke opplyst om forhold som påvirker verdifastsettelsen av eiendommen.

Skattetakst og formuesverdi

Formuesverdi	År	Kommentar
885 366	2022	Opplyste verdi gjelder som primærbolig. Kr 3 364 390 som sekundærbolig.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type	Kommentar
0	1974	Annet	Tomtekjøp

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	04.07.2024	Fullmektigsalg/dødsbo	Gjennomgått	5	Nei
Utskrift fast eiendom	04.07.2024		Gjennomgått	2	Nei
Ferdigattest	01.04.1975		Gjennomgått	1	Nei
Byggetegninger			Gjennomgått	4	Nei
Eiendomsmeglerrapport vedr feiing/tilsyn	19.03.2021	Ingen merknader fra feieren	Gjennomgått	1	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholds krav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringsstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/YF7598>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Hamar	
Oppdragsnr.	
1213240141	
Selger 1 navn	
Jan Roar Håkonsen	
Gateadresse	
Spånestadvegen 4	
Poststed	Postnr
LØTEN	2340
Er det dødsbo?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	Arne Håkonsen og Astrid Bergljot Håkonsen
Er det salg ved fullmakt?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	Jan Roar Håkonsen
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	1974
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	
Antall måneder	
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	Tryg Forsikring
Polise/avtalenr.	6532817

Document reference: 1213240141

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: JRH

1

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
- 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
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
 Nei Ja
Beskrivelse
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
 Nei Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
 Nei Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
 Nei Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
 Nei Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
 Nei Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
 Nei Ja
Beskrivelse
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
 Nei Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?
 Nei Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
 Nei Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar
Beskrivelse
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
 Nei Ja
Beskrivelse
- 17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?
 Nei Ja
Beskrivelse

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

Tilleggs kommentar

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 forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.
- Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1213240141

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Jan Roar Håkonsen	e3b7106bea54ed4993bc04 083d259ee4099feaa	04.07.2024 12:10:03 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1213240141

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

Nabolagsprofil

Spånestadvegen 4 - Nabolaget Kilde - vurdert av 18 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre



Offentlig transport

Østvang skole Linje 693, 694, 697	3 min	0.2 km
Løten stasjon Linje R60	15 min	1.1 km
Oslo Gardermoen	1 t	

Skoler

Østvang skole (1-7 kl.) 302 elever, 28 klasser	2 min	0.2 km
Løten ungdomsskole (8-10 kl.) 254 elever, 19 klasser	16 min	1.2 km
Terningen Arena	14 min	
Jønsberg landbruksskole 219 elever, 6 klasser	17 min	14.6 km

Ladepunkt for el-bil

Recharge YX 7-Eleven Løten	16 min
----------------------------	--------



Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100



Kvalitet på skolene

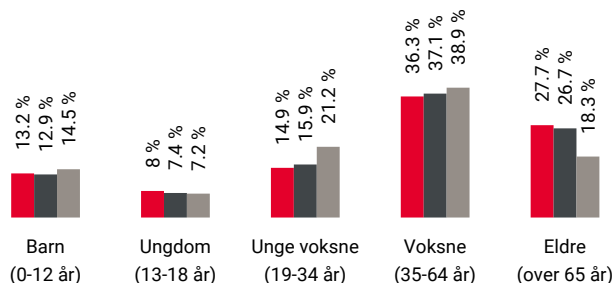
Veldig bra 86/100



Naboskapet

Godt vennskap 67/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Revhiet barnehage (1-5 år) 87 barn	19 min	1.4 km
Skogly naturbarnehage (1-5 år) 80 barn	26 min	2 km
Livensveen gårdsbarnehage (1-5 år) 40 barn	5 min	2.8 km

