

aktiv.



Brennerivegen 47, 2340 LØTEN

LØTEN



Eiendomsmegler/Salgsleder/Partner

Fredrik Lien

Mobil 472 54 889

E-post fredrik.lien@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Hamar

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 800 000,-
Omkostn.: Kr 121 240,-
Total ink omk.: Kr 4 921 240,-
Selger: Renate Nathalie Evensen

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1968
BRA-i/BRA Total 285/413 kvm
Tomtstr.: 2504.5 m²
Soverom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 16, bnr. 64
Oppdragsnr.: 1213240206

Meget solid og velholdt enebolig med innholdsrik planløsning. Solrike uteplasser, laftet grillbu og

Velkommen til Løten og Brennerivegen 47!

En meget solid og velholdt enebolig over to plan med gode kvaliteter. Boligen har en innholdsrik planløsning med bla. 4 stuer, 4 soverom, 2 bad, badstue og vaskerom. Det er solrike terrasser mot både syd og vest, og en koselig laftet grillbu i hagen. Eiendommen har også dobbeltgarasje med carport, isolert og innredet hobbyrom/treningsrom, samt et stort kjellerrom på 57m².

Denne flotte eiendommen ligger i et veletablert boligfelt i Brenneriroa i Løten kommune. Eiendommen har en rolig og fin beliggenhet innerst i en blindgate som grenser til jordbruksområde. Dette gjør at eiendommen ligger landlig, men likevel sentralt da det er kun ca. 3 km til Løten sentrum. Det er ca. 500 meter til matbutikk og bussholdeplass og ca. 1,5 km til barnehage og skole.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Plantegninger	50
Tilstandsrapport	53
Egenerklæringsskjema	87
Nabolagsprofil	92
Budskjema	103

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 285 m²

BRA - e: 128 m²

BRA totalt: 413 m²

TBA: 92 m²

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 135 m² Beskrivelse: Gang, lagerbod, bod, 3 soverom, 2 bad, gang, vaskerom/teknisk rom, kjellerstue, vaskerom, kjølerom, toalettrom og badstue.

1. etasje

BRA-i: 150 m² Beskrivelse: Entré, toalettrom, bod, peisestue, tv-stue/kontor, kjøkken, stue, kontor/gjesterom.

BRA-e: 3 m² Beskrivelse: Utvendig bod ved veranda.

TBA fordelt på etasje

Underetasje

34 m² Beskrivelse: Terrasse.

1. etasje

58 m² Beskrivelse: Terrasser.

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 57 m² Beskrivelse: Kjellerrom.

1. etasje

BRA-e: 34 m² Beskrivelse: Garasje.

BRA-e: 18 m² Beskrivelse: Hobbyrom.

Laftet grillkoie

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 16 m² Beskrivelse: Grillbu.

Ikke målbare arealer

Takhøyder under 1,9 m er grensen for målbart areal, er oppmålt etter NS 3940. Deler med lav takhøyde uten målbart areal i 1. etasje. ALH (ikke måleverdig areal) utgjør 1m².

Carport, ikke beregningsmessig areal. Ca. areal: 18m².

Grillbu har deler med lav takhøyde uten målbart areal. ALH (ikke måleverdig areal) utgjør 1m².

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Arealene er beregnet ut i fra oppmålt bruksareal.

Arealbegreper:

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

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

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

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

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

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

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

2504.5 m²

Tomtebeskrivelse

Eiertomt på ca. 2 504,5m².

Skrånende tomt. Høydeforskjeller er regulert med forstøtningsmurer. Hageanlegg opparbeidet med plen og variert beplantning. Belagt med belegningsstein ved inngang. Gruset innkjøring og parkering.

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

Denne flotte eiendommen ligger i et veletablert boligfelt i Brenneriroa i Løten kommune. Eiendommen har en rolig og fin beliggenhet innerst i en blindgate som grenser til jordbruksområde. Dette gjør at eiendommen ligger landlig, men likevel sentralt da det er kun ca. 3 km til Løten sentrum. I sentrum finner du bla. flere butikker, apotek, bankfilial, vinmonopol, ungdomsskole, treningssenter, togstasjon m.m.

Fra eiendommen er det ca. 1,5 km til Lund barnehage og barneskole, og hit kan ungene trygt ferdes til skolen via gang- og sykkelveg og via tunell under RV25. Løten ungdomsskole ligger i Løten sentrum og videregående skoler ligger i Hamar, Stange og Elverum. Idrettshall og Løten stadion ligger også i Løten sentrum.

Bussholdeplass ved RV25 i Brenneriroa som ligger ca. 500 meter unna, og herfra er det jevnlig bussavganger både i retning Hamar og retning Elverum. I Brenneriroa er det også en Jokerbutikk med post-i-butikk og som har åpent 7 dager i uken!

En liten biltur unna (ca. 15 km) ligger Budorfjellet, og her er det fine turmuligheter hele året. Flotte oppkjørte skiløyper så fort snøen kommer gir mange muligheter for deg som er glad i å gå på ski. På Budor er det også alpinanlegg med egen kjelkebakke. Perfekt for barna!

Det er også fine turmuligheter i Mosjømarka som ligger noen kilometer øst for Løten sentrum med fine stier og grusveger som er perfekt både for trim og rekreasjon. I dette området ligger også Rokosjøen med badeplasser og fine muligheter til å utøve vannaktiviteter.

Bygningssakkyndig

Sørli Takst AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Enebolig - Byggeår: 1968.

Byggegrunn antatt med jord - morenemasser. Fuktsikring med grunnmursplast over terreng. Drenering og fuktsikring er ellers ikke synlig da den er nedgravd og ikke tilgjengelig. Tilbygget del: På denne type konstruksjon er det normalt at det ikke er etablert drenering. Takrennevann føres ut på terreng. Multi-elementer, sandwichelementer. Kryp kjeller under tilbygget del: Støpt ringmur rundt krypkjeller. Forstøtningsmur ved inngang til underetasje. Forblendet med skiferstein. Påsatt beslag på toppen av mur. Ganske flatt terreng inn til boligen, bør være noe fall fra grunnmur. Anbefalt fall er minimum 1:50 i en avstand på minimum 3 m.

Takflatene er tekket med takpanner. Taket er besiktiget fra bakkeplan. Beslått luftehatt for avtrekkskanaler. To helbeslåtte pipetopper. Lakkerte ståltakrenner og nedløp. Isbordbeslag. Del med snøfangere. Takstige.

Boligyttervegger i bindingsverk, isolert med mineralull. Karnapp i stue. Forankret med trestoler til yttervegg. Yttervegg kledd med tømmermannpanel. Delvis forblendet med skiferstein.

Saltakkonstruksjon. Fabrikerte w-takstoler. Himling isolert med mineralull. Loft besiktiget fra luke, begrenset besiktigelse muligheter av loft. Det gjøres oppmerksom på at skjulte feil og mangler i konstruksjonene ikke kan avdekkes uten bygningsmessige inngrep. Overbygget takkonstruksjon over inngang. Understøttet med tresøyle. Overbygget takkonstruksjon over veranda. Sperretakkonstruksjon. Bordet undertak. Understøttet med tresøyler. Utskjæringer i søylene. Overbygget takkonstruksjon over veranda med adkomst fra stue. Sperretakkonstruksjon. Bordet undertak. Understøttet med tresøyler og betongsøyle (forblendet med skiferstein). Utskjæringer i søylene. Overbygget takkonstruksjon over inngang til underetasje. Understøttet med tresøyle.

Trevinduer med koblet glass i underetasje. Antatt ifra byggeåret. Vinduer med 2 lags isolerglass + ettlags glass. Antatt ifra byggeåret. Takvinduer med 3 lags isolerglass. Underetasje: Teak ytterdør. 1. etasje: Teak ytterdør med 2 lags isolerglass fra 1984, sidefelt glass. Terrassedør med 2 lags isolerglass. To-fløyet terrassedør med koblet glass.

Veranda ved inngang. Utført med terrassebord. Ca. areal: 12 m². Adkomst til terrasse fra kjellerstue. Fundamentert på støpt sokkel. Utført med terrassebord og beiset- malt rekkverk. Areal på ca. 22 m². Adkomst til veranda fra stue. Ukjent fundamentering. Utført med terrassebord og beiset- malt rekkverk. Vinduer med ettlags glass. Areal på ca. 36 m² ved stue. Adkomst til veranda fra peisstue. Understøttet med tresøyler.

Utført med terrassebord og beiset- malt rekkverk. Areal på ca. 21 m². Utvendig beiset tretrapp ved inngang. Støpt trapp i skråning.

Garasje - Byggeår: 1986.

Innvendig: Kjellerrom: Støpt gulv. Sluk i gulv. Kjelleryttervegger av murte lettklinkerblokker. Himling med støpt dekke. Understøttet med betongsøyler. Finert ytterdør. Lys og strøm. El.skap med automatsikringer.

Garasjerom: Støpt gulv. Oppført i bindingsverk, antatt isolert med mineralull. Sperretakkonstruksjon. Bordet undertak. Understøttet med limtretrager. Montert to leddporter med motorstyring. Lys og strøm.

Hobbyrom: Gulvflater med tregulv. Oppført i bindingsverk, antatt isolert med mineralull. Himling med panel. Lukket og kledd takkonstruksjon. Understøttet med limtretrager. Rommet varmes opp med panelovn. Koblet glassrammer, 1+1 glass. Ventilasjon igjennom vindusventiler. Takvinduer med isolerglass. Ytterdør med glassfelt.

Utvendig: Yttervegg kledd med stående panel. Veggkonstruksjonen er understøttet med stolper foranket i yttervegg. Saltakkonstruksjon. Takflatene er tekket med takpanner. Taket er besikket ifra bakkeplan. Lakkerte ståltakrenner og nedløp. Montert snøfangere.

Carport: Støpt gulv. Overflater med panel. Oppført i bindingsverk, uisolert. Sperretakkonstruksjon. Bordet undertak. Understøttet med limtretrager. Lys og strøm. 3 fast kontakt.

Avvik: Fuktskjolder på innvendige utføring til takvindu. Anbefaler ytterligere undersøkelser. Sprekker i kjelleryttervegg.

Laftet grillkoie - Byggeår: 1986.

Innvendig: Gulvflater med tregulv. Trebjelkelag, uisolert. Yttervegger av laftet tømmer. Åstak. Himling med panel. Sittebenker.

Utvendig: Fundamentert på naturstein. Yttervegger av laftet tømmer. Saltakkonstruksjon. Takflatene er tekket med torv. Taket er besikket ifra bakkeplan.

Avvik: Påvist mosegroing ved torvhaldstokken. Ikke montert takrenner og nedløp.

Beskrivelse av byggemåte er hentet fra tilstandsrapport utført av Erik Sørli.

Tilstandsrapporten angir også byggetekniske tilstandssvekkelser (tilstandsgrader -TG).

For denne eiendommen er det gitt tilstandsgrad TG 2 (avvik som ikke krever

umiddelbare tiltak) for følgende bygningsdeler-/komponenter:

- * Utvendig > Nedløp og beslag: Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- * Utvendig > Veggkonstruksjon: Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Panel er ført helt ned mot vannbrett, fare for fuktopptrekk og forvittringer.
- * Utvendig > Dører: Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- * Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 4: Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. § 12-15 i Byggteknisk forskrift (TEK17). Utforming av rekkverk. Rekkverk skal ha høyde og utforming som sikrer mot fall og sammenstøt. Rekkverk skal utformes slik at klatring forhindres. Målt rekkverkshøyde: Ca. 83 cm. Minstehøyde på rekkverk er 100 cm.
- * Innvendig > Overflater: Det er påvist andre avvik: Knirk i gulv i TV-stue/kontor i 1.etasje. Knirk i stue i 1.etasje.
- * Innvendig > Rom Under Terreng: Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur. Grunnmuren er en Multimur. Grunnmuren er særlig fuktutsatt konstruksjon og har høy skadefrekvens. Antydninger til fukt målt i kjelleryttervegg, årsaken kan være mangler på fuktsikring og drenering.
- * Innvendig > Kryp kjeller: Det er manglende fuktsperre på bakken.
- * Innvendig > Innvendige trapper: Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- * Innvendig > Innvendige dører: Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- * Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater Gulv: Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Eier opplyser: Mesteparten av vannet går i sluk.
- * Våtrom > Underetasje > Vaskerom 2 > Sluk, membran og tettesjikt: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- * Våtrom > Underetasje > Vaskerom 2 > Ventilasjon: Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
- * Våtrom > Underetasje > Bad 2 > Overflater Gulv: 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 fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- * Spesialrom > Underetasje > Kjølerom > Teknisk anlegg: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på kjøleaggregat.
- * Tekniske installasjoner > Avløpsrør: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
- * Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg: Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

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

- * Utvendig > Taktekking: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkningen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- * Utvendig > Takkonstruksjon/Loft: Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Det er påvist andre avvik: Råteskadet vindskier. Noe skjevheter i takkonstruksjon.
- * Utvendig > Vinduer: Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass. Enkelte punkterte isolerglass.
- * Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 3: Det er påvist andre avvik: Sprekk i fundament til veranda.
- * 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 > Pipe og ildsted - 2: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe. Eier opplyser: Det er ifølge tidligere eier/salgsoppgave opplyst at det er fyringsforbud i denne pipa grunnet manglende feietrinn på tak. Ved bruk av peis av nåværende eier ble det påvist røykutvikling i stue.
- * Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater vegger og himling: Det er påvist andre avvik: Innerdør i våtsonen. Trapping i fliser.
- * Våtrom > Underetasje > Vaskerom 2 > Overflater Gulv: 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 fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- * Våtrom > Underetasje > Bad 2 > Overflater vegger og himling: Det er påvist andre avvik: Del med malt panel: Ikke fuktsikre overflater.
- * Kjøkken > 1.etasje > Kjøkken > Overflater og innredning: Det er påvist andre avvik: Det er påvist sprekk i blyglass. Fuktmerker i benkeplate, ved bruk av fuktmåler ble det registrert forhøyede verdier. Slitasjemerker på innredning. Løst blyglass. Fuktsvelling i bunnplate.
- * Spesialrom > 1.etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon: Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- * Spesialrom > Underetasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon: Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1. Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
- * Spesialrom > Underetasje > Badstue > Overflater og konstruksjon: Det er ikke tilfredsstillende ventilering fra rommet.
- * Tekniske installasjoner > Vannledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Det drypper i ifra rørkobling. Synlig vann på gulv.
- * Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner: Det er påvist andre avvik: Eier opplyser: Defekt varmekabler på ett soverom i underetasje.
- * Tomteforhold > Drenering: Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Utvendig tetting/fuktsikring av grunnmuren er avsluttet under utvendig terreng. Grunnmursplast er ikke festet i topplist. Antydninger til fukt målt i

kjelleryttervegg, årsaken kan være mangler på fuktsikring og drenering.

* Tomteforhold > Terrengforhold: Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

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

* Våtrom > Underetasje > Vaskerom/teknisk rom > Generell: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Ikke fuktsikre gulvflater, rommet er ikke bygget som et komplett våtrom. Rommet er ikke ventilert.

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

* Tomteforhold > Forstøtningsmurer: Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

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

Sammendrag selgers egenerklæring

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

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

Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad.

Beskrivelse: Bad ved kjellerstue. Byttet sluk, legde membran, nye fliser og baderomsinnredning - gjort av faglært. Varmekabler lagt på egeninnsats, tilkobling er gjort av godkjent elektriker.

Arbeid utført av: iHUS AS.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Nytt sluk, slukmansjett og membran.

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

Svar: Ja, kun av faglært.

Beskrivelse: Nytt sluk på bad ved kjellerstue.

Arbeid utført av: iHUS AS.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Noe saltutslag på murvegg i kjellerbod.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Fyringsforbud i peis ved piano - grunnet manglende feietrinn på tak.
Øvrige peiser fungerer.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Noe skjevheter og knirk i noen gulv.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Maur på tomten.

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

Svar: Ja, kun av faglært.

Beskrivelse: Nye sikringer og utbedring av anlegg etter el-kontroll, 2024.

Arbeid utført av: Installasjonsservice AS.

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

Svar: Ja.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: El-kontroll utført av Elvia november 2023.

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)?

Svar: Ja.

Beskrivelse: Tidligere eier pusset opp bad i kjeller dels med egeninnsats og av faglært. Rørarbeider er ifølge tidligere eier utført at Rørleggeren i Løten. Snekkerarbeider og flislegging utført av tidligere eier.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Rapport etter el-tilsyn.

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)?

Svar: Ja.

Beskrivelse: Noen av dørene går i karm. Balkongdørene er noe vanskelig å låse. Feil fall på bad deler av badegulv i kjeller.

Innhold

Eiendommen "Tuft" er bebygd med en enebolig fra 1968 tilbygget i 1986, en garasje fra 1968 og en laftet grillkoie fra 1986.

Eneboligen inneholder:

1. etasje: Entré, toalettrom, bod, stue med utgang til balkong, stue/kjøkken, spisestue/stue med utgang til terrasse og utvendig bod, og soverom.

Underetasje: Gang/trapperom, 3 soverom, 2 boder, bad, teknisk rom, kjellerstue med utgang til terrasse, bad med toalettrom og badstue, og vaskerom med kjølerom.

Garasjen har et bruksareal på 109m² og inneholder:

1. etasje: Garasjerom (34m²) og hobbyrom (18m²).

Kjeller: Kjellerrom (57m²).

I tillegg er det inntilbygget carport på ca. 18m².

Eiendommen er også bebygd med en laftet grillkoie på 16m².

Standard

Enebolig - Byggeår: 1968.

Tilbygget med del mot nord i 1986. Bad i underetasje med overflater, installasjoner og komponenter fra 2022 og 2024. Standard fra byggeåret, med enkelte fornyelser av enkelte overflater og komponenter. Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Garasje - Byggeår: 1986.

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon. Vedlikehold er greit ivaretatt.

Laftet grillkoie - Byggeår: 1986.

Enkel standard fra byggeåret. Vedlikehold er greit ivaretatt.

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.

- Alle hvitevarene på kjøkkenet medfølger.

Parkering

I dobbeltgarasje, carport eller på 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 2023. Ved kontroll ble det gitt pålegg om utbedringer som er utbedret, rapportert inn og saken er nå avsluttet. 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 2043.

Feiing ble utført siste gang den 02.03.2021. Tilsyn ble sist gang utført den 20.11.2018, uten pålegg om utbedringer. Det tas forbehold om feil/mangler ved eventuelle nye installasjoner og/eller forskriftskrav trådt i kraft etter siste tilsyn.

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

Det er noe fuktskjolder/saltutslag på murvegg i kjellerboden som ligger ved kjellertrappa. Det er hyller i boden, så det vil ikke synes på visning.

Energi

Oppvarming

Oppvarming med varmepumper, ved og elektrisitet. Montert 2 stk luft-til-luft varmepumper fra 2018. Vedfyring med peis med peisinnsetts i stue, åpen peis i stue/spisestue og kombiovn i kjellerstue (parafinfyring er ikke i bruk). Elektrisk oppvarming med panelovner, gulvvarme på begge badrom og ett soverom i underetasjen. Eier opplyser om defekte varmekabler på ett soverom i underetasjen.

Energikarakter

F

Energifarge

Gul

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut bolig må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 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 4 800 000

Kommunale avgifter

Kr 14 884

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter utgjør totalt ca. kr. 14 884,35,- for 2024.

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

- * Abonnementsgebyr vann: Kr. 1 567,50,-
- * Forskuddsgebyr vann (grunnlag: 3 kubikk): Kr. 147,45,-
- * Abonnementsgebyr kloakk: Kr. 1 623,75,-
- * Forskuddsgebyr kloakk (grunnlag: 3 kubikk): Kr. 166,65,-
- * Renovasjon (140L): Kr. 4 650,-
- * Feie- og tilsynsgebyr: Kr. 700,-
- * Eiendomsskatt: Kr. 6 029,-

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 1 153 910

Formuesverdi primær år

2022

Formuesverdi sekundær

Kr 4 384 856

Formuesverdi sekundær år

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 16, bruksnummer 64 i Løten kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

Følgende tinglyste heftelser (dokument) vil følge med eiendommen:

* Rettigheter iflg. skjøte, tinglyst den 29.05.1968, dagboknummer 102296.

Bestemmelse om gjerde.

* Bestemmelse om vannledn., tinglyst den 26.09.1986, dagboknummer 107336.

Vegvesenets betingelser vedtatt.

* Jordskifte, tinglyst den 11.01.2012, dagboknummer 28959. Jordskiftesak 0400-2011-0006 Brennerivegen.

Dokumentet kan ses hos meglerforetaket eller utleveres på forespørsel.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det ble utstedt ferdigattest for nybygging av bolig i 1969. Det ble også utstedt ferdigattest for tilbygg bolig i 1974.

Det er ikke mottatt ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for tilbygget fra 1986, for garasjen eller for grillbua.

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 fra byggeåret, fra 1973 ifbm. tilbygg, samt godkjente tegninger fra 1985 ifbm. tilbygg/ombygging av bolig. Det er avvik på karnappen i stuen og utvendig bod på terrassen som ikke fremkommer av tegningene. Bad og toalettrom i underetasjen er i dag slått sammen til ett bad. Badstuen er i dag oppdelt i badstue og toalettrom. Underetasjen er i dag noe større enn hva tegningene viser. Dette gjelder den delen av vaskerommet som er definert som bod i plantegningen. Det er ikke kjent med at det er søkt om bruksendring for nevnte areal/rom. Arealet er derfor ikke godkjent for varig opphold (boligens hoveddel), men er likevel inntatt som primærrom/-areal i tilstandsrapport.

Det er ikke mottatt tegninger av garasjen eller av grillbua. Man har derfor ikke kunnet kontrollere hvor vidt dagens bygninger og planløsning (herunder formål/bruk) er godkjent eller er i samsvar med eventuelle godkjente tegninger og tiltak. Dette betyr videre at det kan være rom som er inntatt som primærrom/-areal i tilstandsrapport, men som ikke er godkjent for varig opphold.

Det gjøres oppmerksom på at garasjen er registrert i matrikkelen med et areal på 72 kvm, men denne er oppmålt til 109 kvm av takstmann.

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. Det er ikke kjent med at det er opprettet eller tinglyst avtale om veirett. 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 private stikkledninger.

Det er montert vannfilter på hovedledningen i kjelleren, før videre fordeling. Det er ukjent når vannfilteret sist ble byttet. Anbefaler ytterligere undersøkelse.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen omfattes av kommuneplan for Løten kommune 2015-2026, hvor eiendommen er avsatt/utnyttet til nåværende boligbebyggelse (2 502m²) og nåværende LNFR (3m²).

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kommentar konsesjon

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

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 eiendomsmeidler 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

4 800 000 (Prisantydning)

Omkostninger

120 000 (Dokumentavgift)

240 (Panteattest kjøper)

500 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

500 (Tinglysningsgebyr skjøte)

15 100 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

121 240 (Omkostninger totalt)

136 340 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

139 140 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

4 921 240 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 936 340 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 939 140 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 121 240

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 ikke tegnet boligselgerforsikring.

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt en fast provisjon på kr 49.000,- ved gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg kommer tilretteleggingsgebyr (kr 15.900,-), oppgjørshonorar (kr. 6.250,-), visninger/overtagelse (kr 2.500,- per stykk), markedspakke (kr 19.500,-), innhenting av opplysninger (kr 15.000,-) samt søk eiendomsregister og elektronisk signering (kr 2.190,-). Alle beløp er inklusive mva. Meglerforetaket har ikke krav på provisjon og oppgjørshonorar dersom handel ikke kommer i stand i oppdragstiden eller hvis oppdraget sies opp.

Oppdragsansvarlig

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

Ansvarlig megler

Fredrik Lien
Eiendomsmegler/Salgsleder/Partner
fredrik.lien@aktiv.no
Tlf: 472 54 889
Aktiv Eiendomsmegling Hamar AS, Strandgata 61
2317 Hamar
Tlf: 625 55 820

Salgsoppgavedato

16.11.2024



Eiendommen "Tufte" er bebygd med en enebolig fra 1968 tilbygget i 1986, en stor garasje fra 1968 og en koselig laftet grillkoie fra 1986.



En meget solid og velholdt enebolig over to plan med gode kvaliteter. Boligen har en innholdsrik planløsning med bla. 4 stuer, 4 soverom, 2 bad, badstue og vaskerom.



Du ønskes velkommen inn i en stor og flott hall som gir et godt førsteinntrykk. Entréen har fine tregulv, panel på veggene og en solid Teak ytterdør.



I hallen er det god oppbevaringsplass i flere plassbygde garderober. Det er også adgang til en praktisk bod med ytterligere lagringsmuligheter.



Lyst og praktisk toalettrom med adkomst fra hallen. Toalettrommet har tregulv, lysmalt panel på veggen og inventar i en nydelig dus rosafarge.



Fra hallen har du doble dører med glassfelt inn til en stor, lys og hyggelig stue.



Stuen er romslig med god plass til flere ulike soner og sittegrupper.



Her kan du enkelt innrede etter eget ønske!



Ditt nye hjem?



I hjørnet er det store vindusflater på rad og rekke som sørger for rikelig med naturlig lys.



Fra stuen har du utgang til en flott og solrik sydvendt balkong på ca. 21m². Balkongen er overbygget, har terrassebord på gulv og god plass til sittegruppe etter eget ønske og behov.



I hjørnet av stuen er det en koselig peis med peisinnatts som både gir god varme og bidrar til ekstra hygge.



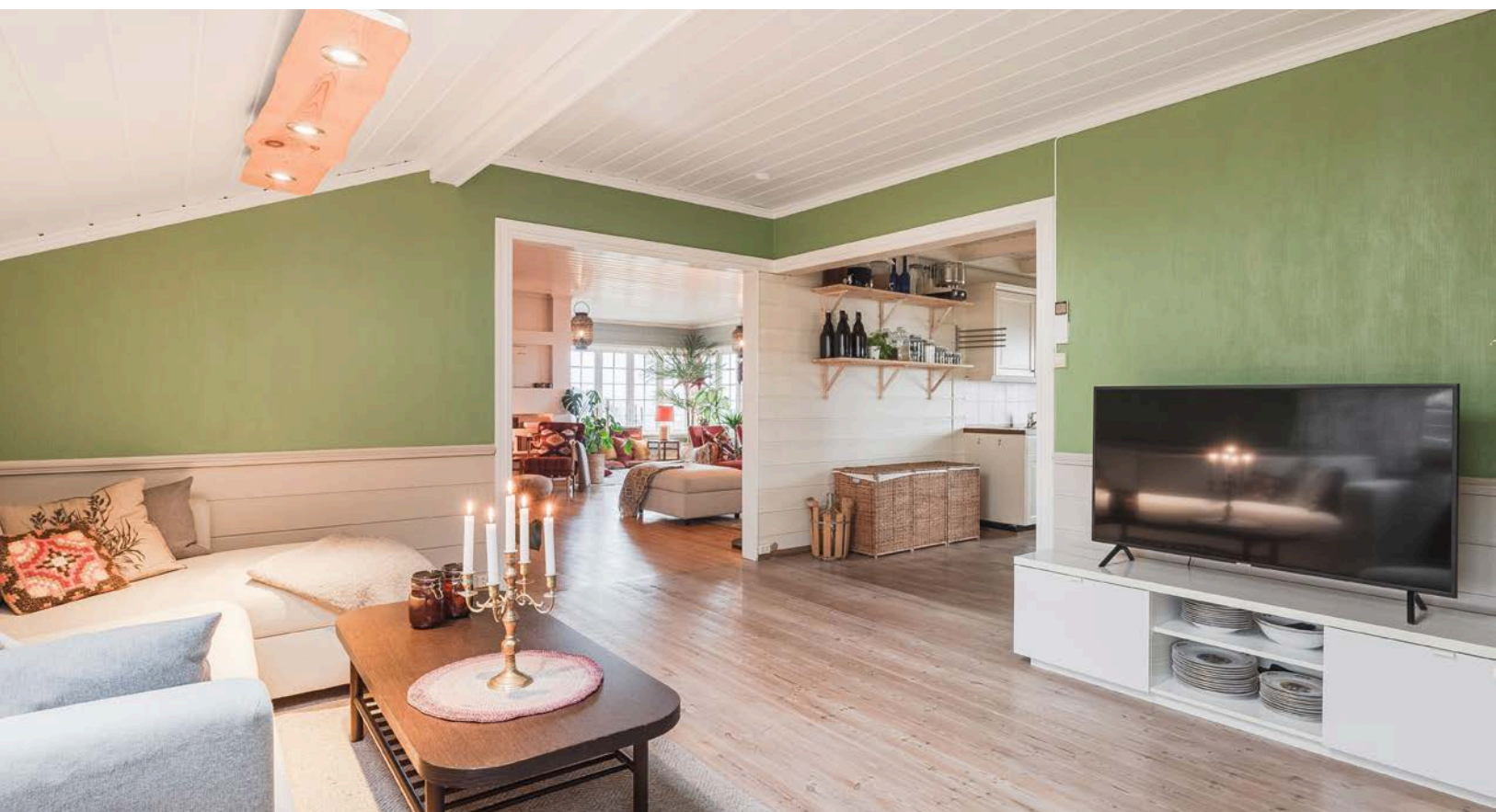
Stuen har god velholdt standard med lune tregulv og overflater med malt panel.



Videre kommer du inn i en ny stue som ligger i en fin delvis åpen løsning med kjøkkenet.



Tilbaketrasket og hyggelig kontor plass med fint naturlig lys fra takvindu.



Stuen er i dag innredet som en tv-stue, men kan også passe fint som en spisestue.



Kjøkkenet er fint plassert som et midtpunkt mellom de 3 stuen i 1. etasje.



Velholdt eldre kjøkkeninnredning med god skap- og benkeplass. Innredningen har lyse profilerte fronter og heltre benkeplate med nedfelt oppvaskum.



Praktisk med fliser i benkeryggen, belysning under overskap og vegghengte hyller for oppbevaring.



Fra kjøkkenet kommer du videre inn i en stor, lys og hygelig stue med en flott karnapp.



Også denne stuen er av god størrelse og kan enkelt innredes med flere ulike soner og sittegrupper.



I stuen er det også en åpen peis som det nå er fyringsforbud i grunnet manglende feietrinn på tak.



Dette er et hjem du fort blir glad i!



Det er også monteret luft-til-luft varmepumpe fra 2018 som sørger for en god og jevn varme på vinterstid.



Fra stuen er det doble dører ut til en stor vestvendt terrasse på ca. 36m². Terrassen er overbygget, har terrassebord på gulv og vinduer med glassfelt.



Fra stuen har du adgang til et lyst og koselig soverom som passer fint som gjesterom eller kontor. Boligen inneholder totalt 4 soverom hvorav 3 ligger i underetasjen.



Vi tar turen ned til underetasjen hvor det bla. er adkomst til de andre soverommene og badene.



I underetasjen er det også en stor og koselig stue med tregulv og overflater med villmarkspanel kombinert med skiferstein.



Fra stuen er det utgang til en hyggelig sydvendt terrasse på ca. 22m². Beliggenheten mot syd sørger for gode solforhold!



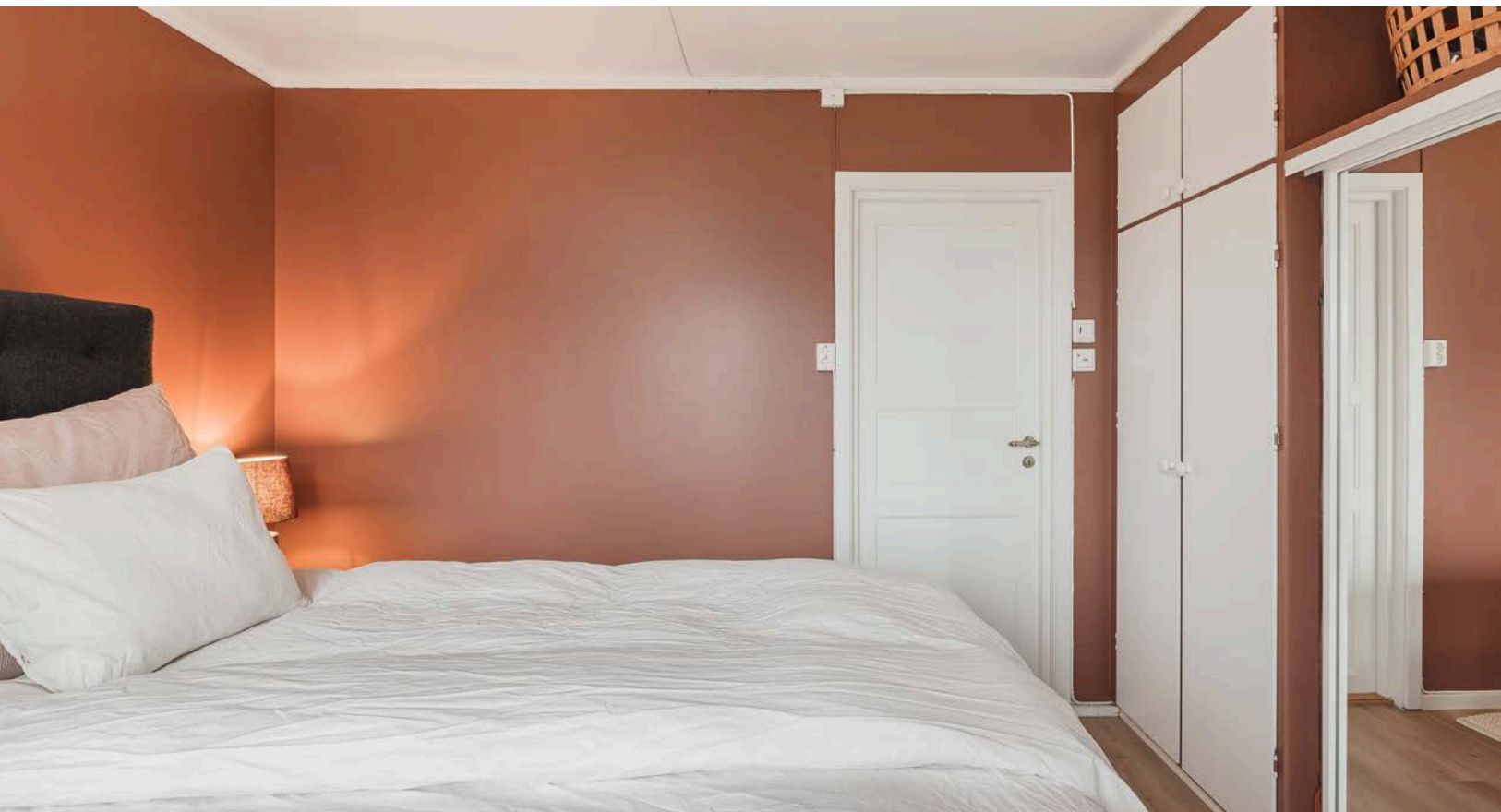
Det er også egen inngang til underetasjen med en solid Teak ytterdør. I hjørnet av stuen er det vedfyring med kombiovn (parafinfyring er ikke i bruk).



Et meget flott hjem med gode kvaliteter og solide materialer!



Soverom 2 er lunt og innbydende soverom med god plass til dobbeltseng og tilhørende nattbord. God oppbevaringsplass i plassbygde garderobeskap.



Soverommet har god standard med enstavs laminat fra 2024 på gulv og overflater malt i en fin varm farge. Dette soverommet har defekte varmekabler, så det er ingen varmekilde på dette soverommet før dette er fikset.



Soverom 3 er et lyst og fint soverom. Soverommet er i dag innredet med en dobbeltseng med tilhørende nattbord, samt plassbygget garderobeskap.



Alle soverommene i underetasjen har ny enstavs laminat fra 2024 på gulv. Dette rommet har varmekabler.



Soverom 4 er malt i en nydelig grønnfarge. Her er det plass til seng eller kontorpult, samt rikelig med oppbevaringsplass i flere plassbygde garderobeskap.



Boligen inneholder 2 flotte baderom som begge er moderne oppusset i nyere tid. Dette i 2022. Badetom 1 har delikate fliser på gulv og vegger, deilig gulvvarme, downlights i himlingen og elektrisk styrt vifte.



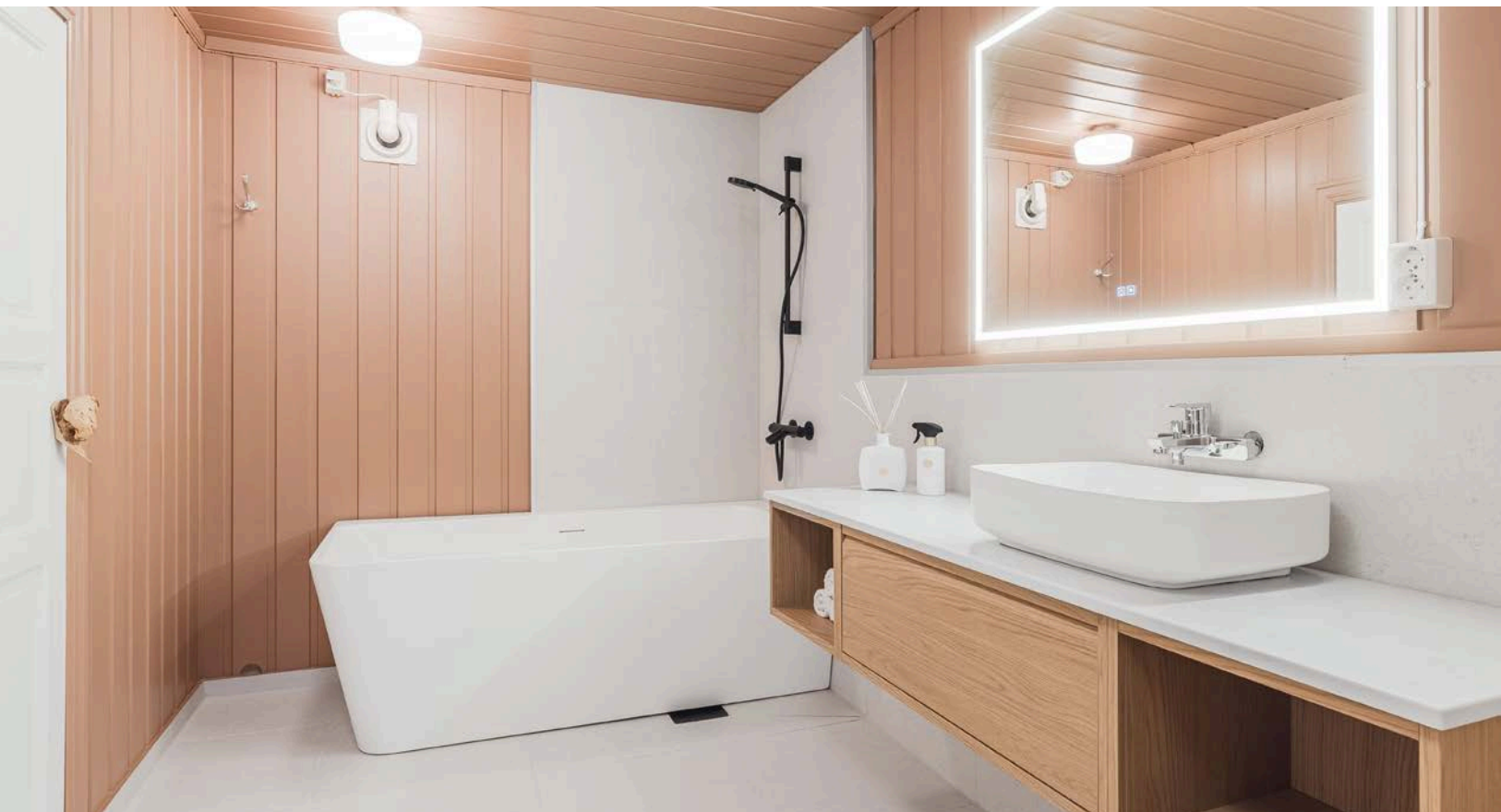
Moderne baderomsinnredning med skuffer og heldekkende servant, rundt speil med integrert belysning over og høyskap ved siden av. Baderommet er også utstyrt med dusjhjørne med glassdører og regnfallsdusj, samt vegghengt toalett.



Fra baderommet er det adkomst til et separat toalettrom med vegghengt servant og toalett.



Det er også adkomst til en deilig badstue med plassbygde sittebenker og el.badstuovn.



Baderom 2 har flislagt gulv og varmekabler, overflater med fliser og malt panel, samt elektrisk styrt vifte. Baderommet har stilren innredning med ovenpåliggende servant, speil med integrert belysning og badekar med dusj. Pusset opp i 2024.



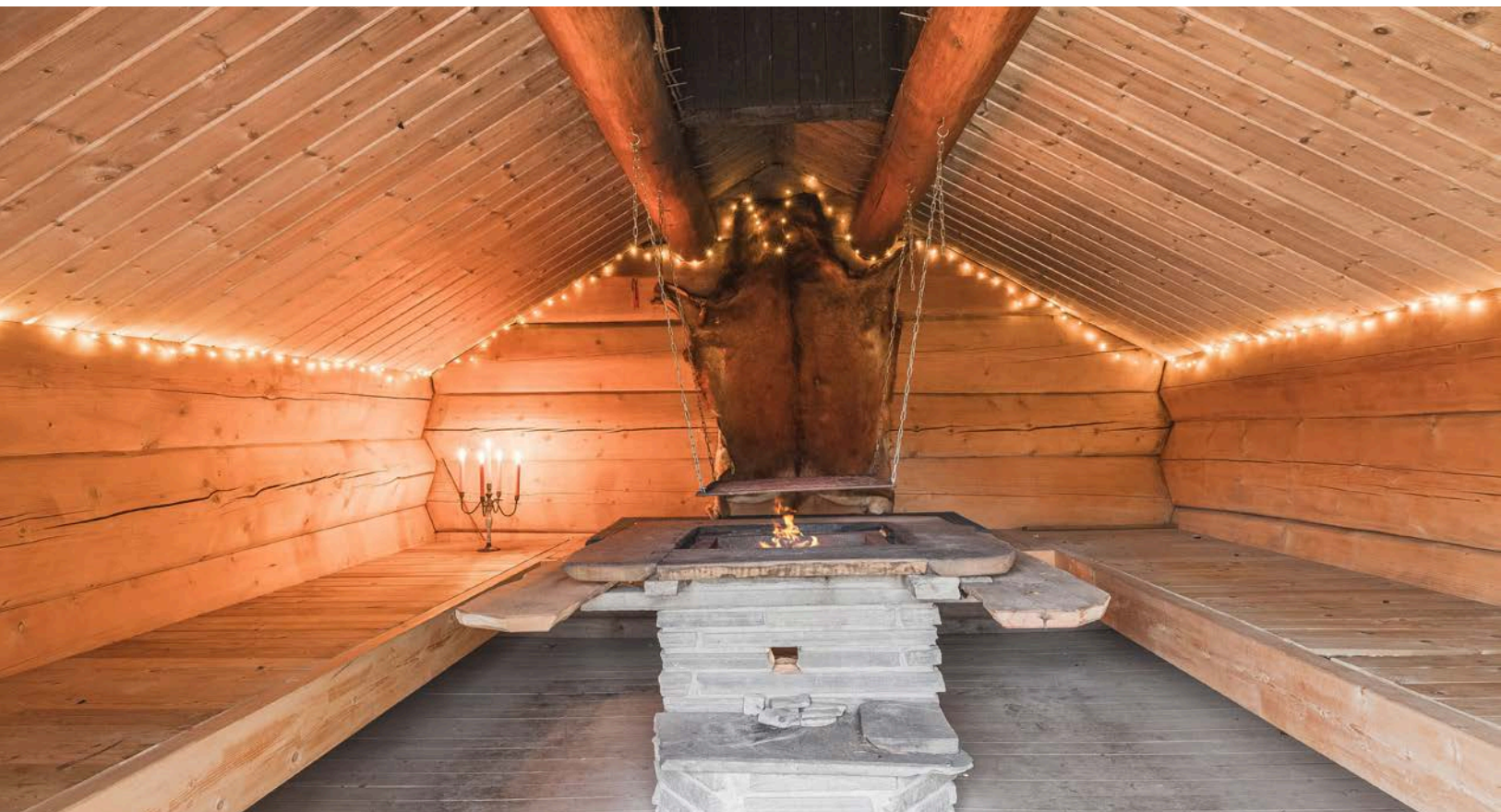
I underetasjen er det også et stort og praktisk vaskerom med belegg på gulv. Vaskerommet har en praktisk benkeplate med kum og plass til vaskemaskin/tørketrommel under benkeplaten. Det er også adgang til et kjølerom.



Kjølerom med god oppbevaringsplass i åpen garderobeløsning.



Eiendommen er også bebygd med en koselig laftet grillkoie på 16m².



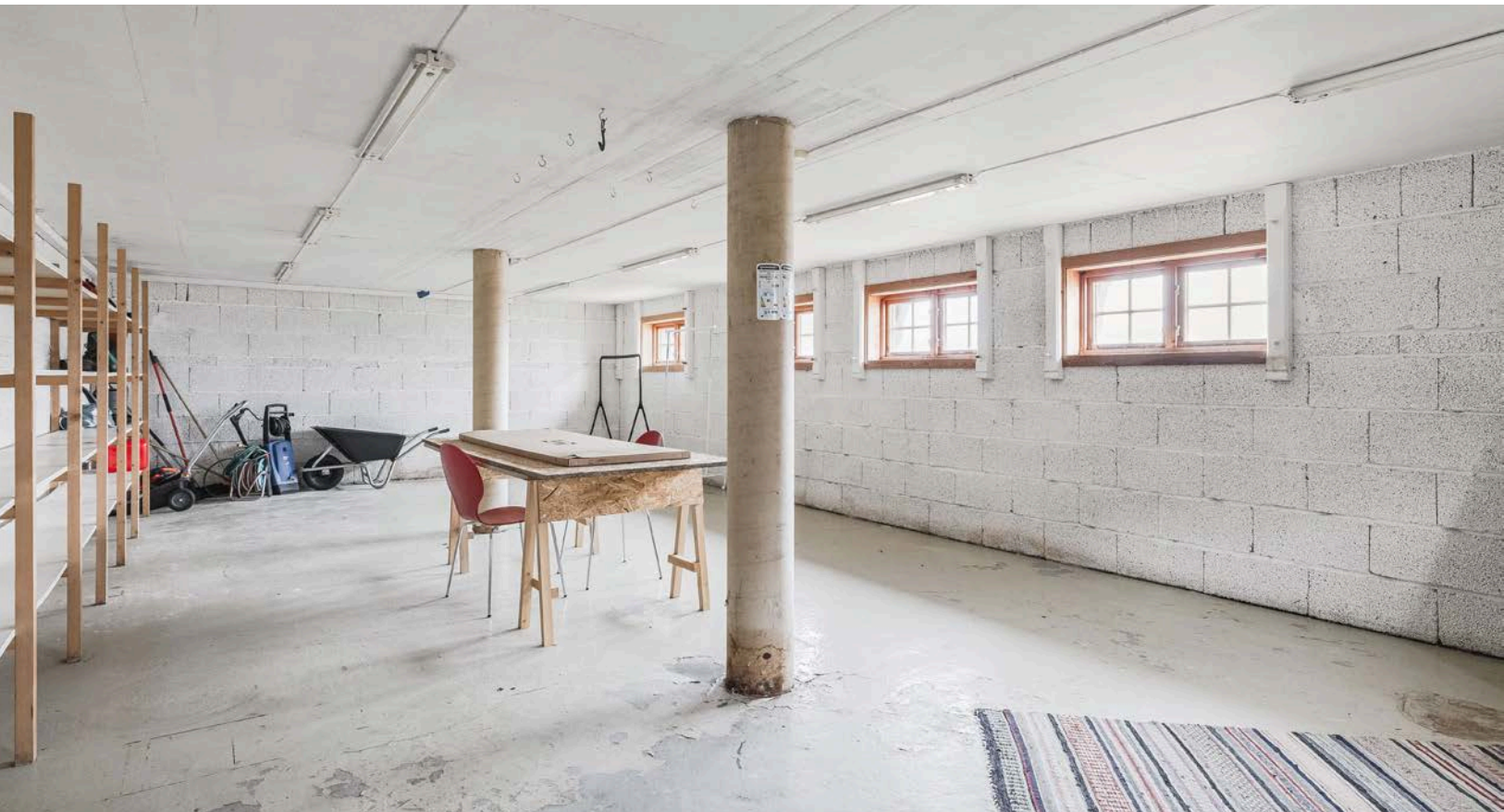
Dette er uten tvil en superkoselig plass for sosiale stunder med familie og venner.



Eiendommen har også en innholdsrik garasje med et bruksareal på 109m².



Garasjen har et isolert hobbyrom på 18m² som i dag er innredet som et treningsrom. Rommet har tregulv, overflater med panel, vinduer og ytterdør.



Stort kjellerrom på 57m² under garasjen.



Gode parkeringsmuligheter med dobbeltgarasje og inntilbygget carport.



Eiendommen har en rolig og fin beliggenhet innerst i en blindgate som grenser til jordbruksområde. Dette gjør at eiendommen ligger landlig, men likevel sentralt da det er kun ca. 3 km til Løten sentrum.

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.

Underetasje







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
 Brennerivegen 47, 2340 LØTEN
 LØTEN kommune
 # gnr. 16, bnr. 64

Sum areal alle bygg: BRA: 413 m² BRA-i: 285 m²



Befaringsdato: 05.11.2024

Rapportdato: 11.11.2024

Oppdragsnr.: 14566-1739

Referansenummer: NU4943

Autorisert foretak: Sørlie Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Erik Sørlie

Vår ref:



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, 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.

Sørli Takst AS

Sørli Takst AS er ett takseringsfirma lokalisert i Hamar. Vi tilbyr en detaljert og grundig takstrapport av din bolig.

Rapportansvarlig

Erik Sørli

Uavhengig Takstingeniør

erik@stakst.no

97 12 29 16



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: 1968

UTVENDIG

Takflatene er tekket med takpanner.
Taket er besiktiget fra bakkeplan.

Beslått luftehatt for avtrekkskanaler.
To helbeslåtte pipetopper.
Lakkerte ståltakrenner og nedløp.
Isbordbeslag.
Del med snøfangere.
Takstige.

Boligyttervegger i bindingsverk, isolert med mineralull.
Karnapp i stue. Forankret med trestoler til yttervegg.
Yttervegg kledd med tømmermannpanel. Delvis forblendet med skiferstein.
Saltakkonstruksjon.
Fabrikkerte w-takstoler.
Himling isolert med mineralull.
Loft besiktiget fra luke, begrenset besiktigelse muligheter av loft.
Det gjøres oppmerksom på at skjulte feil og mangler i konstruksjonene ikke kan avdekkes uten bygningsmessige inngrep.
Overbygget takkonstruksjon over inngang.
Understøttet med tresøyle.
Overbygget takkonstruksjon over veranda.
Sperretakkonstruksjon. Bordet undertak.
Understøttet med tresøyler. Utskjæringer i søylene.
Overbygget takkonstruksjon over veranda med adkomst fra stue.
Sperretakkonstruksjon. Bordet undertak.
Understøttet med tresøyler og betongsøyle (forblendet med skiferstein). Utskjæringer i søylene.
Overbygget takkonstruksjon over inngang til underetasje.
Understøttet med tresøyle.

Trevinduer med koblet glass i underetasje. Antatt ifra byggeåret.
Vinduer med 2 lags isolerglass + ettlags glass.
Antatt ifra byggeåret.
Takovinduer med 3 lags isolerglass.

Underetasje:

Teak ytterdør.

1.etasje:

Teak ytterdør med 2 lags isolerglass fra 1984, sidefelt glass.
Terrassedør med 2 lags isolerglass.
To-fløyet terrassedør med koblet glass.

[Gå til side](#)

Veranda ved inngang.
Utført med terrassebord.
Ca.areal: 12 m²
Adkomst til terrasse fra kjellerstue.
Fundamentert på støpt sokkel.
Utført med terrassebord og beiset- malt rekkverk.
Areal på ca. 22 m²
Adkomst til veranda fra stue.
Ukjent fundamentering.
Utført med terrassebord og beiset- malt rekkverk.
Vinduer med ettlags glass.
Areal på ca. 36 m² ved stue.
Adkomst til veranda fra peisstue.
Understøttet med tresøyler.
Utført med terrassebord og beiset- malt rekkverk.
Areal på ca. 21 m²

Utvendig beiset tretrapp ved inngang.
Støpt trapp i skråning.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Gulvflater med laminatgulv, teppe, tregulv, parkett og fliser.
Skiftet laminatgulv på tre soverom og gang i underetasje. Utført i 2024.
Overflater med panel, malte plater, malt murpuss, malt panel, sponplater, malt tapet og villmarkspanel.
Himlinger med malt panel, malte plater, panel, spent duk og folierte takessplater.

Trebjelkelag i etasjeskiller, isolert med mineralull.
Ved kartsider fra NGU angitt at eiendommen ligger i område med høy radonaktivitet.

Ukjent om det er foretatt radonmålinger.

Elementpipe med ett løp i tilbygget del.
Pipe og brannmur er forblendet med skiferstein i underetasje
Kombiovn parafin og vedfyring i kjellerstue.
Parafinfyring er ikke i bruk.
Gnistsikring utført med steinfliser under ildsted.
Peis med peisinnatts i peisstue.
Gnistsikring utført med steinplate foran ildsted.
Murt teglpipe i stue.
Åpen peis i stue.

Støpt gulv i underetasje. Oppforet gulv i div.rom.
Flere kjelleryttervegger er utforet og kledd.
Påforede kjelleryttervegger er en risikokonstruksjon, da underliggende konstruksjonen ikke er tilgjengelig, kan skjule fukt, sprekker og diverse skader.
Har erfaringsmessig hyppigere risiko for fuktskader.
Multi- Elementer, sandwichelementer har gipsplater på hver side og en kerne av skummet polyuretan. Brukt innvendig under bakkenivå med sprøyte/ betong på utsiden utgjør dette en risikokonstruksjon med stor fare for mugg og soppkader.
Innvendig plassering av isolasjonselementene og forbindelsen mellom betong og gipsplater er fuktteknisk lite heldig og krever omhyggelig utførelse for å unngå fuktskader.

Krypkjeller under tilbygget del.
Støpt ringmur rundt krypkjeller.
Krypkjeller er besiktiget fra åpning under yttervegg, begrenset besiktigelse muligheter.
Krypkjeller er på generelt grunnlag en risikokonstruksjon, og en konstruksjon med hyppig skadefrekvens.

Tretrapp til underetasje. Utført med rekkverk av treverk.
Heltre innerdører.

VÅTROM

Bad i underetasje med overflater, installasjoner

og komponenter fra 2022.
Snekkerarbeid og fliser utført som egeninnsats, mens rørarbeid er utført av firma.
Utført av: tidligere eier. Kilde: eiers opplysning/tidligere tilstandsrapport.
Ingen dokumentasjon.
Overflater med fliser
Himling med malt MDF-takpanel. Innfelt downlight i himling.
Gulvflater med fliser.
Varmekabler i baderomsgulv.
Ca. 15 mm fall ved terskel til topp slukrist.
Det opplyses på generelt grunnlag at dusjing direkte på vegger og gulv kan redusere overflatenes levetid.
Plastsluk. Synlig membran i sluk.
Bad med servant, veggmontert toalett, ettgrep blandebatteri, skuffer, vegghengt dusj og glassdører.
Drensåpning for eventuelt lekkasjevann under vegghengt toalett.
Elektrisk styrt vifte.
Tilluftspalte under dør.
Hulltaking er foretatt nederst på delevegg mot våtsonen. Ved bruk av fuktmåler ble det ikke registrert unormale verdier.

Vaskerom/teknisk rom i underetasje.
Støpt gulv.
Ca. 30 mm fall ved terskel til topp slukrist.
Overflater med malt murpuss.
Himling med malte plater.
Vaskerom/teknisk rom med opplegg for vaskemaskin og støpejernsluk.
Ikke ventilert.
Våtrommet har en konstruksjon uten våtsoner på innvendige overflater. Hulltaking er derfor ikke foretatt.

Eldre vaskerom i underetasje. Ukjent alder.
Overflater med malt panel.
Himling med malt panel.
Gulvflater med våtromsbelegg.
Ca. 10 mm fall ved terskel til topp slukrist.
Plastsluk.
Vaskerom med benkeplate, rustfri kum, ettgrep blandebatteri og opplegg for vaskemaskin.
Del med glassplate over rustfri kum.
Elektrisk styrt vifte.
Hulltaking er ikke foretatt på grunn av kjelleryttervegg i våtsonen.

Bad med gulvflater, overflater og installasjoner ifra 2024. Utført av: firma og egeninnsats.
Alt utenom varmekabler er utført av iHUS AS.
Varmekablene er lagt som egeninnsats, men tilkoblet av elektriker.
Overflater med fliser og malt panel.
Himling med malt panel.
Gulvflater med fliser.

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Varmekabler i baderomsgulv.
Ca. 10 mm fall ved terskel til topp slukrist.
Plastsluk.
Plastsluk.
Bad med servant, ettgreps blandebatteri,
baderomsinnredning, vegghengt dusj og badekar.
Elektrisk styrt vifte.
Tilluftspalte under dør.
Hulltaking er foretatt nederst på delevegg mot våtsonen. Ved bruk av fuktmåler ble det ikke registrert unormale verdier.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Eldre innredning. Ukjent alder.
Kjøkkeninnredning med heltre benkeplate, over og underskap, speil fronter, skuffer, fliser i benkerygg, opplegg for oppvaskmaskin, ettgreps blandebatteri, to rustfrie kummer og del med blyglassdører.
Kjøkkenventilator.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom i 1.etasje.
Gulvflater med lakkert tregulv.
Overflater med malt panel.
Himling med malt panel.
Rommet varmes opp med panelovn.
Ventilasjon igjennom vindusventil.
Toalettrom med toalett, håndvask og ettgreps blandebatteri.

Kjølerom i underetasje.
Støpt gulv.
Overflater med panel.
Himling med panel.
Kjøleromsaggregat.

Toalettrom i underetasje.
Gulvflater med fliser.
Overflater med malt panel.
Himling med malt panel.
Toalettrom med toalett, håndvask og ettgreps blandebatteri.
Ventilasjon igjennom veggventil.

Badstue i underetasje.
Gulvflater med tregulv.
Overflater med panel.
Himling med panel.
Montert el.badstuovn.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Plast vannledning i inntak, vannmåler, stoppekran på teknisk rom/vaskerom i underetasje.
Montert vannfilter.
Vannledninger av rør i rør. Del med kobberør.
Fordelerstokk montert på teknisk rom/vaskerom.
Utekran.
Avløpsrør av støpejern.
Kloakk antatt luftet over tak.
Ventilasjon gjennom vegg og vinduventiler.

Boligen varmes opp i hovedsak med 2 stk varmpumper luft- luft og suppleres med vedfyring og elvarme.
Varmepumpe ifra 2018.
Varmekabler i begge baderomsgulv og soverom i underetasje.

Nyere varmtvannsbereder plassert på teknisk rom/vaskerom, 134 liter. Montert i 2022, ikke fast tilkoblet.

Elskap med automatsikringer, montert på vegg på soverom i underetasje.
Montert strømmåler.
Kursene er merket.
Åpent ledningsnett.
Kontroll av elanlegg ble utført i 2023.
Anmerkninger ble utbedret.

Brannslukningsapparat fra 2004.
Montert røykvarsler.
Eier opplyser: Blir montert seriekoblet røykvarsler.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunn antatt med jord - morenemasser.
Fuktsikring med grunnmursplast over terreng.
Drenering og fuktsikring er ellers ikke synlig da den er nedgravd og ikke tilgjengelig.
Tilbygget del:
På denne type konstruksjon er det normalt at det ikke er etablert drenering.
Takrennevann føres ut på terreng.

Multi-elementer, sandwichelementer.
Krypkjeller under tilbygget del: Støpt ringmur rundt krypkjeller.
Forstøtningsmur ved inngang til underetasje.
Forblendet med skiferstein. Påsatt beslag på toppen av mur.

Ganske flatt terreng inn til boligen, bør være noe fall fra grunnmur.
Anbefalt fall er minimum 1:50 i en avstand på minimum 3 m.

Arealer

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Garasje

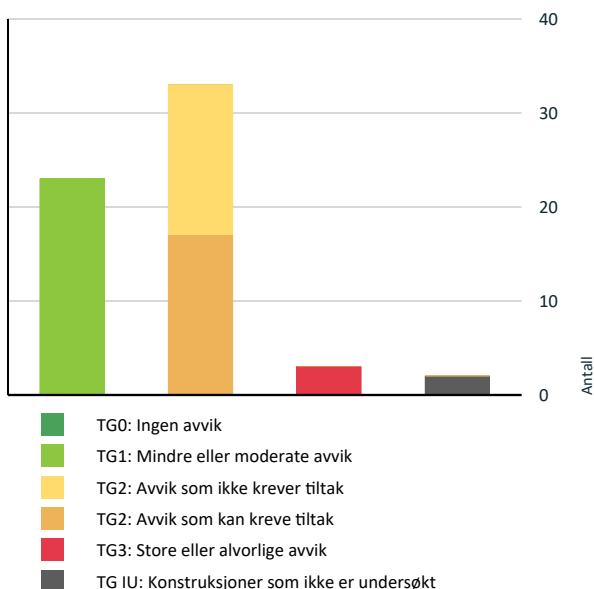
- Det foreligger ikke tegninger

Laftet grillkoie

- Det foreligger ikke tegninger

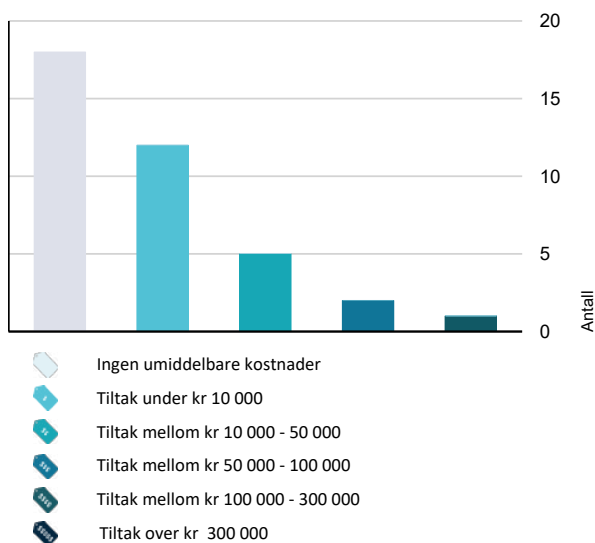
Sammendrag av boligens tilstand

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

Boligen med tilhørende installasjoner og komponenter, er forutsatt utført etter byggeårets- byggeårenes normer, byggeforskrifter, regler og lovverk. Boligen er besiktiget møblert, alle flater var ikke tilgjengelige. De fremmøtte ved befaring opplyser at de ikke er kjent med noen feil, mangler, påbud eller andre relevante opplysninger utover anført i taksten. Det tas forbehold vedrørende skjulte feil eller mangler i takstobjektet. Tilstandsrapporten gjelder kun boligen. Laftet grillkoie og garasje er kun enkelt beskrevet.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! **Våtrom > Underetasje > Vaskerom/teknisk rom > Generell** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Brann tekniske forhold** [Gå til side](#)
- ! **Tomteforhold > Forstøtningsmurer** [Gå til side](#)


TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT


- ! **Våtrom > Underetasje > Vaskerom/teknisk rom > Tilliggende konstruksjoner våtrom** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > Underetasje > Vaskerom 2 > Tilliggende konstruksjoner våtrom** [Gå til side](#)


TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK


- ! **Utvendig > Takteking** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Vinduer** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 3** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Radon** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Pipe og ildsted - 2** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater vegger og himling** [Gå til side](#)


Sammendrag av boligens tilstand


-  **Våtrom > Underetasje > Vaskerom 2 > Overflater Gulv** [Gå til side](#)


 -  **Våtrom > Underetasje > Bad 2 > Overflater vegger og himling** [Gå til side](#)


 -  **Kjøkken > 1.etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** [Gå til side](#)


 -  **Spesialrom > 1.etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon** [Gå til side](#)


 -  **Spesialrom > Underetasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon** [Gå til side](#)



 -  **Spesialrom > Underetasje > Badstue > Overflater og konstruksjon** [Gå til side](#)


 -  **Tekniske installasjoner > Vannledninger** [Gå til side](#)


 -  **Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner** [Gå til side](#)


 -  **Tomteforhold > Drenering** [Gå til side](#)


 -  **Tomteforhold > Terrengforhold** [Gå til side](#)


 -  **AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK**
 -  **Utvendig > Nedløp og beslag** [Gå til side](#)


 -  **Utvendig > Veggkonstruksjon** [Gå til side](#)


 -  **Utvendig > Dører** [Gå til side](#)


 -  **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 4** [Gå til side](#)


 -  **Innvendig > Overflater** [Gå til side](#)



 -  **Innvendig > Rom Under Terreng** [Gå til side](#)


 -  **Innvendig > Kryp kjeller** [Gå til side](#)


 -  **Innvendig > Innvendige trapper** [Gå til side](#)


 -  **Innvendig > Innvendige dører** [Gå til side](#)


 -  **Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater Gulv** [Gå til side](#)

 -  **Våtrom > Underetasje > Vaskerom 2 > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)
-  **Våtrom > Underetasje > Vaskerom 2 > Ventilasjon** [Gå til side](#)

 -  **Våtrom > Underetasje > Bad 2 > Overflater Gulv** [Gå til side](#)

 -  **Spesialrom > Underetasje > Kjølerom > Teknisk anlegg** [Gå til side](#)

 -  **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** [Gå til side](#)

 -  **Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1968

Kommentar
Eiendomsverdi.no

Anvendelse

Hjemmelshavere bor i boligen.

Standard

Standard fra byggeåret, med enkelte fornyelser av enkelte overflater og komponenter.

Valgt utførelse og oppgradering eller ekstra standard er medtatt under beskrivelsen, slik det er opplyst eller påvist ved befaring.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

1986	Tilbygg	Del mot nord. Kilde: eiers opplysning.
2024	Modernisering	Bad i underetasje med overflater, installasjoner og komponenter fra 2024. Utført av: firma. Kilde: eiers opplysning.

UTVENDIG

! TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Takflatene er tekket med takpanner. Ukjent alder.
Taket er besiktiget fra bakkeplan.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av takteking nærmer seg.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

! TG 2 Nedløp og beslag

Beslått lufterhatt for avtrekkskanaler.
To helbeslåtte pipetopper.
Lakkerte ståltakrenner og nedløp.
Isbordbeslag.
Del med snøfangere.
Takstige.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det er ikke krav om utbedring opp til dagens krav.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

! TG 2 Veggkonstruksjon

Boligyttervegger i bindingsverk, isolert med mineralull.
Karnapp i stue. Forankret med trestoler til yttervegg.
Yttervegg kledd med tømmermannpanel. Delvis forblendet med skiferstein.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Panel er ført helt ned mot vannbrett, fare for fuktopptrekk og forvitring.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

! TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Tilstandsrapport

Saltakkonstruksjon.

Fabrikkerte w-takstoler.

Himling isolert med mineralull.

Loft besiktiget fra luke, begrenset besiktigelse muligheter av loft.

Det gjøres oppmerksom på at skjulte feil og mangler i konstruksjonene ikke kan avdekkes uten bygningsmessige inngrep.

Overbygget takkonstruksjon over inngang.

Understøttet med tresøyle.

Overbygget takkonstruksjon over veranda.

Sperretakkonstruksjon. Bordet undertak.

Understøttet med tresøyler. Utskjæringer i søylene.

Overbygget takkonstruksjon over veranda med adkomst fra stue.

Sperretakkonstruksjon. Bordet undertak.

Understøttet med tresøyler og betongsøyle (forblendet med skiferstein).

Utskjæringer i søylene.

Overbygget takkonstruksjon over inngang til underetasje.

Understøttet med tresøyle.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist andre avvik:

Råteskadet vindskier.

Noe skjevheter i takkonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Lufting/ventilering bør forbedres.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TG 2 Dører

Underetasje:

Teak ytterdør.

1.etasje:

Teak ytterdør med 2 lags isolerglass fra 1984, sidefelt glass.

Terrassedør med 2 lags isolerglass.

To-fløyet terrassedør med koblet glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Konsekvens/tiltak

- Dører må justeres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Veranda ved inngang.

Utført med terrassebord.

Ca. areal: 12 m²

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

Adkomst til terrasse fra kjellerstue.

Fundamentert på støpt sokkel.

Utført med terrassebord og beiset- malt rekkverk.

Areal på ca. 22 m²

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 4

Adkomst til veranda fra peisstue.

Understøttet med tresøyler.

Utført med terrassebord og beiset- malt rekkverk.

Areal på ca. 21 m²

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.



TG 2 Vinduer

Trevinduer med koblet glass i underetasje. Antatt ifra byggeåret.

Vinduer med 2 lags isolerglass + ettlags glass. Antatt ifra byggeåret.

Takvinduer med 3 lags isolerglass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.

Enkelte punkterte isolerglass.

Konsekvens/tiltak

- Kondensering på enkelte glass har medført fuktskader i treverk som kan medføre utskiftningsbehov av enkelte vinduer.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport

§ 12-15 i Byggteknisk forskrift (TEK17). Utforming av rekkverk
Rekkverk skal ha høyde og utforming som sikrer mot fall og sammenstøt.
Rekkverk skal utformes slik at klatring forhindres.
Målt rekkverkshøyde: Ca. 83 cm.
Minstehøyde på rekkverk er 100 cm.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 3

Adkomst til veranda fra stue.
Ukjent fundamentering.
Utført med terrassebord og beiset- malt rekkverk.
Vinduer med ettlags glass.
Areal på ca. 36 m² ved stue.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
Sprekk i fundament til veranda.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TG 1 Utvendige trapper

Utvendig beiset tretrapp ved inngang.
Støpt trapp i skråning.

INNSENDIG

TG 2 Overflater

Gulvflater med laminatgulv, teppe, tregulv, parkett og fliser.
Skiftet laminatgulv på tre soverom og gang i underetasje. Utført i 2024.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Knirk i gulv i TV-stue/kontor i 1.etasje.
Knirk i stue i 1.etasje.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Overflater - 2

Overflater med panel, malte plater, malt murpuss, malt panel, sponplater, malt tapet og villmarkspanel.
Himlinger med malt panel, malte plater, panel, spent duk og folierte takesplater.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Trebjelkelag i etasjeskiller, isolert med mineralull.

TG 2 Radon

Ved kartsider fra NGU angitt at eiendommen ligger i område med høy radonaktivitet.
Ukjent om det er foretatt radonmålinger.

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.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 1 Pipe og ildsted

Elementpipe med ett løp i tilbygget del.
Pipe og brannmur er forblendet med skiferstein i underetasje
Kombiovn parafin og vedfyring i kjellerstue. Parafinfyring er ikke i bruk.
Gnistsikring utført med steinfliser under ildsted.
Peis med peisinnsetts i peisstue.
Gnistsikring utført med steinplate foran ildsted.

Tilstandsrapport



Støpt gulv i underetasje. Oppforet gulv i div.rom.
Flere kjelleryttervegger er utforet og kledd.
Påforede kjelleryttervegger er en risikokonstruksjon, da underliggende konstruksjonen ikke er tilgjengelig, kan skjule fukt, sprekker og diverse skader.
Har erfaringsmessig hyppigere risiko for fuktskader.

Multi- Elementer, sandwichelementer har gipsplater på hver side og en kjerne av skummet polyuretan. Brukt innvendig under bakkenivå med sprøyte/ betong på utsiden utgjør dette en risikokonstruksjon med stor fare for mugg og soppskader.
Innvendig plassering av isolasjonselementene og forbindelsen mellom betong og gipsplater er fuktteknisk lite heldig og krever omhyggelig utførelse for å unngå fuktskader.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Grunnmuren er en Multimur. Grunnmuren er særlig fuktutsatt konstruksjon og har høy skadefrekvens.

Antydninger til fukt målt i kjelleryttervegg, årsaken kan være mangler på fuktsikring og drenering.

Konsekvens/tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

! TG 2 Pipe og ildsted - 2

Murt teglpipe i stue.
Åpen peis i stue.

Vurdering av avvik:

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

Eier opplyser: Det er ifølge tidligere eier/salgsoppgave opplyst at det er fyringsforbud i denne pipa grunnet manglende feietrinn på tak. Ved bruk av peis av nåværende eier ble det påvist røykutvikling i stue.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



! TG 2 Kryp Kjeller

! TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Tilstandsrapport

Krypkjeller under tilbygget del.
Støpt ringmur rundt krypkjeller.
Krypkjeller er besiktiget fra åpning under yttervegg, begrenset besiktigelse muligheter.
Krypkjeller er på generelt grunnlag en risikokonstruksjon, og en konstruksjon med hyppig skadefrekvens.

Vurdering av avvik:

- Det er manglende fuktsperre på bakken.

Konsekvens/tiltak

- Fuktsperre på bakken bør etableres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TC 2 Innvendige trapper

Tretrapp til underetasje. Utført med rekkverk av treverk.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TC 2 Innvendige dører

Heltre innerdører.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

VÅTROM

UNDERETASJE > BAD

Generell

Bad i underetasje med overflater, installasjoner og komponenter fra 2022.
Snekkerarbeid og fliser utført som egeninnsats, mens rørarbeid er utført av firma.
Utført av: tidligere eier. Kilde: eiers opplysning/tidligere tilstandsrapport. Ingen dokumentasjon.

Årstall: 2024

Kilde: Eier

UNDERETASJE > BAD

TC 2 Overflater vegger og himling

Overflater med fliser
Fliser og fugene mellom flisene er aldri 100 % vanntett, ved riktig utførelse- oppbygging vil fuktgjennomgang stoppe mot membran. Når det dusjes direkte på flisene, er det naturlig med noe fuktighet i og på overflatene.
Det blir ikke utført fuktsøk på veggene på denne type bad.
Ved et eventuelt fuktsøk er det store sannsynliget at fukten som ligger i overflatene og på riktig side av membran er det som blir oppdaget.
Hvor eventuelt fuktigheten ligger er umulig å si, om den er på rette eller gal side av membran.
Himling med malt MDF-takpanel. Innfelt downlight i himling.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Innerdør i våtsonen.

Trapping i fliser.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Innerdør må fuktbeskyttes for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000

UNDERETASJE > BAD

TC 2 Overflater Gulv

Gulvflater med fliser.
Varmekabler i baderomsgulv.
Ca. 15 mm fall ved terskel til topp slukrist.
Det opplyses på generelt grunnlag at dusjing direkte på vegger og gulv kan redusere overflatenes levetid.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Eier opplyser: Mesteparten av vannet går i sluk, men noe renner mot døra. Det er også bom under noen av flisene.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

UNDERETASJE > BAD

TC 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk. Synlig membran i sluk.

Tilstandsrapport

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Bad med servant, veggmontert toalett, ettgreps blandebatteri, skuffer, vegghengt dusj og glassdører.
Drensåpning for eventuelt lekkasjevann under vegghengt toalett.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Elektrisk styrt vifte.
Tilluftspalte under dør.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt nederst på delevegg mot våtsonen. Ved bruk av fuktmåler ble det ikke registrert unormale verdier.



UNDERETASJE > VASKEROM/TEKNISK ROM

TG 3 Generell

Vaskerom/teknisk rom i underetasje.
Støpt gulv.
Ca. 30 mm fall ved terskel til topp slukrist.
Overflater med malt murpuss.
Himling med malte plater.
Vaskerom/teknisk rom med opplegg for vaskemaskin og støpejernsluk.
Ikke ventilert.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Ikke fuktsikre gulvflater, rommet er ikke bygget som et komplett våtrom.
Rommet er ikke ventilert.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales at våtrommet totalrenoveres. Ved renovering, påse at alle forhold med tettesjiktet, våtsone, sluk mv. dokumenteres
Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

UNDERETASJE > VASKEROM/TEKNISK ROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Våtrommet har en konstruksjon uten våtsoner på innvendige overflater.
Hulltaking er derfor ikke foretatt.

Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

UNDERETASJE > VASKEROM 2

Generell

Eldre vaskerom i underetasje. Ukjent alder.



UNDERETASJE > VASKEROM 2

TG 1 Overflater vegger og himling

Overflater med malt panel.
Himling med malt panel.

UNDERETASJE > VASKEROM 2

TG 2 Overflater Gulv

Gulvflater med våtromsbelegg.
Ca. 10 mm fall ved terskel til topp slukrist.

Vurdering av avvik:

- 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 fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Tilstandsrapport

Eldre gulvbelegg blir porøse og kan sprekke opp, må påregne forvitringsskader i belegget.
Rørgjennomføringer i våtroms gulvbelegg, svekker gulvets tetthet.
Gulvflatene har passert halvparten av gjenværende levetid.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

UNDERETASJE > VASKEROM 2

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- 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: Ingen umiddelbar kostnad

UNDERETASJE > VASKEROM 2

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Vaskerom med benkeplate, rustfri kum, ettgrep blandebatteri og opplegg for vaskemaskin.
Del med glassplate over rustfri kum.

UNDERETASJE > VASKEROM 2

! TG 2 Ventilasjon

Elektrisk styrt vifte.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftspalte ved dør e.l.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

UNDERETASJE > VASKEROM 2

! TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt på grunn av kjelleryttervegg i våtsonen.

Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsonen

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

UNDERETASJE > BAD 2

Generell

Bad med gulvflater, overflater og installasjoner ifra 2024. Utført av: firma og egeninnsats.
Alt utenom varmekabler er utført av iHUS AS. Varmekablene er lagt som egeninnsats, men tilkoblet av elektriker.

UNDERETASJE > BAD 2

! TG 2 Overflater vegger og himling

Overflater med fliser og malt panel.
Fliser og fugene mellom flisene er aldri 100 % vanntett, ved riktig utførelse- oppbygging vil fuktgjennomgang stoppe mot membran.
Når det dusjes direkte på flisene, er det naturlig med noe fuktighet i og på overflatene.
Det blir ikke utført fuktsøk på veggene på denne type bad.
Ved et eventuelt fuktsøk er det store sansynlighet at fukten som ligger i overflatene og på riktig side av membran er det som blir oppdaget.
Hvor eventuelt fuktigheten ligger er umulig å si, om den er på rette eller gal side av membran.
Himling med malt panel.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Del med malt panel: Ikke fuktsikre overflater.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Overflater må fuktbeskyttes for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000

UNDERETASJE > BAD 2

! TG 2 Overflater Gulv

Gulvflater med fliser.
Varmekabler i baderomsgulv.
Ca. 10 mm fall ved terskel til topp slukrist.

Vurdering av avvik:

- 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 fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

UNDERETASJE > BAD 2

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt - 2

Tilstandsrapport

Plastsluk.

UNDERETASJE > BAD 2

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk.

UNDERETASJE > BAD 2

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Bad med servant, ettgreps blandebatteri, baderomsinnredning, vegghengt dusj og badekar.

UNDERETASJE > BAD 2

TG 1 Ventilasjon

Elektrisk styrt vifte.
Tilluftspalte under dør.

UNDERETASJE > BAD 2

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt nederst på delevegg mot våtsonen. Ved bruk av fuktmåler ble det ikke registrert unormale verdier.



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Eldre innredning. Ukjent alder.

Kjøkkeninnredning med heltre benkeplate, over og underskap, speil fronter, skuffer, fliser i benkerygg, opplegg for oppvaskmaskin, ettgreps blandebatteri, to rustfrie kummer og del med blyglassdører.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er påvist sprekke i blyglass.

Fuktmerker i benkeplate, ved bruk av fuktmåler ble det registrert forhøyede verdier.

Slitasjemerker på innredning.

Løst blyglass.

Fuktsvelling i bunnplate.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator.

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom i 1. etasje.

Gulvflater med lakkert tregulv.

Overflater med malt panel.

Himling med malt panel.

Rommet varmes opp med panelovn.

Ventilasjon igjennom vindusventil.

Toalettrom med toalett, håndvask og ettgreps blandebatteri.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport

UNDERETASJE > KJØLEROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Kjølerom i underetasje.
Støpt gulv.
Overflater med panel.
Himling med panel.

UNDERETASJE > KJØLEROM

TG 2 Teknisk anlegg

Kjøleromsaggregat.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for umiddelbare utbedringstiltak, men ut ifra alder kan svikt lett oppstå.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



UNDERETASJE > TOALETTRUM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom i underetasje.
Gulvflater med fliser.
Overflater med malt panel.
Himling med malt panel.
Toalettrom med toalett, håndvask og ettgreps blandeblender.
Ventilasjon igjennom veggventil.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Kostnadsestimat: Under 10 000

UNDERETASJE > BADSTUE

TG 2 Overflater og konstruksjon

Badstue i underetasje.
Gulvflater med tregulv.
Overflater med panel.
Himling med panel.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende ventilering fra rommet.

Konsekvens/tiltak

- Ventilering i vegger må lages.

Kostnadsestimat: Under 10 000

UNDERETASJE > BADSTUE

TG 1 Teknisk anlegg

Montert el.badstuovn.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Plast vannledning i inntak, vannmåler, stoppekran på teknisk rom/vaskerom i underetasje.
Montert vannfilter.
Vannledninger av rør i rør. Del med kobberør.
Fordelerstokk montert på teknisk rom/vaskerom.
Utekran.

Vurdering av avvik:

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

Det drypper i ifra rørbobling. Synlig vann på gulv.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Under 10 000



TG 2 Avløpsrør

Tilstandsrapport

Avløpsrør av støpejern.
Kloakk antatt luftet over tak.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TO 1 Ventilasjon

Ventilasjon gjennom vegg og vinduventiler.

TO 2 Andre VVS-installasjoner

Boligen varmes opp i hovedsak med 2 stk varmepumper luft- luft og suppleres med vedfyring og elvarme.
Varmepumpe ifra 2018.

Varmekabler i begge baderomsgulv og soverom i underetasje.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Eier opplyser: Defekt varmekabler på ett soverom i underetasje.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TO 1 Varmtvannstank

Nyere varmtvannsbereder plassert på teknisk rom/vaskerom, 134 liter.
Montert i 2022,
Ikke fast tilkoblet.



TO 2 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.

Elskap med automatsikringer, montert på vegg på soverom i underetasje.

Montert strømmåler.

Kursene er merket.

Åpent ledningsnett.

Kontroll av elanlegg ble utført i 2023.

Anmerkninger ble utbedret.

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)?
Ja

Spørsmål til eier

2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja **Montert nye automatsikringer i 2024. Ikke fremlagt samsvarserklæring.**

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

Inntak og sikringskap

3. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder,

Tilstandsrapport

allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Ja Mangler deksel til koblingsboks. Se bilde.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 3 Branntekniske forhold

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.

Brannslukningsapparat fra 2004.

Montert røykvarsler.

Eier opplyser: Blir montert seriekoblet røykvarsler.

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

Kostnadsestimat: Under 10 000

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn antatt med jord - morenemasser.

TG 2 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Fuktsikring med grunnmursplast over terreng.

Drenering og fuktsikring er ellers ikke synlig da den er nedgravd og ikke tilgjengelig.

Tilbygget del:

På denne type konstruksjon er det normalt at det ikke er etablert drenering.

Takrennevann føres ut på terreng.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Utvendig tetting/fuktsikring av grunnmuren er avsluttet under utvendig terreng.

Tilstandsrapport

Grunnmursplast er ikke festet i topplist.

Antydninger til fukt målt i kjelleryttervegg, årsaken kan være mangler på fuktsikring og drenering.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



1 TG 1 Grunnmur og fundamenter

Multi-elementer, sandwichelementer.
Krypkjeller under tilbygget del: Støpt ringmur rundt krypkjeller.

3 TG 3 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmur ved inngang til underetasje. Forblendet med skiferstein. Påsatt beslag på toppen av mur.

Vurdering av avvik:

- Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

2 TG 2 Terrengforhold

Ganske flatt terreng inn til boligen, bør være noe fall fra grunnmur.
Anbefalt fall er minimum 1:50 i en avstand på minimum 3 m.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Bygninger på eiendommen

Garasje

**Anvendelse**

Biloppstilling og lager.

Byggeår

1986

Kommentar

Tidligere tilstandsrapport-

Standard

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

Vedlikehold

Greit ivaretatt.

Beskrivelse

Innvendig

Kjellerrom:

Støpt gulv. Sluk i gulv.

Kjelleryttervegger av murte lettklinkerblokker.

Himling med støpt dekke. Understøttet med betongsøyler.

Finert ytterdør.

Lys og strøm.

El.skap med automatsikringer.

Garasjerom:

Støpt gulv.

Oppført i bindingsverk, antatt isolert med mineralull.

Sperretakkonstruksjon. Bordet undertak.

Understøttet med limtretrager.

Montert to leddporter med motorstyring.

Lys og strøm.

Hobbyrom:

Gulvflater med tregulv.

Oppført i bindingsverk, antatt isolert med mineralull.

Himling med panel.

Lukket og kledd takkonstruksjon. Understøttet med limtretrager.

Rommet varmes opp med panelovn.

Koblet glassrammer, 1+1 glass.

Ventilasjon igjennom vindusventiler.

Takvinduer med isolerglass.

Ytterdør med glassfelt.

Utvendig:

Yttervegg kledd med stående panel.

Veggkonstruksjonen er understøttet med stolper foranket i yttervegg.

Saltakkonstruksjon. Takflatene er tekket med takpanner.

Taket er besiktiget ifra bakkeplan.

Lakkerte ståltakrenner og nedløp.

Montert snøfangere.

Carport:

Støpt gulv.

Overflater med panel.

Oppført i bindingsverk, uisolert.

Sperretakkonstruksjon. Bordet undertak.

Understøttet med limtretrager.

Lys og strøm.

3 fast kontakt.

Avvik:

Fuktskjolder på innvendige utføring til takvindu. Anbefaler ytterligere undersøkelser.

Sprekker i kjelleryttervegg.

Laftet grillkoie



Anvendelse

Grillbu.

Byggeår

1986

Kommentar

Tidligere tilstandsrapport.

Standard

Enkel standard fra byggeåret.

Vedlikehold

Greit ivaretatt.

Beskrivelse

Innvendig:

Gulvflater med tregulv.
Trebjelkelag, uisolert.
Yttervegger av laftet tømmer.
Åstak. Himling med panel.
Sittebenker.

Utvendig:

Fundamentert på naturstein.
Yttervegger av laftet tømmer.
Saltakkonstruksjon. Takflatene er tekket med torv.
Taket er besiktiget ifra bakkeplan.

Avvik:

Påvist mosegroing ved torvhaldstokken.
Ikke montert takrenner og nedløp.

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.



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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 bod
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)				
Underetasje	135			135	34		135
1.etasje	150			150	58	1	151
Utvendig bod ved veranda		3		3			3
SUM	285	3			92	1	289
SUM BRA	288						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Gang , Lagerbod, Bod , Soverom , Soverom 2, Bad , Soverom 3, Gang 2, Vaskerom/teknisk rom, Kjellerstue , Vaskerom 2, Kjølerom , Bad 2, Toalettrom , Badstue		
1.etasje	Entré , Toalettrom , Bod , Peisstue , TV-stue/kontor , Kjøkken , Stue 2, Kontor/gjesterom		
Utvendig bod ved veranda		Bod	

Kommentar

Arealene er beregnet ut i fra oppmålt bruksareal.

Takhøyder under 1,9 m er grensen for målbart areal, er oppmålt etter NS 3940. Deler med lav takhøyde uten målbart areal i 1.etasje.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Kommentar:

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

Kommentar:

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Garasje

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Kjeller		57		57	
1.etasje		18		18	
1.etasje		34		34	
SUM		109			
SUM BRA	109				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller		Kjellerrom	
1.etasje		Hobbyrom	
1.etasje		Garasje	

Kommentar

Arealet er beregnet ut ifra oppmålt bruksareal.
Carport, ikke beregningsmessig areal. Ca. areal: 18m²

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

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:

Laftet grillkoie

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		16		16		1	17
SUM		16				1	17
SUM BRA	16						

Romfordeling

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

Kommentar

Arealene er beregnet ut i fra oppmålt bruksareal.

Takhøyder under 1,9 m er grensen for målbart areal, er oppmålt etter NS 3940. Deler med lav takhøyde uten målbart areal.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

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	268	20
Garasje	18	91
Laftet grillkoie	0	16

Kommentar

Enebolig	Arealene er beregnet ut i fra oppmålt bruksareal. Takhøyder under 1,9 m er grensen for målbart areal, er oppmålt etter NS 3940. Deler med lav takhøyde uten målbart areal i 1.etasje.
Garasje	Arealet er beregnet ut ifra oppmålt bruksareal. Carport, ikke beregningsmessig areal. Ca. areal: 18m ²
Laftet grillkoie	Arealene er beregnet ut i fra oppmålt bruksareal. Takhøyder under 1,9 m er grensen for målbart areal, er oppmålt etter NS 3940. Deler med lav takhøyde uten målbart areal.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.11.2024	Erik Sørliie Renate Nathalie Evensen	Takstingeniør Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3412 LØTEN	16	64		0	2504.5 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Brennerivegen 47

Hjemmelshaver

1/1 Hjemmelshaver: Renate Nathalie Evensen

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i Brenneriroa i Løten kommune.
Veletablert boligfelt med eneboliger.
Solrik beliggenhet, bolig med utearealer og veranda orientert mot sør.
Ca. 3 km til Løten sentrum.
Hamar sentrum ca. 14 km.

Adkomstvei

Innkjøring fra privat vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Reguleringsplan: nei.
Kommuneplan: ja.

Om tomten

Skrånende tomt.
Hageanlegg opparbeidet med plen og variert beplantning.
Gruset innkjøring og parkering.
Høydeforskjeller er regulert med forstøtningsmurer.
Belagt med belegningsstein ved inngang.

Siste hjemmelsovergang

År

2022

Forsikring

Selskap

Fremtind

Avtalenr

Type

Forsikringssum

Årlig premie

Kommentar

Forsikringspolise ikke fremlagt.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger			Ikke gjennomgått		Nei
Målebrev		Arealer er hentet fra eiendomsverdi.no	Ikke gjennomgått		Nei
Skjøte		Opplysninger er hentet fra eiendomsverdi.no	Ikke gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.		Opplysninger er hentet fra eiendomsverdi.no	Ikke gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no		Opplysninger om eiendommen hentet fra eiendomsverdi.no	Gjennomgått		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 befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle 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

iVerdi AS, 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/NU4943>

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.	
1213240206	
Selger 1 navn	
Renate Nathalie Evensen	
Gateadresse	
Brennerivegen 47	
Poststed	Postnr
LØTEN	2340
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2022
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	2
Antall måneder	0
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	Fremtind Forsikring
Polise/avtalnr.	28452141

Document reference: 1213240206

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: RNE

1

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Bad ved kjellerstue. Byttet sluk, legge membran, nye fliser og baderomsinnredning - gjort av faglært. Varmekabler lagt på egeninnsats, tilkobling er gjort av godkjent elektriker.
Arbeid utført av	iHUS AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Nei Ja

Beskrivelse	Nytt sluk, slukmansjett og membran.
-------------	-------------------------------------

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Nytt sluk på bad ved kjellerstue.
Arbeid utført av	iHUS AS

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

Nei Ja

Beskrivelse	Noe saltutslag på murvegg i kjellerbod.
-------------	---

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

Beskrivelse	Fyringsforbud i peis ved piano - grunnet manglende feietrinn på tak. Øvrige peiser fungerer.
-------------	--

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

Nei Ja

Beskrivelse	Noe skjevheter og knirk i noen gulv.
-------------	--------------------------------------

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

Nei Ja

Beskrivelse	Maur på tomten.
-------------	-----------------

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

Nei Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Nye sikringer og utbedring av anlegg etter el-kontroll, 2024.
Arbeid utført av	Installasjonsservice AS

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Beskrivelse	El-kontroll utført av Elvia november 2023.
-------------	--

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei Ja

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

Nei Ja

Beskrivelse

Tidligere eier pusset opp bad i kjeller dels med egeninnsats og av faglært. Rørarbeider er ifølge tidligere eier utført at Rørleggeren i Løten. Snekkerarbeider og flislegging utført av tidligere eier.

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei Ja

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

Svar

Nei

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja

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

Nei Ja

Beskrivelse

Rapport etter el-tilsyn.

Filer

[Sak avsluttet.pdf](#)

[Vedtak.pdf](#)

[1NELFO_Samsvarserklæring_Inst_Sign..pdf](#)

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

Nei Ja

Beskrivelse

Noen av dørene går i karm. Balkongdørene er noe vanskelig å låse. Feil fall på bad deler av badegulv i kjeller.

Document reference: 1213240206

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: 1213240206

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Renate Evensen	cd2a42f7d3574515382991e 1ac91d8867cbc4a54	03.11.2024 21:09:23 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1213240206

- 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

Brennerivegen 47 - Nabolaget Løiten Brænderi - vurdert av 24 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Brenneriroa Linje 100, 105, 693, 697, 804	7 min 0.5 km
Løten stasjon Linje R60	6 min 3.2 km
Oslo Gardermoen	58 min

Skoler

Lund skole (1-7 kl.) 91 elever, 7 klasser	19 min 1.5 km
Løten ungdomsskole (8-10 kl.) 254 elever, 19 klasser	4 min 2.9 km
Jønsberg landbruksskole 219 elever, 6 klasser	14 min 13.1 km
Terningen Arena	15 min

«Kort avstand til Løten, stille og rolig.»



Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 87/100



Kvalitet på skolene

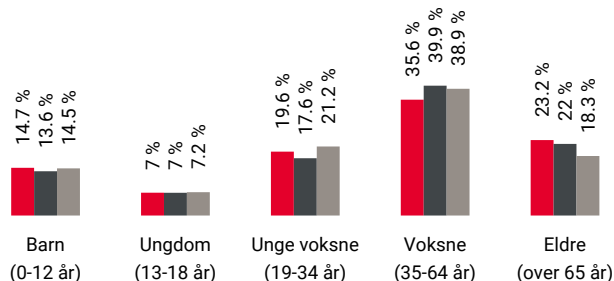
Veldig bra 81/100



Naboskapet

Godt vennskap 72/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Løiten Brænderi	930	408
Løten kommune	7 715	3 716
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Lund barnehage (1-5 år) 33 barn	19 min 1.5 km
Revhiet barnehage (1-5 år) 87 barn	6 min 3.8 km
Skogly naturbarnehage (1-5 år) 80 barn	7 min 4 km

Dagligvare

Joker Brenneriroa	8 min
Post i butikk, søndagsåpent	0.6 km
Coop Extra Løten	5 min

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Samkjøring



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 93/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 88/100



Støynivået

Lite støynivå 87/100

Sport

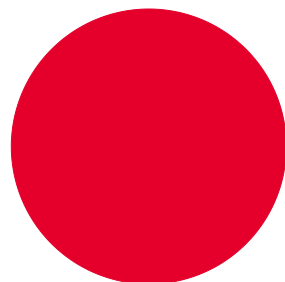
⚽ Lund skole 18 min 🚶
Aktivitetshall, ballspill, fotball 1.4 km

⚽ Brenneriroa, Slettmoen øst fotballøk... 25 min 🚶
Ballspill 1.9 km

🚲 Tren Løten 6 min 🚗

🚲 Family Sports Club Terningen Arena 15 min 🚗

Boligmasse



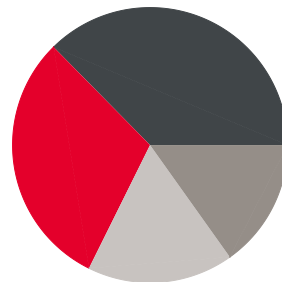
■ 100% enebolig

Varer/Tjenester

📦 CC Mart'n 16 min 🚗

📦 Vitusapotek Løten 5 min 🚗

Aldersfordeling barn (0-18 år)



■ 30% i barnehagealder
■ 37% 6-12 år
■ 15% 13-15 år
■ 17% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



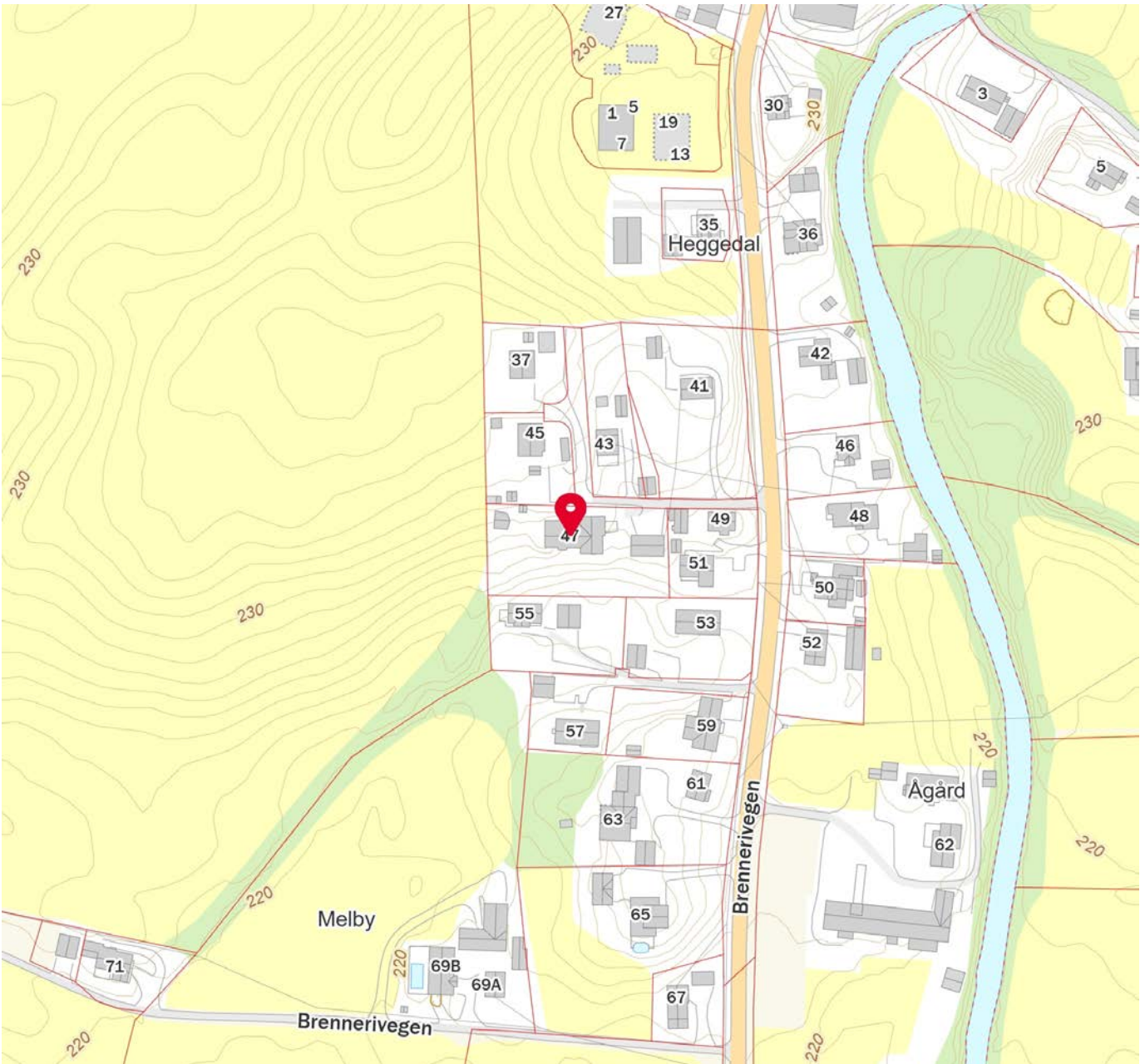
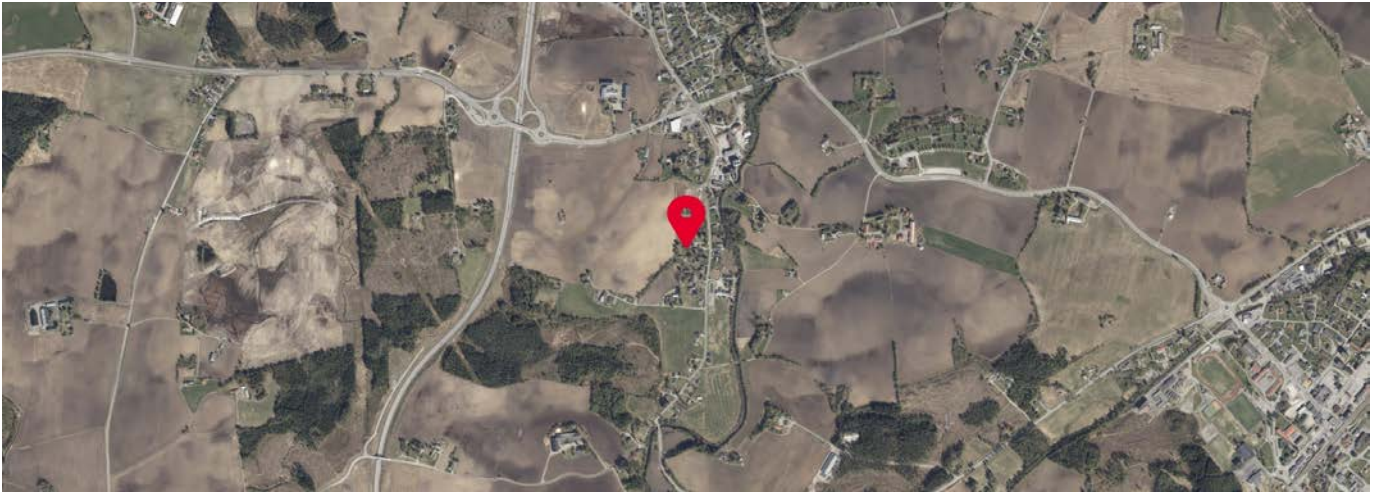
0%

43%

■ Løiten Brænderi
■ Løten kommune
■ Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	33%	33%
Ikke gift	54%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	4%	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 naboene 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, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tunerene/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Veggglamper, 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 utearrangemeter som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. 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”

Retts 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 kontraktsgjøring 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


Retts 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 renoveret av fagfolk”), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

Egenandel

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

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

Nytt om tilstandsrapporter

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



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

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

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller 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 boligselgerforsikrings-selskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.

HELP Renteforsikring

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

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


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

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



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

 **HELP**
Retten skal være rett. For alle.



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: Brennerivegen 47
2340 LØTENMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Fredrik LienTelefon: 472 54 889
E-post: fredrik.lien@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