Dagligvare

Kiwi Meierigården Løten	13 min	
Kiwi Løten PostNord	15 min	1.1 km



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 2024

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 89/100



Gateparkering

Lett 88/100



Trafikk

Lite trafikk 88/100

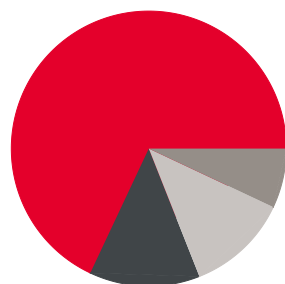
Sport

Østvang skole 3 min
Aktivitetshall, ballspill, fotball 0.2 km

Løten idrettspark 20 min
Aktivitetshall, fotball, friidrett, turn... 1.5 km

Tren Løten 15 min

Boligmasse



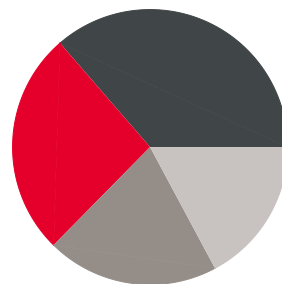
68% enebolig
13% rekkehus
7% blokk
12% annet

Varer/Tjenester

AMFI Elverum 16 min

Vitusapotek Løten 15 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



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

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

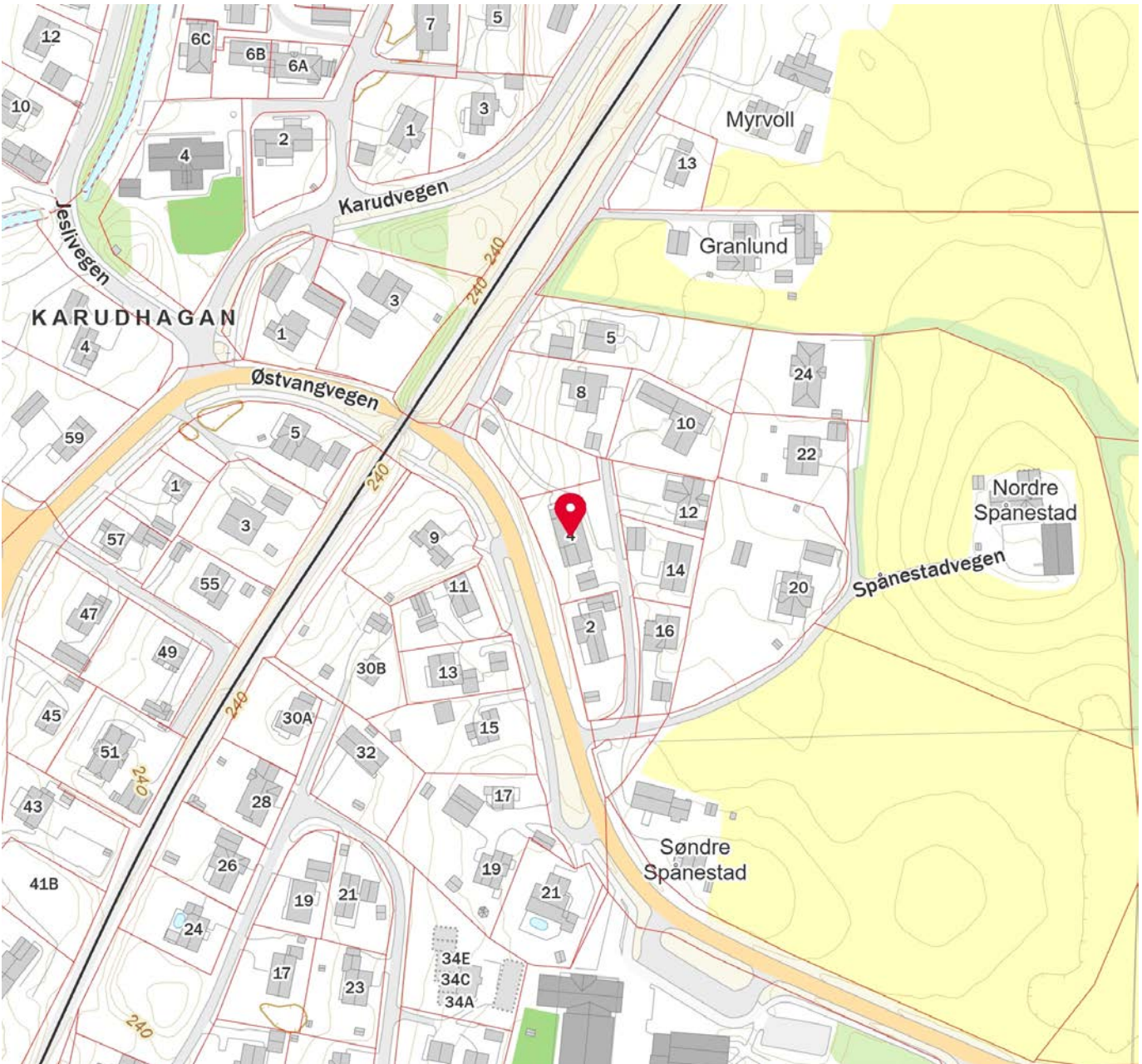
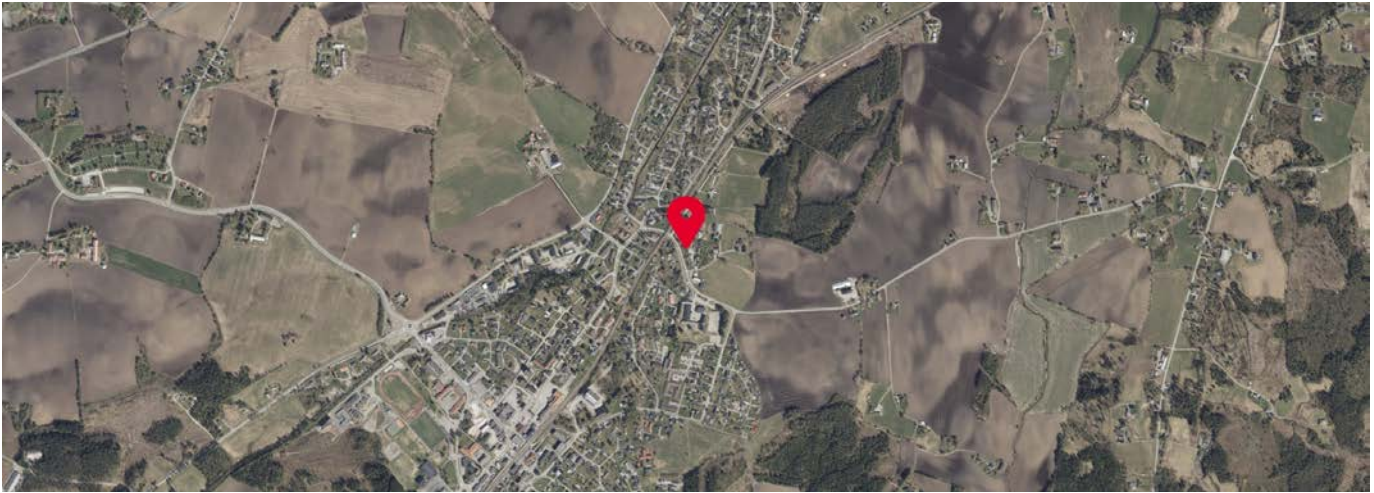


0% 45%

Kilde
Løten
Norge

Sivilstand

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



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og 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. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

Rettsområder du får hjelp med

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

“Vi unner ingen å stå alene”

Rettt skal være rett. For alle.



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

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

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

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


Rettt skal være rett. For alle.



Viktige endringer i avhendingsloven

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

Forbudt å selge bolig “som den er”

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

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

Egenandel

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

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

Nytt om tilstandsrapporter

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



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

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

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

Arealavvik

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

Viktig for kjøper å være klar over

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

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

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



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Spånestadvegen 4
2340 LØTENMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Sindre Ilseth HeiaTelefon: 915 95 510
E-post: sindre.ilseth.heia@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre