



Velkommen til

Skauenvegen 12,  
2340 Løten

EiendomsMegler **1**



Velkommen til

Skauenvegen 12,  
2340 Løten

# Enebolig med rolig og familievennlig beliggenhet i Løten | Stor, flat tomt og garasje | Gangavstand til skole og butikk

Velkommen til Skauenvegen 12! En enebolig med en rolig beliggenhet i et etablert boligområde i Løten.

Dette er en bolig med en praktisk planløsning som gir et godt utgangspunkt for å skape sitt eget hjem. Eiendommen ligger i et stille område med kort avstand til Løten sentrum og har nærhet til skog og mark. Hovedetasjen har en utvidet stue med vedovn, kjøkken, to soverom og bad. Kjelleren gir rikelig med lagringsplass i flere boder og har et praktisk vaskerom.

Velkommen til visning!



# Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømmeboligen. Fordi boligkjøp er en av de viktigste investeringene du gjør i livet ditt, har jeg full forståelse for at det kan være en krevende prosess. Det er mye informasjon man skal sette seg inn i, og mange spørsmål som dukker opp underveis.

Hovedmålet med denne salgsoppgaven er å gi deg nettopp all informasjonen du trenger, slik at du har det beste grunnlaget for å bestemme deg for om du ønsker å bli med i budrunden eller ikke.

Jeg anbefaler deg å lese nøye gjennom salgsoppgaven, slik at du stiller mest mulig forberedt på visning. Uansett hvilke spørsmål du har, er det bare å ta kontakt med meg.

Lykke til!



**Pål Grønstad**  
eiendomsmegler  
Tlf: 965 09 664  
E-post: [paal.gronstad@em1ostlandet.no](mailto:paal.gronstad@em1ostlandet.no)

# Nøkkelinformasjon

<u>Prisantydning</u>	kr	2 790 000
<u>Omkostninger</u>	kr	71 090
<u>Total pris inkl. omkostninger</u>	kr	2 861 090

<u>BRA Total/BRA-i</u>	193/157 m <sup>2</sup>
<u>Antall soverom</u>	2
<u>Eiendomstype</u>	Enebolig
<u>Eierform</u>	Eiet
<u>Tomtetype</u>	Eiet
<u>Byggeår</u>	1965
<u>Energikarakter</u>	G



# Informasjon om eiendommen

## Området

### Adresse

Skauenvegen 12, 2340 LØTEN

### Registerbetegnelse

Gnr. 17, bnr. 32, ideell andel 1/1  
i Løten kommune.

### Adkomst

Se digitalt kart i finn-annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen. På visningsdagen vil det bli skiltet med visningsskilter fra EiendomsMegler 1.

### Beliggenhet

Eiendommen ligger i et etablert og rolig boligområde ved Løiten Brænderi. Dette er et nabolag preget av eneboliger med hager, hvor gatene har lite gjennomgangstrafikk. Herfra er det gangavstand til Lund skole og Lund barnehage, noe som forenkler morgenlevering og ettermiddagshenting.

Hverdagslogistikken er enkel med den lokale matbutikken kun et par minutter unna til fots. For et bredere utvalg av butikker og tjenester er Løten sentrum en kort kjøretur unna. Her finner du blant annet apotek, flere spisesteder, Løten kino og folkebiblioteket. Området har også gode bussforbindelser fra busstoppet Brenneriroa, og Løten stasjon knytter deg til Rørosbanen for reiser mot Hamar og Elverum.

For den turglade er det kort vei til skog og mark, med Mosjømarka som et populært lokalt turområde for både turer til fots og på ski. Løten byr også på et aktivt idretts- og foreningsliv, med idrettsanlegg og aktivitetshall ved Lund skole og treningssenter i Løten sentrum. På sommeren arrangeres det flere lokale sammenkomster som bidrar til et levende og inkluderende nærmiljø.

### Barnehage/Skole/Fritid

Se vedlagt nabolagsprofil. Dersom skole- og barnehagetilbud er av betydning for kjøpet, ber vi om at det rettes en særskilt henvendelse til kommunen/bydelsadministrasjonen for oppdatert informasjon.

### Offentlig kommunikasjon

Det er ca. 260 m til nærmeste bussholdeplass. Her kan du hoppe på bussen som går til Elverum og Kongsvinger, eller andre vegen til Hamar. For øvrige buss- og togtilbud må du til Løten stasjon.

## Bebyggelsen

### Eiendomstype

Enebolig

### Areal

BRA - i: 157 m<sup>2</sup>

BRA - e: 14 m<sup>2</sup>

BRA - b: 22 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 193 m<sup>2</sup>

TBA: 9 m<sup>2</sup>

## **Enebolig**

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 76 m<sup>2</sup> Gang, hobbyrom, tre boder og vaskerom

1. etasje

BRA-i: 81 m<sup>2</sup> Vindfang, bad, kjøkken, stue, to soverom og trapperom

BRA-b: 22 m<sup>2</sup> Innglasset balkong

TBA fordelt på etasje

1. etasje

9 m<sup>2</sup>

## **Garasje**

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 14 m<sup>2</sup> Garasje

Arealene er oppgitt av bygnings sakkyndig på grunnlag av NS3940(2023).

Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og ganger mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

Eksternt bruksareal (BRA-e) er for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.

Innglasset balkong (BRA-b) er innglassede balkonger, verandaer og altaner som disponeres av boenheten.

Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Leilighetens gulvareal (GUA) er boligens samlede gulvareal og areal med lav takhøyde ALH er areal uten krav til minste himlingshøyde.

## **Takstmannens kommentar til arealoppmåling**

På grunn av møbler/ innredning avviker deler av oppmålingen da noen mål er tatt høyere opp på veggen enn anbefalt. Vegger kan være skjeve og kan gi andre mål enn ved måling langs gulvet. Boenhetens totale BRA er alltid større enn summen av arealene fra hvert enkelt rom. Boenhetens totale bra inneholder også arealer for innvendige vegger.

## **Antall soverom**

2

Se for øvrig informasjon under «Innhold»-feltet.

Antall soverom er angitt etter Forbrukertilsynets retningslinjer, og inkluderer kun soverom som er godkjent til varig opphold. Antall soverom angitt av bygnings sakkyndige i tilstandsrapport er

angitt etter takstbransjens retningslinjer, der det er den faktiske bruken av rommet på markedsføringstidspunktet som er avgjørende. Bruken av rommet kan likevel være i strid med byggetekniske forskrifter og/eller manglende godkjenning, bruksendringer til rom for varig opphold m.m. I de tilfeller det er opplysninger fra selger og/eller kommunen om at rom ikke er godkjent til varig opphold, vil årsaken til dette fremkomme i salgsoppgaven.

#### **Antall bad**

1

#### **Byggemåte**

Informasjon er hentet fra vedlagte tilstandsrapport, datert 10.06.2026.

#### **Bygning:**

Enebolig oppført i 1965. Bygningen er en trekonstruksjon med bindingsverk over to etasjer (1. etasje og kjeller). Yttervegger er av trekonstruksjoner, bindingsverk og utvendig kledd med stående trepanel. Grunnmur/kjellervegg fremstår oppført i betong/murverk med pusset og malt overflate utvendig. Etasjeskille mellom etasjer er et trebjelkelag. Kjellergulv er støpte.

#### **Tak:**

Bygningen har saltak med takkonstruksjon i tre. Hovedtaket er tekket med betongtakstein, mens takflater over innglasset balkong/veranda og garasje er tekket med takpanner. Undertaket er bordet. Tekkingen er eldre, med ukjent alder. Takkonstruksjonen er i tre med kaldloft. Loftet er isolert med mineralull. Lufting skjer igjennom ventiler i gavlvegg, og adkomst til loftet er via en luke i gavlveggen. Takrenner og nedløp er av metall. Enkelte nedløp er ført videre med drenerør under terreng. Pipa er helbeslått, og det er en luftehatt. Isbord har metallbeslag.

#### **Pipe/Ildsted:**

1-løps teglpipe med sotluke. Kombi parafinovn etablert i stue.

#### **Vinduer:**

Vinduer i tre med 2-lags isolerglass, produksjonsår 1979, 1991, 1999, 2013 og 2014. Eldre varevinduer 1+1 glass og ramme av tre. Flere vinduer er uten datomerking.

#### **Dører:**

Ytterdør i tre med glassfelt og sidefelt i glass. Terrassedør i tre med 2-lags glass, produksjonsår 1996. Terrassedør i tre med 2-lags glass på soverom med ukjent produksjonsår. Ytterdør i kjeller i tre. Innvendige dører er lette innerdører med 4-speil, en innerdør med glassfelt, og innerdører i tre fra byggeår.

#### **Trapper/adkomst:**

Ved innglasset balkong/veranda er det etablert en utvendig tretrapp med tilhørende rekkverk. Ved hovedinngang er det etablert overbygget inngangsparti med tretrapp og rekkverk. Til kjeller er det etablert utvendig kjellertrapp i betong. Innvendig er det en bratt kjellertrapp fra byggeår.

#### **Balkong/terrasse:**

Innglasset balkong på 22 m<sup>2</sup> med adkomst fra stue og terreng. Den er opphengt på husveggen og understøttet med søyler, med bjelkelag og gulv i treverk. Det er også en balkong på 9 m<sup>2</sup> med adkomst fra soverom, med gulv bestående av terrassebord og rekkverk med stående bord og toppbord.

#### **VVS-installasjoner:**

Vanninntak, hovedstoppekran og vannmåler er plassert i kjeller. Innvendige vannrør er utført i

kobber. Avløpsrør er utført med en kombinasjon av eldre støpejernsrør og plastrør, med stakeluke i kjeller. Varmtvannsbereder på ca. 198 L fra 2017 er plassert på vaskerom.

#### Ventilasjon:

Frisk tilluft blir tilført gjennom veggventiler og/eller gjennom aktiv lufting med vinduer/dører. Brukt luft suges ut mekanisk. Kjøkkenet har ventilator med mekanisk vifte, med avtrekk ført ut av vegg mot fri. Badet har naturlig ventilasjon. Vaskerommet har ventilasjon etablert via luke/ventil i grunnmur.

#### Tekniske detaljer:

Oppvarming med strøm og ved, inkludert elektrisk gulvvarme på bad og i vindfang, panelovner, og vedovn i stue i 1. etasje. Det er en luft-til-luft varmepumpe fra 2014 med innedel montert i stue. Det er registrert en innvendig parafin-/oljetank i kjeller, en 1000 liters PE-kombi dobbeltvegget tank godkjent i 2008. Tilhørende er en oljeautomat/styreenhet plassert i trapp og en kombi parafinovn i stue.

#### Garasje:

Garasjen har gruset gulv og støpt sokkel. Yttervegger er delvis oppført med lettklinkerblokker og delvis som bindingsverk, utvendig kledd med stående panel. Garasjen har lettport i tre med elektrisk portåpner. Takkonstruksjonen er utført i tre med bordet undertak, og taket er tekket med takpanner. Det er innlagt lys og strøm. Bygningen har ukjent byggeår.

#### Elektrisk anlegg:

Elektrisk anlegg er 230V 3-faset anlegg med utvendig inntaksskap. Sikringsskap er plassert i trapperom og består av skrusikringer, jordfeilautomat, jordfeilbryter og måler. Anlegget er hovedsakelig åpent forlagt og fremstår med komponenter av blandet alder.

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

- Nei

Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

- Opplysninger om det elektriske anlegget er begrenset, da eiendommen selges som dødsbo.

Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

- Ukjent Opplysninger om det elektriske anlegget er begrenset, da eiendommen selges som dødsbo.

Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

- Ja Eksisterer det samsvarserklæring? Ja Det er fremlagt samsvarserklæring fra Installasjonsservice AS, datert 21.08.2014, for opplegg til ny kurs og utvendig stikk for varmepumpe. Det er også fremlagt faktura fra Installasjonsservice AS, datert 31.05.2017, for tilkobling av varmtvannsbereder og montering av 2-polet bryter.

Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

- Ukjent Opplysninger om det elektriske anlegget er begrenset, da eiendommen selges som dødsbo.

Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

- Ukjent Opplysninger om det elektriske anlegget er begrenset, da eiendommen selges som dødsbo.

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

- Ukjent Opplysninger om det elektriske anlegget er begrenset, da eiendommen selges som dødsbo.

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

- Nei

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

- Nei

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

- Nei

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

- Ja

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

- Ja Opplysninger om det elektriske anlegget er begrenset, da eiendommen selges som dødsbo. Anlegget fremstår med utidsmessige løsninger, herunder skrusikringer og ujordede stikkontakter. Det anbefales utvidet el-kontroll av kvalifisert elektrofaglig foretak.

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Balkonger, terrasser og rom under balkonger | Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen. Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler. Det er registrert råteskader i rekkverk og konstruksjonsdeler på balkong. Det er også registrert råteskader/sprekker i tresøyler som understøtter takkonstruksjonen over innglasset balkong. Oppkant ved balkongdør fremstår for lav, og det er registrert mangelfull tetting/åpning ved beslag. Forholdene gir økt risiko for vanninntrengning og videre fuktskader. Andre tiltak: Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade. Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut. Skadede konstruksjonsdeler bør undersøkes nærmere og utbedres/skiftes. Beslag og overgang ved terrassedør/balkongdør bør utbedres for å sikre tilfredsstillende tetting og avrenning. Terrassen har behov for vedlikehold og enkelte utbedringer.

- Etasjeskille/gulv mot grunn | Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det er påvist store sprekker mellom gulv og gulvlist. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring. Dette er et grovt overslag. Det anbefales at det gjøres ytterligere undersøkelser for å avdekke årsak og skadeomfang som grunnlag for et mer detaljert og riktig kostnadsoverslag.

- Pipe og ildsted | Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe. Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet. Pipa er en eldre teglsteinspipe. Erfaringsmessig ser vi at teglsteinspiper ofte har et behov for rehabilitering. Det er observert misfarging og striper av sotvann ned fra sotluken. Det registreres svimerker på teppe foran ildsted. Det må foretas lokal utbedring. Det må monteres ildfast plate under/foran ildsted. Opplyste estimat gjelder tilsyn fra brann- og feiervesenet. Eventuelle kostnader til pålagte tiltak vil komme i tillegg.

- Rom Under Terreng | Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking. Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv. Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur. Det er påvist synlige fukt/råteskader i treverk i underetg./kjeller, hulltaking er derfor ikke nødvendig. Det er registrert insekter - symptom på fuktig miljø. Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak

for å unngå fuktskader. Det anbefales at alt treverk i kjeller fjernes og at kjelleren har mest mulig åpne murkonstruksjoner med god utlufting. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader. Det bør gjennomføres tiltak for å redusere fuktinnholdet slik at verdiene kommer godt under 20 %. Forbedret ventilasjon og reduksjon av luftfuktighet i kjelleren anbefales. Fuktsikringstiltak må påregnes.

- Innvendige trapper | Det er avvik: Det er betydelig knirk i trapp. Trappen har store skader. Det registreres riper, sår og hakk i trappetrinn. Det registreres råteskader i nedre del av kjellertrapp pga fuktopptrekk fra kjellergulv / grunnmur. Andre tiltak: Trappen har skader og råteskader som medfører svekket brukssikkerhet og redusert levetid. Vidre fuktopptrekk kan gi økt skadeomfang. Skadde/råteskadete deler av trappen må utbedres eller skiftes. Årsaken til fuktpåkjenningen må utbedres for å hindre videre skadeutvikling. Trappen har skader og råteskader som medfører svekket brukssikkerhet og redusert levetid. Vidre fuktopptrekk kan gi økt skadeomfang. Trappen må påregnes skiftet ut, årsaken til fuktpåkjenningen må utbedres før ny trapp monteres.

- Bad 1. etasje | Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Det er registrert motfall på gulv og ikke synlig tettesjikt/membran. Slukramme er løs. Dusjgarnityr er defekt. Det er registrert fuktskjolder på innredning, krakelering i servant/vask og sprekker i flisfuger i dusjonen. Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres. Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

- Vaskerom kjeller | Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Rommet er ikke bygget som et komplett våtrom. Det er ikke dokumentert vanntett sjikt/membran, og sluk har rust. Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres. Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

- Fuktsikring og drenering | Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje. Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Dreneringen er utilstrekkelig og har idag begrenset effekt. Utvendig tetting/fuktsikring av grunnmuren er avsluttet under utvendig terreng. Det bør foretas terrengjusteringer. Drenering må skiftes. Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Takteking | Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak. Taktekingen har mose og slitasje på grunn av elde. Det er registrert mangelfull avslutning/åpninger ved overgang mellom takteking og vindskier/gesimsbeslag. Det er ikke etablert tilfredsstillende beslag i overgang mellom garasjetak og yttervegg. Lokal utbedring må utføres. 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. Når takteking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår. Det anbefales å utbedre/tette åpninger ved overganger mot vindskier/gesimsbeslag. Takflater bør rengjøres for mose/biologisk vekst.

- Nedløp og beslag | Det er påvist avvik i beslagløsninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag. Det er avvik: Registrert frostspreng på enkelte

nedløp. Det er registrert nedløp som er frakoblet drenerør under terreng. Det er usikkert om rørene under terreng har tilfredsstillende funksjon. Forholdet kan medføre at takvann ikke ledes kontrollert bort fra bygningen, og kan gi økt fuktbelastning mot grunnmur, fundamenter og terreng inntil bygningen. Avvik i beslagløsninger må utbedres. 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. Tiltak: Det er påvist avvik ved beslagløsning rundt luftehatt/gjennomføring på tak. Nedløpsrør med frostspreng anbefales utskiftet. Frakoblet drenerør/overvannsrør bør undersøkes nærmere. Rør under terreng bør kontrolleres for funksjon, kapasitet og eventuelle skader/tettinger før nedløp eventuelt tilkobles igjen. Takvann bør ledes kontrollert bort fra bygningen. Luftehatt og beslagløsning bør undersøkes nærmere. Jevnlig rengjøring av takrenner og nedløpsrør anbefales for å sikre god avrenning

- Veggkonstruksjon | Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler. Det er observert aktivitet fra skadedyr på loft, noe som trolig har sammenheng med manglende tetting mot smågnagere. Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen. Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst. Det må foretas tiltak for å lukke avviket. Supplering med musebørste hvor lusinger/musebånd mangler anbefales.

- Takkonstruksjon/Loft | Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Det er påvist fuktskjolder i undertak/takkonstruksjon. Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr. Undertaket er misfarget. Luftespalten ved raft er redusert som følge av at isolasjon ligger for nært undertaket. Dette gir svekket ventilering av takkonstruksjonen. Det er registrert skjolder/misfarging rundt pipegjennomføring og lufting. Skjoldene kan indikere tidligere fuktpåvirkning eller kondens. Det ble ikke målt forhøyede fuktverdier på befaringdagen. Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser. Andre tiltak: Lufting/ventilering bør forbedres. Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for ytterligere skadeutvikling. Fuktskjolder/misfarging på undertaket bør holdes under observasjon. På grunn av begrensede besiktigelsesmuligheter anbefales ytterligere undersøkelser av loftets ikke tilgjengelige deler

- Vinduer | Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke. Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer. Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne. Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. Det er avvik: Det er montert innvendig solskjerming ved enkelte vinduer som hindrer vinduer i og kunne åpnes. Kittfalsen utvendig har tørket, og det registreres sprekker samt stedvis løsnet kitt. Kjellervinduer har lav plassering nær terreng, noe som gir økt fuktbelastning og risiko for videre nedbrytning. Det er påvist avvik ved omramming. Liten/ingen avstand mellom trepanel og beslag, fare for fuktopptrekk. Tiltak: Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene. Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut. Det bør gjøres tiltak for å bedre ventilering av rommet. Kondensering på enkelte glass har medført fuktskader i treverk som kan medføre utskiftningsbehov av enkelte vinduer. Det anbefales skraping og utbedring/omkitting av kittfalsen for å sikre tett innfesting av glass og hindre fuktinntrengning.

- Dører | Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer. Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte glass. Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket. Det er avvik: Utvendig håndtak/vrider mangler på terrassedører. Det er registrert åpning/mangelfull tetting ved beslag under terrassedør. Beslag og terrassebord ligger tilnærmet i samme høyde, og overgangen fremstår utett. Tiltak: Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut. Håndtak/vrider må monteres/utbedres. Overgang ved terrassedør bør tettes/utbedres for å hindre vanninntrengning.

- Utvendige trapper | Betongtrapp har mindre sprekker/skader. Det er registrert værslitasje og behov for vedlikehold på samtlige utvendige trapper. Enkelte treverksoverflater fremstår fuktpåvirket, og betongtrapp har begroing/smuss på overflater. Andre tiltak: Det er behov for vedlikehold av utvendige trapper.

- Overflater | Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente. Det er avvik: Det ble registrert «bom» i gulvflis. «Bom» kan blant annet oppstå visst det ikke er påført tilstrekkelig med flislim eller at flisa har mistet vedheft til underlaget. Det registreres sprekker i flisfuger. Det er stedvis registrert riss/sprekker i overflater. Det er registrert skjevheter i himling i gang. Årsak til skjevhetene er ikke kjent. Forholdet kan skyldes alder, setninger/bevegelser i konstruksjonen eller tidligere bygningsmessige endringer. Tiltak: Overflater må utbedres eller skiftes. Løpende observasjoner anbefales da fliser med «bom» kan løsne over tid. Forholdet bør holdes under observasjon. Ved tegn til utvikling, sprekker eller andre endringer bør konstruksjonen undersøkes nærmere av fagkyndig. Det vurderes ikke behov for umiddelbare tiltak, men modernisering og utskifting må påregnes på sikt som følge av alder og registrerte forhold.

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

- Kjøkken 1. etasje - Overflater og innredning | Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad. Det er påvist skader/fuktskjolder i kjøkkengulvet. Det registreres sprekker i platetopp. Blandebatteri med behov for utbedring. Det må påregnes lokal utbedring/utskifting.

- Kjøkken 1. etasje - Avtrekk | Det er avvik: Ventilator har passert forventet levetid og vurderes å være i en alder hvor svikt kan oppstå. TG2 settes på grunn av alder. Ventilatoren er sterkt tilsmusset av fett, noe som indikerer mangelfull rengjøring og vedlikehold. Tiltak: Ventilator vurderes å ha nådd forventet teknisk levetid, og utskifting må påregnes.

- Vannledninger | Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Det er irr på rør. Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon. Tidspunkt for utskifting av vannledninger nærmer seg. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskifting av rør.

- Avløpsrør | Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Det er påvist at avløpsrør av jern har rustskader. Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskifting av rør. Tidspunkt for utskifting av avløpsrør nærmer seg. Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger. Avløpsanlegget må sjekkes av fagperson og det må foretas nødvendige tiltak for å få det til å fungere.

- Ventilasjon | Det er avvik: Det er manglende tilluftspalte ved dører slik at ventileringen av boenheten ikke fungerer som tiltenkt. Tiltak: Manglende tilluftspalte ved dører kan medføre redusert luftsirkulasjon og at ventilasjonen ikke fungerer som tiltenkt. Det bør etableres tilfredsstillende luftespalte/overstrømning ved dører for å sikre bedre luftutskifting mellom rom.

- Varmesentral | Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt. Det er avvik: Det er ikke fremlagt dokumentasjon på service av anlegget. Serviceintervall bør avklares mot produsentens anbefalinger og faktisk bruk av anlegget. Tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden varmesentralen fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Det anbefales service og kontroll av autorisert fagperson for å avdekke anleggets gjenværende funksjon og eventuelle tekniske avvik.

- Andre installasjoner | Det er avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt for noen av oppvarmingskildene. Tiltak: Oppvarmingskilder med høy alder må påregnes vedlikehold eller utskifting.

- Grunnmur og fundamenter | Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk. Det er registrert skråriss som er symptom på setninger. Grunnmuren har sprekkdannelser. Det er påvist sprekker i murte/pussede fasader. Innsiden av grunnmuren har misfarging. Lokal utbedring må utføres. Det anbefales å foreta en gjenpussing av sprekker i grunnmur, slik at forholdet kan observeres over tid, med tanke på om dette er under utvikling eller er stabilt.

- Terrenghorhold | Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger. Det bør foretas terrenjusteringer. Ytterligere undersøkelser anbefales.

- Utvendige vann- og avløpsledninger | Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Avløpsanlegget må sjekkes.

- Oljetank | Ingen dokumentasjon fra kontroll siste 12 måneder foreligger. Kombinasjon av alder og materiale tilsier at denne bør fjernes. Det er registrert innvendig parafin-/oljetank i kjeller, oljeautomat/styreenhet i trapp og kombi parafinovn i stue. Det registreres lukt fra anlegget. Bruk av fossil parafin/mineralolje til oppvarming er ikke tillatt. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på at anlegget er frakoblet, tømt/renset eller tilpasset lovlig brensel. Ytterligere kontroll må foretas. Andre tiltak: Lukt fra anlegget kan indikere lekkasje, avdamping eller mangelfull tetting i tank/rørføringer/ovn. Anlegget bør kontrolleres av fagkyndig. Det må avklares om anlegget er i bruk og hvilket brensel som benyttes. Dersom anlegget ikke skal benyttes videre, bør tank og tilhørende installasjoner frakobles/tømmes/renses eller fjernes av fagkyndig, og dokumentasjon bør innhentes.

TGIU - Ikke undersøkt/utlignelig:

- Vaskerom kjeller - Tilliggende konstruksjoner | Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone. TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

Helse, miljø og sikkerhet

- Helse, miljø og sikkerhet | Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav. Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp. Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper. Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt tekniske forskrift. Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper. Garasje fremstår som lukket garasje i tilknytning til boligen, med mellomliggende gang/rom. Garasjens takkonstruksjon/yttervegg er sammenbygd med boligen. Det er ikke fremlagt dokumentasjon

som viser at brannskille mellom garasje, mellomliggende gang og bolig er vurdert eller utført i henhold til krav. Rekkverkshøyde på balkong eller terrasse må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet. Rekkverket på utvendige trapper er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde. For å avklare omfanget av avvik ved branncelleinndeling må det gjøres nærmere undersøkelser av en kvalifisert fagkyndig person. Brannen kan spre seg raskere ved avvik i branncelleinndelingen. Det bør gjennomføres radonmålinger. Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket. Åpninger i innvendige trapper er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger. Rekkverk på innvendig trapp må monteres for å lukke avviket. Branncelleinndeling og brannskille mellom garasje, mellomliggende gang og bolig bør kontrolleres nærmere av fagkyndig. Eventuelle mangler må utbedres.

Opplistingen over er ikke uttømmende og du oppfordres til å lese og sette deg grundig inn i alt salgsmateriell.

For ordens skyld nevner vi at TGIU står for tilstandsgrad ikke undersøkt, f.eks. fordi en del av bygget ikke har vært tilgjengelig for inspeksjon. Disse delene kan dermed ha feil eller mangler som ikke er avdekket.

Tilstandsrapporten beskriver byggverkets tekniske tilstand. Det er ikke foretatt kontroll av de elektriske installasjonene (el-takst) selv om bygningssakkyndig kan ha knyttet noen kommentarer til elanlegget ut i fra helt enkle vurderingskriterier. Siden elanlegget ikke er kontrollert er det sannsynlig at det siden kan avdekkes avvik fra dagens forskriftskrav og oppstå funksjonssvikt. Videre må kjøper være forberedt på det må foretas oppgraderinger på grunn av slitasje, fraværende vedlikehold, arbeider som er utført av ufaglærte, utidsmessighet eller tekniske løsninger som ikke holder dagens standard. I Norge er det en av oppgavene til Det lokale el-tilsynet (DLE) å foreta tilsyn av elektriske anlegg i boliger og fritidsboliger. Alle boliger skal ha periodisk kontroll hvert 20 år og hytter/fritidsboliger kontrolleres hvert 30 år. El-anlegget er en bygningsdel som er gjenstand for konstant utvikling, det må derfor påregnes at dagens anlegg ikke nødvendigvis er dimensjonert for oppgradering av kjøkken med nye elektriske apparater, rehabilitering av bad m/varmekabler eller installeringer elbillader.

### **Parkering**

Det er parkering i garasje og på gruset innkjøring/oppstillingsplass på eiendommen. Garasjen er tilknyttet boligen, har lettport i tre med elektrisk portåpner, og var opprinnelig en carport som er lukket.

### **Standard**

Enebolig fra 1965 over to plan, med en romslig planløsning i 1. etasje og kjeller innredet med boder og tekniske rom. Stuen er utvidet fra opprinnelig planløsning ved at et soverom er fjernet, og gir i dag god plass til møblering. To soverom, kjøkken, bad og vindfang utgjør resten av 1. etasje. Tilknyttet boligen er en innglasset balkong/veranda med adkomst fra stuen, en balkong med adkomst fra soverom, samt en garasje. Boligen selges som dødsbo og bærer preg av sin alder. Kjelleren har dokumenterte fuktproblemer, badet har et oppgraderingsbehov, og flere bygningsdeler krever tiltak. Kjøpere bør sette seg grundig inn i tilstandsrapporten.

Inngang via ytterdør i tre med glassfelt og sidefelt i glass, under overbygget inngangsparti med tretrapp og rekkverk. Vindfanget har flislagt gulv og elektrisk gulvvarme. Herfra er det direkte adkomst inn til gangen og videre til boligens øvrige rom.

Stuen er boligens mest åpne rom, utvidet ved at et opprinnelig soverom er integrert i arealet. Parkett på gulvet og trepanel på veggene. Vedovn plassert mot en grå teglsteinspipe gir vedfyring som oppvarmingskilde. En luft-til-luft varmepumpe fra 2014 er montert på veggen.

Kombi parafinovn er også til stede i rommet, men bruk av fossil parafin til oppvarming er ikke tillatt, og det er ikke fremlagt dokumentasjon på at anlegget er frakoblet eller tilpasset lovlig brensel. Fra stuen er det utgang til den innglassede balkongen/verandaen.

Den innglassede balkongen på 22 m<sup>2</sup> er opphengt på husveggen og understøttet av søyler, med bjelkelag og gulv i treverk. Adkomst fra stuen og fra terrenget via utvendig tretrapp med rekkverk. Rommet har skrå himling og plass til sittegruppe. Det er registrert råteskader i rekkverk og konstruksjonsdeler, og tresøylene som understøtter takkonstruksjonen har råteskader og sprekker. Uteplassen har behov for vedlikehold og utbedringer.

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter i tre, over- og underskap, og lys under overskap. Laminerte benkeplater. Fliser i benkerygg. Metall kum med avrenningsfelt og 1-greps blandebatteri med avstengning for oppvaskmaskin. Integrert oppvaskmaskin, stekeovn og platetopp. Ventilator med mekanisk vifte, med avtrekk ført ut av vegg mot fri. Kjøkkenet har skader på overflater og kjøkkeninnredning utover normal slitasjegråd, og blandebatteriet har behov for utbedring.

Badet ble oppgradert i 1995 med flislagte gulv og vegger, og varmekabler i gulv. Himling med malte plater. Baderomsinnredning med heldekkende servantplate og 1-greps blandebatteri, speil med lys og skap på siden. Dusjhjørne med veggmontert termostatbatteri og dusjgarnityr. Gulvstående toalett. Ventilasjon er naturlig. Badet har et oppgraderingsbehov.

To soverom i 1. etasje. Det ene rommet har tregulv, trepanel på nedre del av veggene og plass til dobbeltseng med garderobeskap langs veggen. Det andre rommet er noe mindre, med parkett og enkel planløsning. Begge rommene har panelovner.

En balkong på 9 m<sup>2</sup> med adkomst fra soverom. Gulv av terrassebord, rekkverk med stående bord og toppbord. Balkongen har en uttrekkbar levegg mot vest og markise med sveiv. Balkongen er ikke vist på de godkjente tegningene.

Kjelleren nås via en bratt innvendig kjellertrapp fra byggeår, samt en utvendig kjellertrapp i betong. Trappen har skader og råteskader i nedre del. Kjelleren inneholder gang, hobbyrom og tre boder. Et rom opprinnelig angitt for brensel benyttes som vedbod. Et areal som var angitt som ikke utgravd på tegningene er nå utgravd og benyttes som bod, med parafintank plassert i rommet. Det er påvist høyt fuktnivå i trevegger, fuktgjennomtrenging i kjellergulv og kjellermur, samt synlige fukt- og råteskader i treverk. Kjelleren krever tiltak for å redusere fuktinnhold og forbedre ventilasjon.

#### Overflater:

Gulv: Fliser i vindfang og bad. Parkett og tregulv i stue og soverom. Belegg, malt/ubehandlet betong og vegg-til-vegg-teppe i kjeller.

Vegger: Malt strie, trepanel og MDF-plater i hoveddel. Malt mur, plater og trebord i kjeller.

Himling: Malte plater, trepanel og trebord.

#### Lagring:

Kjelleren inneholder tre boder samt hobbyrom. Et rom opprinnelig angitt for brensel benyttes som vedbod. Et areal som var angitt som ikke utgravd på tegningene er nå utgravd og benyttes som bod, med parafintank plassert i rommet. Garasjen på 14 m<sup>2</sup> har gruset gulv og støpt sokkel, lettport i tre med elektrisk portåpner, samt innlagt lys og strøm.

For beskrivelse av tilstandsgrad (TG) 2 og 3, se punktet Byggemåte i salgsoppgaven.

Interessenter oppfordres spesielt til å undersøke disse forholdene som er gitt TG2 og 3

nærmere, da gitte tilstandsgrader her er et konkret uttrykk for alder/slitasje/ødeleggelser/konsekvenser som innebærer kostnader til utbedring. Kjøper må innta disse vurderingene og medfølgende utbedringskostnader i sin kjøpsbeslutning, jf. avhl. § 3-10. Det samme gjelder eventuelt andre opplysninger om kjente risikofaktorer, som for eksempel ufaglært arbeid, begrenset kontroll av det elektriske anlegget og opplysninger fra selgers egenerklærings skjema.

### **Innhold**

Eneboligen går over to plan og består av følgende rom:

1. etasje: Vindfang, kjøkken, stue, to soverom og bad.

Kjeller: Hobbyrom, vaskerom og tre boder.

Videre har eiendommen en innglasset balkong på 22 m<sup>2</sup>, en balkong på 9 m<sup>2</sup> og en garasje på 14 m<sup>2</sup>.

De oppgitte rom er definert av bygnings sakkyndig ihht. vedlagte rapport, etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av plan- og bygningsmyndigheten.

Se utfyllende informasjon i tilstandsrapport og i salgsoppgaven bl.a. under "Ferdigattest og midlertidig brukstillatelse".

Vi gjør oppmerksom på at vi benytter kunstig intelligens (AI) som støtteverktøy i arbeidet med enkelte tekster og oppsummeringer. Tjenesten bidrar med utkast og struktur, men alt innhold er gjennomgått, kvalitetssikret og bearbeidet av ansvarlig megler.

### **Byggeår**

1965

### **Moderniseringer og påkostninger**

Følgende moderniseringer er foretatt de senere år:

2017:

- Ny varmtvannsbereder på ca. 198 liter installert
- Elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder og montering av topolet bryter utført av Installasjonsservice AS

Ifølge selgers egenerklæring er følgende arbeid utført:

Ukjent årstall:

- Terrasse utbygd og garasje oppført

### **Bebbyggelse**

Eiendommen består av enebolig med inntilbygget garasje.

## **Tomteforhold**

### **Tomtetype**

Eiet

### **Tomteareal**

Tomtestørrelse 913.3 m<sup>2</sup>

### Beskrivelse av tomten

Eiet tomt på ca. 913. Eiendommen er ikke oppmålt, kun skylddelt. Arealet kan avvike fra det oppgitte/anslåtte areal. Kjøper forplikter seg til å gjøre seg kjent med skylddelingsforretning og tomtegrenser. Eventuelt arealavvik aksepteres av kjøper.

Tomten er forholdsvis flat med noe helling, og er opparbeidet med plen, bed, busker og trær. Eiendommen har gruset innkjøring og gårdsplass, og er innhegnet med gjerde.

## Økonomi

### Pris

Prisantydning Kr 2 790 000,-  
Omkostninger Kr 71 090,-  
Totalpris inkl. omk. Kr 2 861 090,-

### Kjøpsomkostninger

Kr 2 790 000 Prisantydning

Omkostninger:

Kr 70 000 Dokumentavgift til staten, 2,5%  
Kr 545 Tinglysing av skjøte  
Kr 545 Tinglysing av pantedokument (per stk)  
Kr 71 090 Sum omkostninger

Kr 17 900 Boligkjøperforsikring (valgfritt)  
Kr 88 990 Sum omkostninger inkl boligkjøperforsikring

Dokumentavgiftens størrelse forutsetter at eiendommen kjøper til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige gebyrer, satser etc.

### Kommunale avgifter

Kommunale avgifter: Kr 8 747 pr 2025

Dette inkluderer vann, avløp, renovasjon og feiing. Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Den totale årlige kostnaden vil variere etter eiers eget forbruk.

Fakturert beløp i 2025:

- Vann: kr 2 478,96  
- Avløp: kr 2 527,44  
- Renovasjon: kr 3 036,24  
- Feiing: kr 703,92  
- Eiendomsskatt: kr 4 080,96

Totalt: kr 12 827,52

Årsprognose for 2026 er kr 15 522,43.

Eiendommen har vannmåler. Siste avlesning 31.12.2025 viste forbruk på 33 m<sup>3</sup>. Ifølge SSB er estimert gjennomsnittlig husholdningsforbruk pr. person 65 m<sup>3</sup>.

### Eiendomsskatt

Kr 4 081 pr 2025

I kommunen som eiendommen ligger, er det innført eiendomsskatt på boliger og annen fast

eiendom. Se kommunens nettsider for mer informasjon.

### **Formuesverdi**

Formuesverdi primær: Kr 454 927 for år 2024

Formuesverdi sekundær: Kr 1 819 709 for år 2024

Informasjon om formuesverdien hentes digitalt fra Skatteetaten. Det foreligger derfor ingen skriftlig dokumentasjon på formuesverdien.

## **Eiendommen**

### **Eierform**

Eiet

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det foreligger ikke midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest i kommunens arkiv.

Jf. plan- og bygningsloven § 21-10 (5) utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 01.01.1998. Dette innebærer at byggverkene lovlig kan brukes og omsettes uten at det foreligger ferdigattest. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige. Manglende midlertidig brukstillatelse medfører imidlertid at byggesaken ikke er korrekt avsluttet og kommunen kan pålegge eier å iverksette tiltak som gjør at midlertidig brukstillatelse kan utstedes.

I tillegg foreligger følgende dokumentasjon i kommunens arkiver:

- Kommunal godkjenning fra 2008 for montering av en 1000 liters PE-kombi dobbeltvegget oljetank i kjeller.
- Udatert byggemeldt tegning (stemplet bygningsråd) for carport/tilbygg. Det er ikke utstedt ferdigattest for tiltaket. Carporten er omgjort til garasje, uten dokumentasjon.

Det foreligger godkjente byggetegninger datert oktober 1965. Dagens planløsning og bruk av eiendommen avviker fra disse tegningene på flere punkter:

- I 1. etasje er et soverom fjernet og arealet er innlemmet i stuen. Endring av romfunksjon innenfor boligens hoveddel er en innvendig ombygging og medfører ikke krav om bruksendring.
- Et areal i kjelleren, som på de godkjente tegningene er angitt som «ikke utgravd», er i dag gravd ut og innredet som bod. Utgraving av kjeller under eksisterende bolig for å etablere nye rom er normalt et søknadspliktig tiltak.
- Det er etablert utvendig kjellertrapp og satt inn kjellerdør, noe som ikke er vist på de godkjente tegningene. Slike fasade- og konstruksjonsendringer krever normalt søknad og tillatelse.
- Eiendommen har en balkong med adkomst fra soverom og en innglasset balkong/veranda på 22 m<sup>2</sup>. Det foreligger ikke dokumentasjon på at oppføring av disse konstruksjonene er byggemeldt og godkjent.

Fra kommunen kan det komme reaksjoner overfor ny eier, ved f.eks. krav om tilbakeføring eller krav om omsøking, illeggelse av overtredelsesgebyr og pålegg mv. Uavhengig av reaksjonsform fra kommunen, overtar kjøper ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette. Dersom tiltaket avviker fra hva som er søkt om kan kommunen kreve at dagens forskrifter og lovverk legges til grunn ved omsøking, disse setter bl. annet krav til takhøyde, lysflate, ventilasjon, rømningsvei, brannsikring, størrelse på uteareal, antall parkeringsplasser mv.

### **Vei, vann og avløp**

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Alle eiendommer som er tilknyttet offentlig vann og avløp har private stikkledninger, som vedlikeholdes for eiers egen regning. For

ytterligere opplysninger om de private stikkledningene tar man kontakt med kommunen. Privat vei som vedlikeholdes av brukerne.

### **Reguleringsplan**

Eiendommen er uregulert.

Eiendommen omfattes av Kommuneplanens arealdel 2015-2026 (plan-ID 20150001), vedtatt 06.04.2016. Arealbruken er i planen avsatt til boligbebyggelse, nåværende. I henhold til planens bestemmelse § 2.05 kan etablering av nye boenheter og fradeling av nye boligtomter i slike områder bare gjennomføres i samsvar med godkjent reguleringsplan.

Det er igangsatt arbeid med en ny kommuneplan for Løten kommune (plan-ID 2026002).

Eiendommen ligger i et område med særlig høy aktsomhet for radon. Radon er en radioaktiv gass som kan sive inn i bygninger fra grunnen. Statens strålevern anbefaler radonmåling i alle boliger.

Området er stadig under endring/utvikling, bygg settes opp, rehabiliteres og rives ned. Vi anbefaler derfor alle budgivere å sette seg inn i gjeldende reguleringsbestemmelser. Kopi av situasjonskart, målebrev, reguleringsplaner m/bestemmelser etc. ligger vedlagt i salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

### **Radonmåling**

Kommunen har plikt til å informere om naturfarer som er kjent. På kart/plan som megler har mottatt fra kommunen er området der eiendommen ligger markert med fare, dvs. fare for radon. Radon er et radioaktivt grunnstoff og finnes i byggegrunnen, særlig i grunn med alunskifer og visse typer granitt. Lokale grunnforhold er derfor avgjørende for mengden radon som kan trenge inn i en bygning. Opphold i rom med høye radonkonsentrasjoner over lengre tid gir økt risiko for alvorlig sykdom. Du finner mer informasjon på hjemmesidene til Statens strålevern og Norges geologiske undersøkelse, [www.stralevernet.no](http://www.stralevernet.no) og [www.ngu.no](http://www.ngu.no).

### **Heftelser**

Følgende tinglyste heftelser følger eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud vil disse være akseptert av budgiver/kjøper:

Heftelser på eiendommen (GNR 17, BNR 32):

1978/102183-1/11 03.04.1978 BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.

Rettighetshaver Løten kommune

Kontrakten gir Løten Kommune rett til å grave grøfter og legge vann- og kloakkledninger med kummer over eiendommen. Eier er pliktig til å ta hensyn til ledningene ved bebyggelse og disponering av grunnen. Kommunen forplikter seg til å fylle igjen grøfter, bevare matjordlaget og erstatte eventuelle skader. Kontrakten gir ikke kommunen rett til senere nylegging av vann- og kloakkledninger.

Selger bærer risikoen for at kjøper kan få tinglyst skjøte uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen. Gjennomføring av handelen er betinget av det ikke er tinglyst heftelser som ikke lar seg innfri/slette.

Dersom eiendommen skulle bli overbeheftet i salgsprosessen, det vil si at summen av fremtidige tinglyste heftelser overstiger den forventede salgssummen, er det en forutsetning for at handel skal kunne gjennomføres at kreditorene gir nødvendig pantefrafall. Dersom pantefrafall ikke

oppnås vil handel ikke kunne gjennomføres. Skulle det bli tinglyst flere utleggspant på eiendommen, kan handel bare gjennomføres forutsatt at også eventuelle fremtidige kreditorer aksepterer å slette sitt pant uten å få full innfrielse av det underliggende kravet.

### **Offentligrettslig pålegg**

Det foreligger ingen kjente pålegg eller krav. Dette er likevel ingen garanti for at det ikke vil kunne komme pålegg eller krav ved senere kontroller.

### **TV/Internett/Bredbånd**

Det er til enhver tid kjøper sitt ansvar å foreta sine egne undersøkelser vedrørende internett og TV-leverandører. Ny eier må selv besørge bestilling av de tjenester man ønsker og selv dekke kostnader ved dette.

## **Energi**

### **Oppvarming**

Elektrisitet, vedfyring og varmepumpe. Luft-til-luft varmepumpe med innedel i stue. Elektrisk gulvvarme på bad og i vindfang, samt panelovner. Vedovn montert i stue i første etasje og i kjeller. Det er registrert en innvendig parafin-/oljetank i kjeller og en kombi parafinovn i stue.

Dersom beboelsesrom ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning følger dette heller ikke med.

Det er ikke tillatt å bruke fossil olje eller parafin til oppvarming av boliger eller bygg. Kommunen kan/vil gi pålegg om at det oljefyrte oppvarmingssystemet og oljetanken må fjernes. Tanker som tas ut av bruk skal tømmes, graves opp og destrueres etter nærmere regler.

Kjøper av eiendommen må innrette seg etter gjeldende regler, også forbudet, og er ansvarlig for kostnad og risiko ved fjerning av eksisterende oljetank. Ta kontakt med kommunen dersom du ønsker ytterligere opplysninger. Se [www.oljefri.no](http://www.oljefri.no) for miljøvennlige alternativer til oljefyr.

### **Strømforbruk**

Det antas et årlig forbruk på ca 20.000 - 30.000 kWh. Den årlige kostnaden vil variere etter eget forbruksmønster og blant annet fyringsmetode.

### **Energikarakter**

G.

### **Energiklasse**

Denne boligen er energimerket. På en skala fra A til G, der A er best, har denne boligen oppnådd G (standardboliger ligger vanligvis i området C-F). Energiattesten ligger vedlagt i salgsoppgaven.

## **Utleie**

### **Adgang til utleie**

Bolig med en boenhet kan fritt leies ut i sin helhet. Deler av boligen kan også leies ut, forutsatt at det er en del av boligens godkjente hoveddel med rom godkjent for beboelse/varig opphold og så fremt den utleide delen ikke er adskilt som en selvstendig boenhet.

## **Takst og tilstand**

### **Bygningssakkyndig**

Syversrud Takst AS

vegard@syversrudtakst.no  
415 44 653

### Type takst

Tilstandsrapport. Befaringsdato 05.06.2026

### Innbo og løsøre

Når ikke annet er avtalt, overdras eiendommen med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med, jf. avhendingsloven. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen. 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 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 annen måte er inngått. Er ikke annet avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhendingsloven og bransjens tilbehørsliste inntatt i salgsoppgaven.

### Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen selges på vegne av et dødsbo og med fullmakt. Selger har kunnskap om boligen.

Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja.

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 1995

Firmanavn: Vet ikke

Beskrivelse av arbeidet: Vet at badet ble pusset opp og lagt varmekabler i gulv, men vet ikke navnet på firmaet

Ufaglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 1995

Beskrivelse av arbeidet: Vet ikke

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

Nei, ikke som jeg kjenner til

Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?

Ja.

Noe fukt i kjelleren

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

Nei, ikke som jeg kjenner til

Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

Ja.

Fukt i kjeller

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

Nei, ikke som jeg kjenner til

Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

Ja.

Parafintank i kjeller

Vet du om kommunen har gitt tillatelse til at oljetanken kan bli liggende?

Nei, ikke som jeg kjenner til

Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja.

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2014

Firmanavn: Installasjonsservice

Beskrivelse av arbeidet: Montert kontakt til varmepumpe

Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja.

Terasse er utbygd og garasje er bygd i ettertid

Er tiltaket godkjent av kommunen?

Nei, ikke som jeg kjenner til

Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Ja.

Vet du om det er feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Nei, ikke som jeg kjenner til

## Eier

Eier

Berit Evensen

Tove Lundby

## Vilkår og bestemmelser

### Budgivning

Forbrukerinformasjon om budgivning er vedlagt salgsoppgaven. Megler kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn klokken 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning, dersom selger er forbruker. Det kan hende at fristene for å akseptere bud blir kortere etter hvert som det kommer inn nye bud. Det er budgiver som setter fristen for når et bud må være akseptert og denne fristen er absolutt. Det betyr at selger må akseptere budet og kjøper må ha mottatt aksepten innen fristens utløp. Dersom du legger inn bud tett opp mot akseptfristen, er det en reell fare for at eiendommen blir solgt før budet når frem til megler. Husk å ringe til megler etter du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt av megler. Megler tar ikke ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet, eller andre tekniske feil.

Alle bud og budforhøyelser med eventuelle forbehold, opplysning om finansiering og ønsket overtakelse, skal sendes skriftlig til megler.

Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet (hemmelige bud og/eller hemmelige forbehold) skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter. Megler skal sende skriftlig varsel om bud og budforhøyelser, som kan formidles, til budgiver, selger og interessenter. Når et bud aksepteres, skal megler sende skriftlig beskjed om det til både budgiver og selger.

Megler skal kontrollere budgivers finansiering før handel inngås. Dersom slik kontroll ikke lar seg gjennomføre, skal selger motta skriftlig informasjon om dette, og mulige konsekvenser. Dersom megler ikke får kontrollert budgivers finansiering, kan det derfor medføre at en annen budgiver - også en med lavere bud - anbefales overfor selger.

For å legge inn bud kan du enkelt legge inn bud via EiendomsMegler 1s «gi bud»-knapp i

nettannonen, eller benytte budskjema, elektronisk budgivning, skannet budskjema sendt på e-post eller annen godkjent skriftlig metode.

Skal du legge inn bud må du legitimere deg med kopi av legitimasjon og signatur. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt dersom budgiver benytter e-signatur, for eksempel BankID. Ta en prat med megler om hvordan du legger inn bud.

### **Lovanvendelse**

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til bygningssakkyndig og megler, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Statens kartverk og andre tilgjengelige kilder.

Eiendommen skal overleveres 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 ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud.

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhendingsloven § 3-9 1. ledd 2. pkt. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

### **Forbrukerkjøp - definisjon**

Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

### **Forbruker - avtalevilkår**

Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

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 nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør

utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel).

**Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon**

Dersom kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

**Ikke-forbruker - avtalevilkår**

Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

En forutsetning for salget er at skjøtet for eiendommen tinglyses på kjøper. Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

I tråd med eiendomsmeglingsforskriften vil informasjon om oppdragsgiver, salgsobjektet, interessenter og kjøper bli lagret av meglerforetaket i min. 10 år. Se em1.no for mer informasjon om vår behandling av personopplysninger.

### **Dødsbo**

Eiendommen selges for et dødsbo. Det gjøres derfor spesielt oppmerksom på at selger/ arvinger ikke har bebodd eiendommen i nyere tid eller ikke bebodd eiendommen i det hele tatt. Selger har derfor ikke inngående kunnskap om eiendommen og har i begrenset grad kunnet supplere og/eller kontrollere de opplysningene som fremkommer av denne salgsoppgaven med vedlegg. Det kan derfor eksistere feil og skader på eiendommen som selger ikke kjenner til. Interessenter og budgivere oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Boligen vil ikke bli ytterligere rengjort forut for overtakelsen. Boligen er testamentsarv og/eller arv der selger er umyndig og verge opptrer sammen med overformynderie, det vil derfor ikke tinglyses sikring (pantrett med urådighetssperre) forut for hjemmelsovergangen til kjøper.

### **Betalingsbetingelser**

Kjøpesum og alle omkostninger skal være innbetalt fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon til meglerforetakets klientkonto før overtakelse. Det forutsettes at skjøte tinglyses på ny eier. Dersom kjøper ikke ønsker tinglysing av skjøtet med overføring av hjemmel til seg, må det tas forbehold om dette i bud. Ved forsinket betaling påløper forsinkelsesrenter av hele kjøpesummen frem til betaling skjer, selv om deler av kjøpesummen er gjort opp til rett tid.

### **Hvitvaskingsregler**

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og er forpliktet til å rapportere til Økokrim om mistenkelige transaksjoner. Meglerforetaket har blant annet plikt til å gjennomføre kundetiltak. Dersom kundetiltak ikke kan gjennomføres, skal meglerforetaket ikke etablere kundeforholdet eller gjennomføre transaksjonen med kjøper. Ved meglerforetakets avvikling av kundeforholdet, vil avtalen mellom partene være bindende, men meglerforetaket kan ikke bidra i gjennomføringen av handelen. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som

følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter hvitvaskingsloven. Det oppfordres til at alle inn- og utbetalinger skjer via norske banker. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket vil be om å få opplyst disponenter til konti som benyttes i oppgjøret.

### **Personopplysningsloven**

Iht. personopplysningsloven vil vi behandle interessenter og kjøpers personopplysninger, i den utstrekning dette er nødvendig for å oppfylle våre lovpålagte forpliktelser, herunder for å kunne foreta kundekontroll etter hvitvaskingsloven samt for å utføre oppgaver som vi er pålagt etter eiendomsmeglingsloven. For å bidra til effektive og sikre transaksjoner, er det nødvendig at eiendomsmeglingsforetakene og finansieringsforetakene raskt kan utveksle opplysninger, herunder personopplysninger, av betydning for transaksjonen. For dette formålet er det utviklet en løsning som gjør at kjøpers og selgers finansieringsforbindelse vil kunne hente ut kjøpekontrakten og strukturerte data fra denne (navn, kjøpesum, overtakelsesdato o.l.) gjennom Altinn. Ved bruk av elektronisk tinglysing vil personopplysninger utveksles med Ambita og Kartverket.

## **Diverse**

### **Diverse**

Interessenter og budgivere gjøres spesielt oppmerksom på at eiendommen/boligen ikke vil bli ryddet eller rengjort ytterligere før overtakelse, den selges slik den fremstår på visningen.

### **Boligselgerforsikring**

Megler gjør særlig oppmerksom på at selger ikke har bebodd eiendommen. Selger har derfor ikke spesifikk kunnskap om eiendommen, og har i begrenset grad kunnet supplere og/eller kontrollere opplysningene i denne salgsoppgaven. Det kan i denne sammenheng eksistere feil og skader på eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, helst med bistand av bygningssakkyndig.

Selger har kjøpt boligselgerforsikring hos Fremtind. Forsikringen dekker selgerens økonomiske ansvar hvis du oppdager feil eller mangler som omfattes av avhendingsloven. Forsikringen gjelder fra kjøpers overtagelse av eiendommen og varer i fem år. I tillegg dekker forsikringen perioden mellom budaksept og overtagelse begrenset til 12 måneder. Forsikringsdekningen er begrenset til salgssum, maksimalt 14 millioner kroner. For landbruks- og kombinasjonseiendommer gjelder forsikringen kun for våningshus og boligdelen.

Kjøper gjøres oppmerksom på at boligen ikke vil bli ytterligere rengjort/hovedrengjort i forbindelse med overtagelsen.

### **Boligkjøperforsikring**

Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som dekker utgifter forbundet med juridisk bistand, fagkyndig uttalelse og saksomkostninger. Forsikringen er valgfri og koster kr 17 900.

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB. Skadebehandlingsselskapet er Crawford & Company

Kjøper logger selv inn i portalen til Söderberg & Partners og bekrefter at de ønsker å inngå et forsikringsmeglingsoppdrag og dermed få mulighet til å tegne boligkjøperforsikring. For at anmodningen om kjøp av forsikring skal imøtekommes og portalen kunne benyttes, utleverer meglerforetaket informasjon om kjøperne til Söderberg & Partners, så snart bud er akseptert.

Söderberg & Partners sletter opplysningene som innhentes når tidspunktet for kontraktsmøtet har passert og det er klart at kjøper ikke velger å tegne Boligkjøperforsikring. For de kjøperne som tegner forsikring, vil opplysningene lagres av Söderberg & Partners for ulike formål med

ulike lagringstid i tråd med beskrivelsen i personvernerklæringen: <https://www.soderbergpartners.no/personopplysninger-og-informasjonskapsler/>

Les mer om forsikringen i vedlagte materiell eller på <https://eiendom.soderbergpartners.no/>

Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar kr 7 709 i honorar for hver forsikringsavtale som formidles for enebolig/fritid/tomt. Boligkjøperforsikring kan kun tegnes av privatpersoner som kjøper bolig til eget formål, og gjelder ikke for foretak eller næringsbygg.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder småbruk, er det kun forhold vedrørende våningshuset som omfattes av forsikringen.

Ved kjøp av kombinasjonseiendom dekker forsikringsselskapet bare for skader ved den delen av boligen som er regulert til boligformål.

#### **Hvitevarer**

Hvitevarer følger i utgangspunktet ikke med ved salget.

## **Overtakelse**

### **Overtakelse**

Etter nærmere avtale med selger. Vær vennlig å angi ønsket overtagelsesdato i vedlagte budskjema.

## **Visning**

### **Visningsinformasjon**

Ønsker du å delta på visningen ber vi deg melde deg på slik at vi vet at du kommer. Da kan vi bistå alle best mulig og gi deg tiden du trenger på visningen. Ta gjerne kontakt med megler før visning hvis du har noen spørsmål. Velkommen!

## **Meglere vederlag og utlegg**

### **Meglere vederlag (betales av selger)**

Det er mellom oppdragsgiver og meglerforetaket inngått følgende avtale:

Provisjon 2,00 %  
Tilstandsrapport fra kr 20 000  
Kommunale opplysninger fra kr 5 500  
Oppgjørshonorar kr 9 900  
Registersøk/screening kr 1950  
Tilretteleggingsgebyr kr 19 900  
Markedspakke kr 20 500  
Honorar for visning/overtakelse kr 3 500  
Oppslag grunnbok kr 612  
Servitutter pr stk kr 260  
Foto fra kr 4 450  
Panterrett med urådighet - Statens Kartverk kr 545  
Hjemmelsklæring - Statens Kartverk kr 545

Dersom eiendommen ikke blir solgt skal selger betale kr 20 000 i tillegg til utlegg og faste vederlag.

EiendomsMegler 1 Østlandet AS har samarbeid med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Fremtind Forsikring AS, som leverer boligselgerforsikring til selger
- Gar-bo Försäkring AB, som leverer boligkjøperforsikring til kjøper
- Vend Marketplaces AS, som eier annonseplattformen FINN.no
- Meglerfront, som leverer digital overtakelsesprotokoll og tilbyr partene flyttetjenester, internett og TV, brann- og innbruddsalarm og strømabonnement
- Fotograf Bente Nijora Aalberg v/Efkt
- Fremtind Forsikring AS, som tilbyr forsikringsprodukter til kjøper i forbindelse med ny bolig

EiendomsMegler 1 Østlandet AS har tilknytning til SpareBank 1 Østlandet AS, som er eier av meglerforetaket. SpareBank 1 Østlandet AS tilbyr finansieringstjenester til kjøpere i forbindelse med oppdraget.

## Finansiering

### Finansiering og forsikring

Når du skal kjøpe bolig, kan SpareBank 1 Østlandet hjelpe deg med finansiering. SpareBank 1 Østlandet er representert i hele fylket og kan gi deg lånetilbud ved boligkjøp. Be megler om å formidle kontakt.

EiendomsMegler 1 formidler tilbud på Boligeierfordelen fra Fremtind Forsikring, som gir deg 20 % rabatt på boligforsikringer. Ta kontakt med megler for mer informasjon.

EiendomsMeglerforetaket mottar kr 150,- i formidlingshonorar per formidlede forsikring.

### Verdivurdering

Vi tilbyr verdivurdering av boligen din dersom du planlegger å selge. Verdivurdering er en beregning av eiendommens markedsverdi, basert på solid erfaring og kunnskap om eiendomsmarkedet der du bor.

## Megler

### Oppdragsansvarlig

Pål Grønstad  
eiendomsmegler  
paal.gronstad@em1ostlandet.no  
Tlf: 965 09 664

### Ansvarlig megler

Pål Grønstad  
eiendomsmegler  
paal.gronstad@em1ostlandet.no  
Tlf: 965 09 664

# Nyttig informasjon ved kjøp av brukt eiendom

Når du kjøper brukt eiendom er det viktig å ha riktige forventninger. Du må ha som utgangspunkt at bruksslitasje, aldersforringelse, værpåkjenninger med videre forverrer tilstanden gradvis. Husk at alle bygningsdeler og tekniske installasjoner har begrenset levetid. Forhold som kunne vært oppdaget på visning, er normalt ikke en mangel.

Det er viktig at du setter deg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Du anses å være kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke gjøres gjeldende som mangler. Dette gjelder uavhengig av om du har lest dokumentene eller ikke. Du oppfordres til å undersøke eiendommen nøye. Ta gjerne med en fagkyndig på visning, før bud inngis. Kjøper du eiendommen usett kan du ikke reklamere på forhold som du ville blitt kjent med ved visningen.

Det kan foreligge mangel dersom selger har holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger, og dette har innvirket på avtalen.

Dersom du oppdager forhold du mener kan være en mangel, stiller avhendingsloven krav om at du reklamerer snarlig og «innen rimelig tid» overfor boligselgerforsikringsselskapet/selger. Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart etter at du oppdager eller burde oppdaget mangelen.

Ta kontakt med megler eller forsikringsselskapet straks du oppdager forhold du mener kan være en mangel.





Ytterdør i tre med glassfelt og sidefelt.



*Fra entreen er det inngang til både stue og kjøkken.*



*Vindfanget har flislagt gulv med elektrisk gulvvarme.*



*Stuen er romslig og har en kombinert parafin- og vedovn sentralt plassert.*



*En luft-til-luft varmepumpe fra 2014 bidrar til effektiv oppvarming. Bildet er innredet med ai generering.*



*Store gulvflater gir fleksible møbleringsmuligheter for både sofagruppe og spisebord.*



*Kjøkkeninnredning med profilerte fronter i tre og laminerte benkeplater.*



Godt med oppbevaringsplass i både over- og underskap.



Kjøkkenet er utstyrt med integrert stekeovn, platetopp og oppvaskmaskin.



Arbeidsbenk med god plass og vindu som gir naturlig lys.



Ventilator med mekanisk avtrekk ført ut av vegg.



*Gangen binder sammen kjøkken, soverom og bad i første etasje.*



*Innredningen består av servant med underskap, speilskap og et dusjhjørne.*



*Vinduet på badet sørger for både lysinnslipp og luftemuligheter.*



*Badet er flislagt og har varmekabler i gulvet. Rommet ble oppgradert i 1995.*



Det ene soverommet har tregulv og direkte utgang til en egen balkong.



Soverom



*Det andre soverommet egner seg godt som barnerom, gjesterom eller kontor. ai Generert styling*



*Soverommet har parkett på gulvet og plass til garderobeskap.*



*Den innglassede verandaen fungerer som et lunt uterom med plass til sittegruppe.*



*Store vindusflater gir godt med lys og utsikt mot hagen.*



*Verandaen har adkomst både fra stuen og via en trapp fra hagen.*



*Balkong med plass til en liten sittegruppe og utsikt over nærområdet.*



*Eiendommen ligger i et barnevennlig område med gangavstand til Lund skole.*



*Hagen består av plenarealer og beplantning, med gode muligheter for lek og uteaktiviteter.*



*Velkommen til Skauenvegen 12! Foto: Bente Nijora Aalberg v/Efkt*

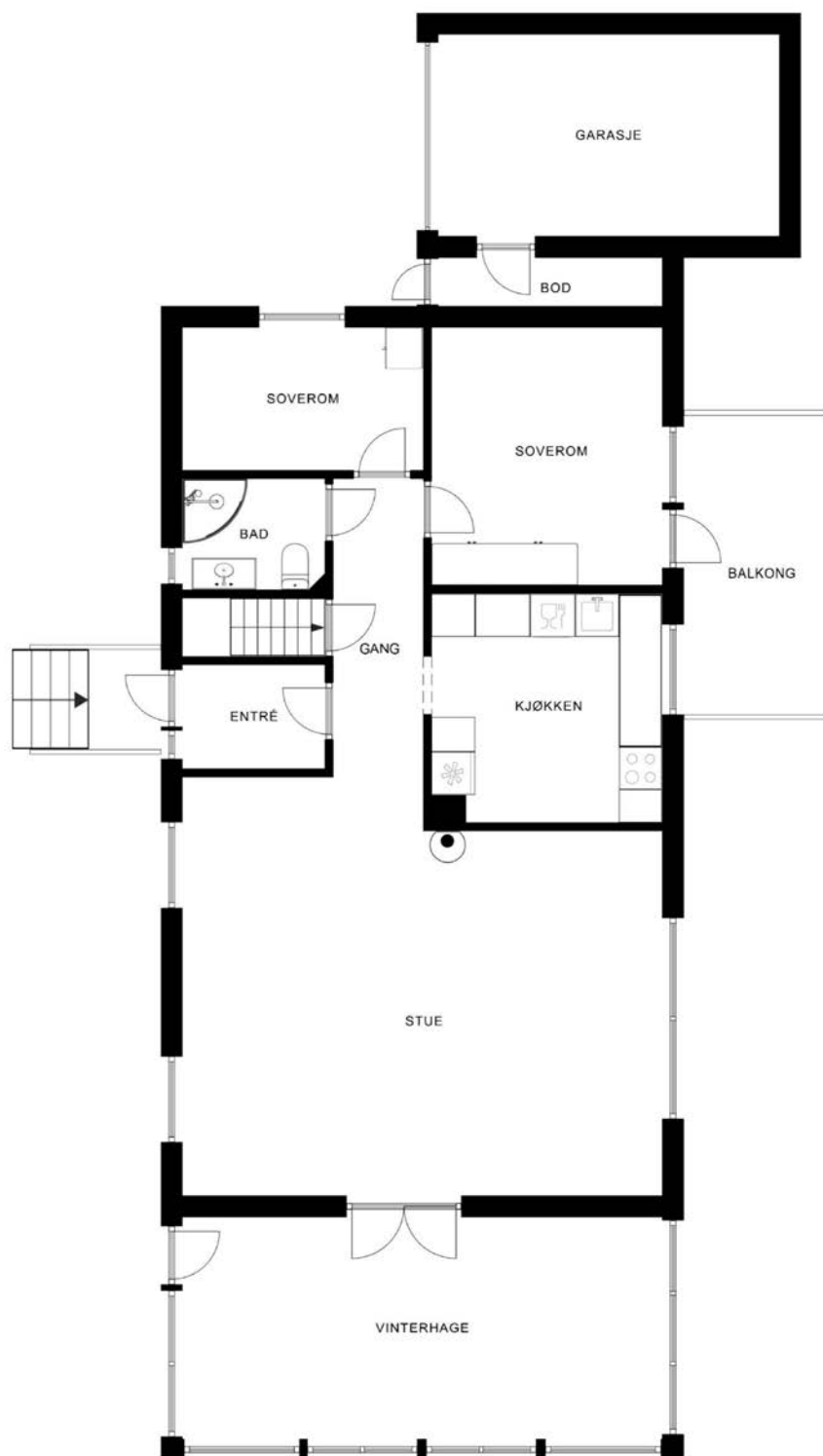


*Eiendommen ligger i et rolig og etablert nabolag med lite gjennomgangstrafikk.*



*Enebolig fra 1965 med tilhørende garasje og en pent opparbeidet tomt.*

# Plantegning 1. etasje

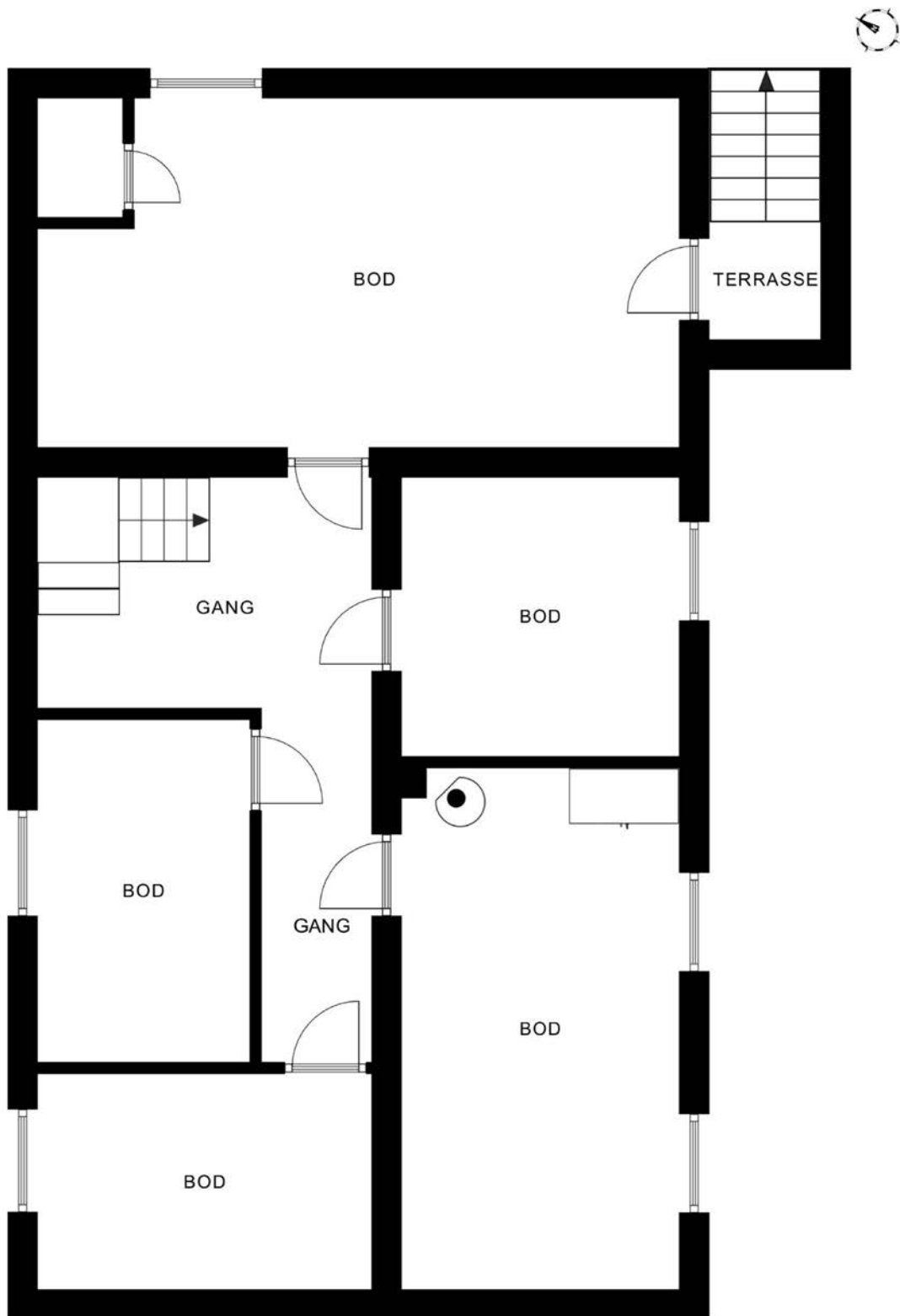


Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.  
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

**EFXIT**

*Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning.  
Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse*

# Plantegning kjeller



Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.  
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

**EFXIT**

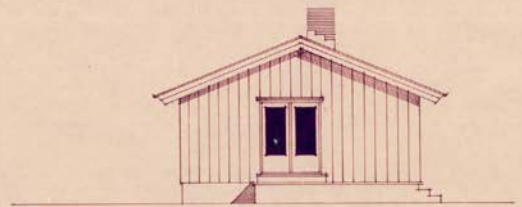
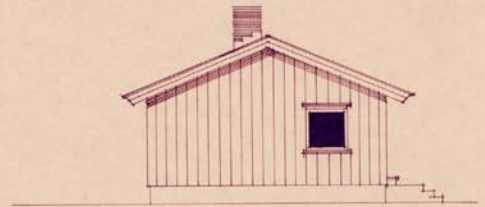
*Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning.  
Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse*



Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.  
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

**EFXIT**

*Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning.  
Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse*

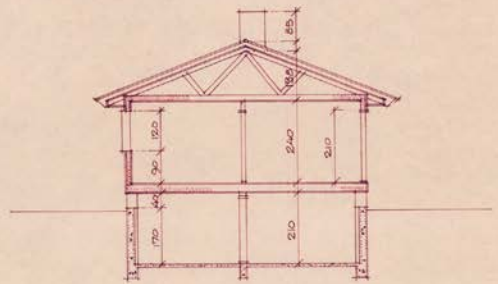
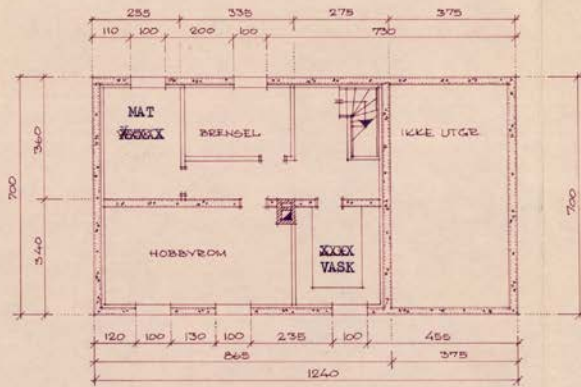
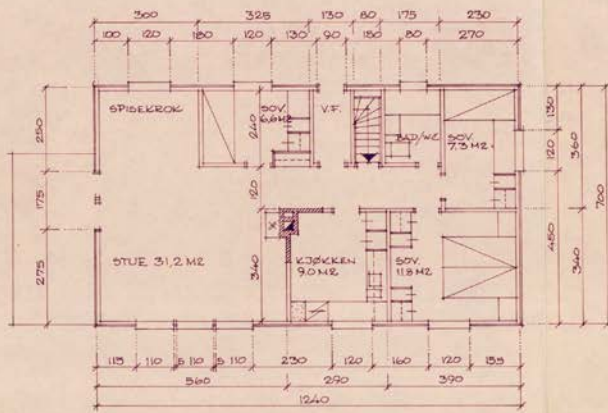


LØTEN BYGNINGSRÅD

HAMAR 1 OKTOBER 1965  
STATENS DISTRIKTSARKITEKT FOR HEDMARK.

MÅL  
1:100

REIDAR LUNDBY, ROMEDAL •  
ENEBOLIG I ÉN ETASJE 79,6 M<sup>2</sup>  
FASADER •



$$12,20 \cdot 6,80 = 82,9$$

$$\therefore \text{areal} 13,22$$

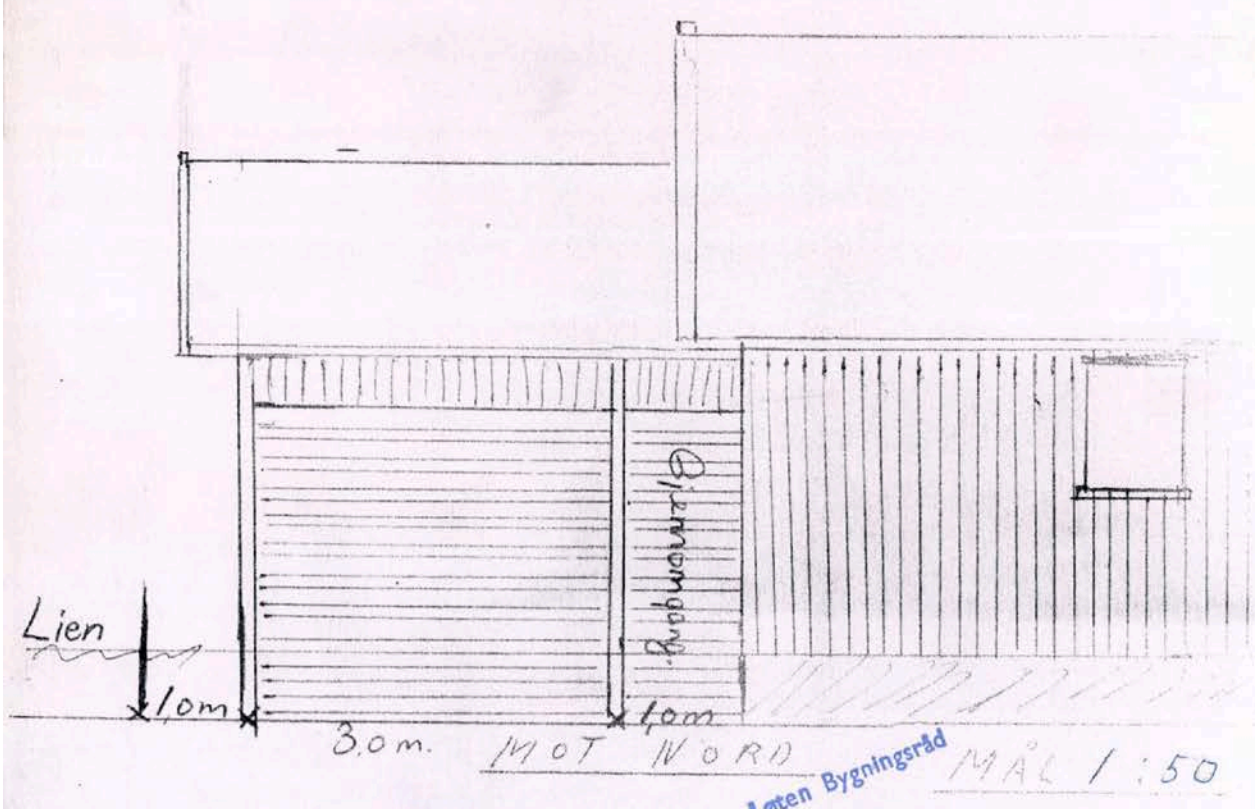
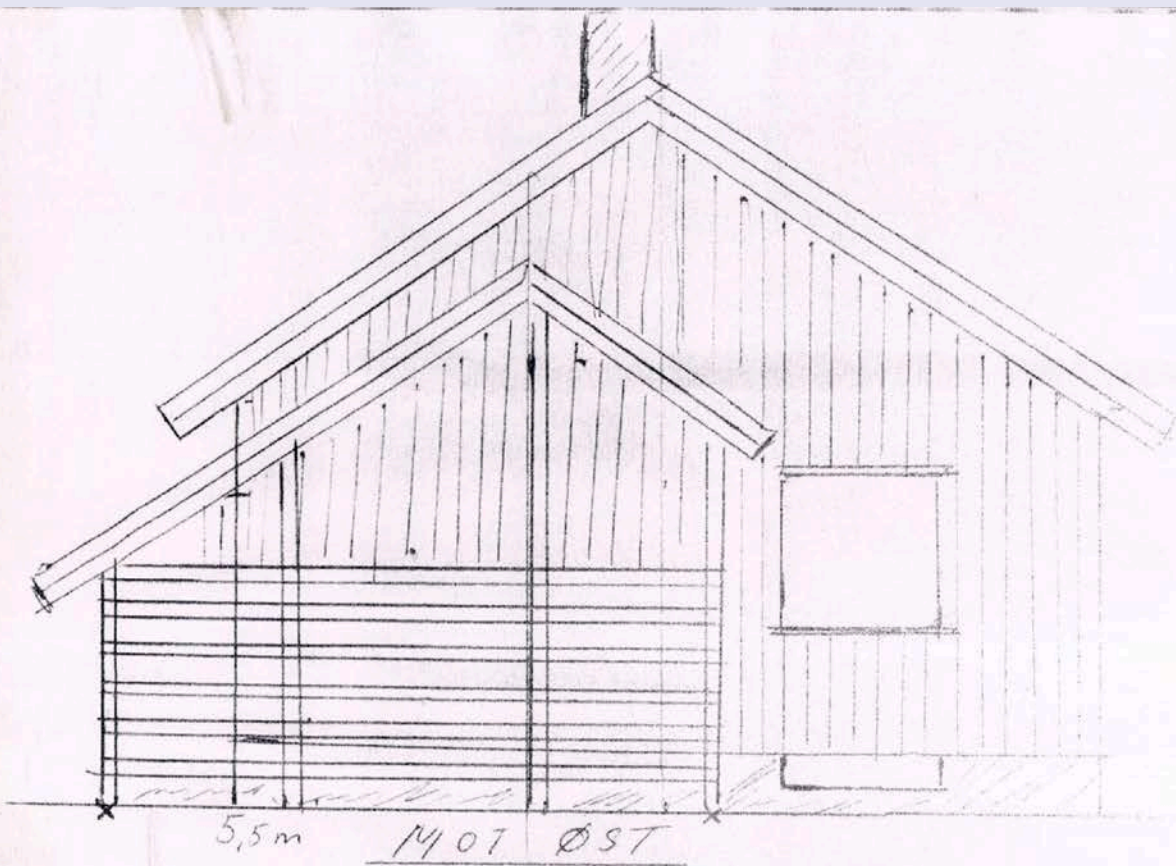
$$124,7 =$$

LØTEN BYGNINGSRÅD

HAMAR 1 OKTOBER 1965  
STATENS DISTRIKTSARKITEKT FOR HEDMARK

MÅL  
1:100

REIDAR LUNDBY, ROMEDÅL.  
ENEBOLIG I EN ETASJE 79,6 M<sup>2</sup>  
PLANER OG SNITT.



CARPORT Tilbygg for Reidar Lundby.



## Tilbehør og løsøre

I henhold til avhendingsloven § 3-4 skal eiendommen 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. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg.

### VEILEDENE LISTE OVER HVA SOM FØLGER EIENDOMMEN

*Dersom ikke annet er avtalt eller fremgår av salgsoppgaven.*

- HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- HELDEKKENDE TEPPE** følger med uansett festemåte.
- VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG**. TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikk-anlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- BADEROMSINNREDNING/UTSTYR**. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 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.
- KJØKKENINNREDNING** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
- MARKISER, PERSIENNER** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
- AVTREKKSIFTER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
- SENTRALSTØVSUGER** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
- 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.
- 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.
- UTVENDIGE SØPPELKASSER** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
- POSTKASSE** medfølger.
- UTENDØRSINNRETNINGER** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. bade-destamp, 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.
- FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
- SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
- GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
- BRANNSTIGE, BRANNTAU**, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
- BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYK-VARSLER** 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.
- SAMTLIGE NØKLER** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
- 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.

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

Oppdatert 10.12.19

# SKAUENVEGEN 12

Nabolaget Løiten Brænderi - vurdert av 24 lokalkjente

## NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



## OFFENTLIG TRANSPORT

<b>Brenneriroa</b>	<b>2 min</b>
Linje 100, 105, 693, 697, 804	0.2 km
<b>Løten stasjon</b>	<b>5 min</b>
Linje R60	2.9 km
<b>Oslo Gardermoen</b>	<b>56 min</b>

## SKOLER

<b>Lund skole (1-7 kl.)</b>	<b>7 min</b>
89 elever, 7 klasser	0.7 km
<b>Løten ungdomsskole (8-10 kl.)</b>	<b>4 min</b>
267 elever, 18 klasser	2.6 km
<b>Jønsberg landbruksskole</b>	<b>14 min</b>
219 elever, 6 klasser	13.7 km
<b>Terningen Arena</b>	<b>14 min</b>

» «Kort avstand til Løten, stille og rolig.»

Sitat fra en lokalkjent



## OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 88/100



## KVALITET PÅ SKOLENE

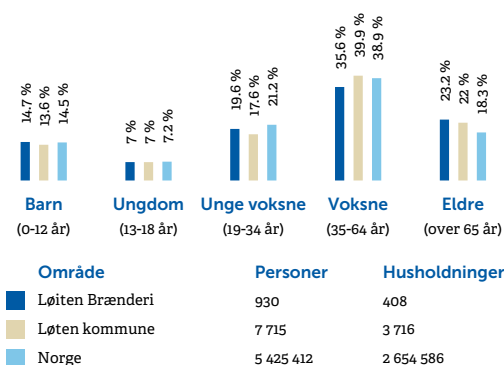
Veldig bra 81/100



## NABOSKAPET

Godt vennskap 72/100

## ALDERSFORDELING



## BARNEHAGER

<b>Lund barnehage (1-5 år)</b>	<b>8 min</b>
28 barn	0.7 km
<b>Revhiet barnehage (1-5 år)</b>	<b>5 min</b>
90 barn	3 km
<b>Skogly naturbarnehage (0-5 år)</b>	<b>6 min</b>
80 barn	3.7 km



## DAGLIGVARE

<b>Joker Brenneriroa</b>	<b>2 min</b>
Post i butikk, søndagsåpent	0.2 km
<b>Rema 1000 Løten</b>	<b>4 min</b>
Post i butikk, PostNord	2.5 km



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

## 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** 7 min   
Aktivitetshall, ballspill, fotball 0.7 km
-  **Brenneriroa, Slettmoen øst fotball...** 13 min   
Ballspill 1.2 km
-  **Tren Løten** 5 min 
-  **Family Sports Club Terningen Arena** 14 min 

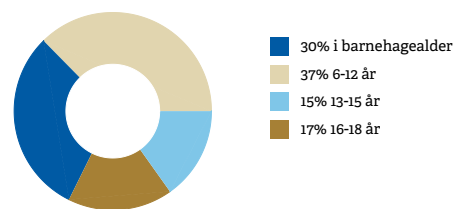
## BOLIGMASSE



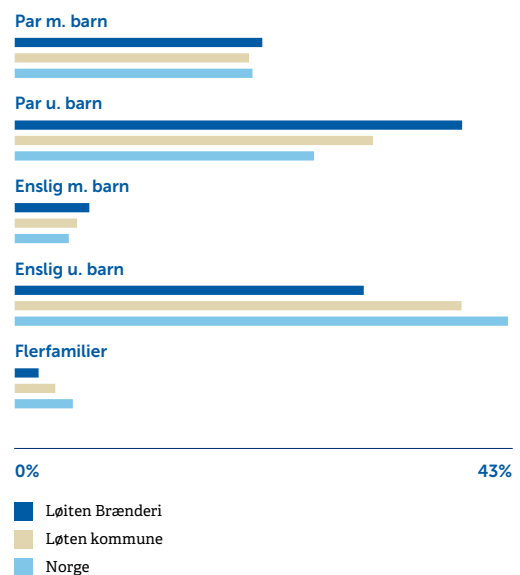
## VARER/TJENESTER

-  **CC Mart'n** 18 min 
-  **Vitusapotek Løten** 5 min 

## ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



## FAMILIESAMMENSETNING

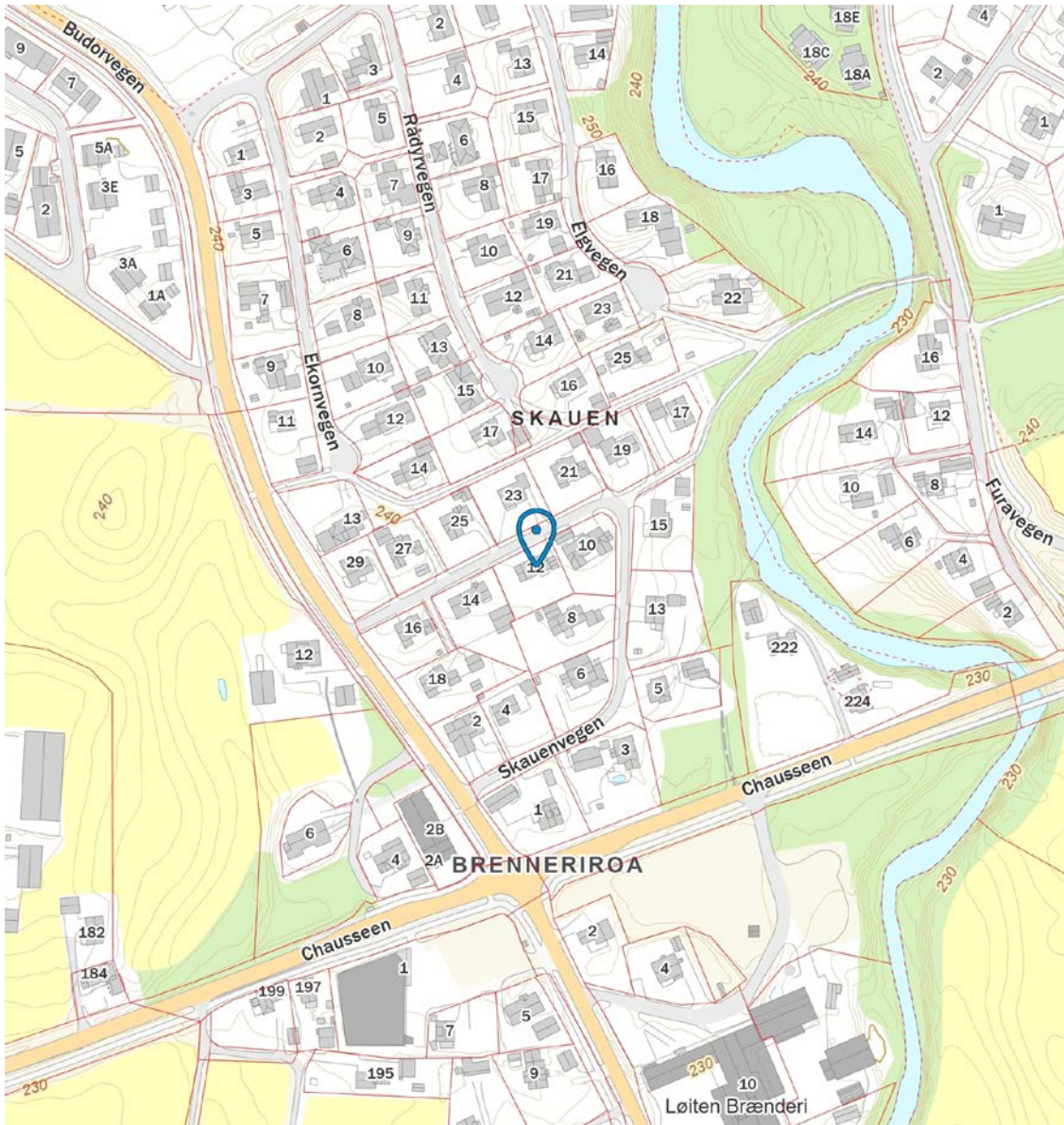


## SIVILSTAND

		Norge
Gift	33%	33%
Ikke gift	54%	54%
Separeert	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 2026



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

# Tilstandsrapport

 Enebolig

 Skauenvegen 12 , 2340 LØTEN

 LØTEN kommune

 gnr. 17, bnr. 32

Sum areal alle bygg: BRA: 193 m<sup>2</sup> BRA-i: 157 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 05.06.2026

Rapportdato: 10.06.2026

Oppdragsnr.: 22400-1027

Referansenummer: QS4038

Autorisert foretak: SYVERSRUD TAKST AS

Sertifisert Takstingeniør: Vegard Syversrud



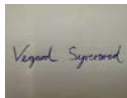
Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

## Syversrud Takst AS

Syversrud Takst AS ble etablert i januar 2023 av Vegard Syversrud og tilbyr det meste innen takst og takseringstjenester i Innlandet. Med til sammen over 10 års erfaring fra byggebransjen, som både utførende håndverker, bas, anleggsleder og nå i senere år taksering, innehar firmaet kompetanse som skal skape trygghet og sikre et godt sluttprodukt til kunder.



Rapportansvarlig



Vegard Syversrud

Vegard@syversrudtakst.no

415 44 653



## 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 bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige 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 bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige 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 byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

### Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

#### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løpsøre 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 bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. 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 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 bygningssakkyndige 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 bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningssakkyndige 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 straktiltak 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.



#### 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 funksjonssviikt eller sammenbrudd.



#### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

### Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsførhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

## Enebolig - Byggeår: 1965

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har saltak med takkonstruksjon i tre. Hovedtaket er tekket med betongtakstein, mens takflater over innglasset balkong/veranda og garasje er tekket med takpanner. Bordet undertak. Eldre tekkning, alder ukjent. Takrenner og nedøp av metall. Enkelte nedløp ført videre med drenerør under terreng. Helbeslått pipe og luftehatt. Isbord med metallbeslag. Yttervegger av trekonstruksjoner, bindingsverk og utvendig kledd med stående trepanel. Kvalitet og tykkelse kan bare avdekkes ved bygningsmessige inngrep, noe som ikke ble utført på befaringen. Takkonstruksjon i tre med kaldloft. Lufting igjennom ventiler i gavlvegg. Adkomst til loft via luke i gavlvegg. Loft isolert med mineralull.

Vinduer i tre med 2-lags isolerglass, produksjonsår 1979, 1991, 1999, 2013 og 2014. Eldre varevinduer 1+1 glass og ramme av tre. Det er stedvis montert innvendig og utvendig solskjerming ved vinduer i 1. etasje. Flere vinduer uten datomerking. Ytterdør i tre med glassfelt og sidefelt i glass. Terrassedør i tre med 2-lags glass, produksjonsår 1996. Terrassedør i tre med 2-lags glass på soverom med ukjent produksjonsår. Ytterdør i kjeller i tre.

Innglasset balkong med adkomst fra stue og terreng. Opphengt på husveggen og understøttet med søyler. Bjelkelag og gulv i treverk. Innvendig med teppe på gulv, vegger med mdf plater og himling med mdf panel. Faste og åpningsbare vinduer. Innvendig solskjerming. Lys og strøm. Balkong med adkomst fra soverom. Gulv bestående av terrassebord. Rekkverk med stående bord og toppbord. Utrekkbar levegg mot vest. Markise med sveiv.

Ved innglasset balkong/veranda er det etablert en utvendig tretrapp med tilhørende rekkverk. Ved hovedinngang er det etablert overbygget inngangsparti med tretrapp og rekkverk. Til kjeller er det etablert utvendig kjellertrapp i betong.

### INNENDIG

[Gå til side](#)

EKSEMPLER PÅ OVERFLATER Gulv: Overflater bestående av fliser, parkett, belegg, betong og teppe. Vegg: Overflater bestående av malt strie, trepanel, malt mur og mdf plater. Tak: Overflater bestående av malte plater, trepanel og trebord. Kjellergulv er støpte. Etasjeskille mellom etasjer er et trebjelkelag. Boligen er besiktiget møblert så gulv er ikke fullstendig kontrollert i forhold til planhet og helningsavvik. 1-løps teglpipe med sotluke. Kombi parafinovn etablert i stue. Rom under terreng har støpt betonggulv. Gulvoverflater består av malt/ubehandlet betong, belegg og med vegg-til-vegg-teppe. Vegger har overflater av malt/ ubehandlet mur, plater og trebord. Himlinger er utført med trebord og malte plater. Lufting via veggventiler. Kjellertrapp er en bratt trapp fra byggeår. Lette innerdører med 4 - speil. Innerdør med glassfelt. Innerdører Innerdører i tre fra byggeår.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad  
Våtrommet fremstår som oppført etter byggeforskrifter før TEK97. Flislagt gulv og vegger. Himling med malte plater. Varmekabler i gulv

Baderomsinnredning med heldekkende servantplate og 1-greps blandebatteri. Speil med lys og skap på siden. Dusjhjørne med veggmontert termostatbatteri og dusjgarnityr. Gulvstående toalett. Naturlig ventilasjon.

Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende rom (soverom). Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.

### Vaskerom

Vaskerommet fremstår som et eldre våtrom, oppført etter byggeforskrifter før TEK97. Rommet har malt gulv, vegger med malt mur og malte plater, samt himling med malte trebord. Ventilasjon er etablert via luke/ventil i grunnmur. Det er støpejernsluk i gulv med synlig rust. Rommet har vegghengt blandebatteri for vaskemaskin, vegghengt termostatbatteri med dusjgarnityr, varmtvannsbereder, vegghengt bord og speilskap med lys over. Hulltaking er ikke foretatt, da aktuelle konstruksjoner består av mur/betong og ikke er egnet for hulltaking.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter i tre. Laminerte benkeplater. Over og underskap. Lys under overskap. Fliser i benkerygg. Metall kum med avrenningsfelt, 1-greps blandebatteri og med avstengning for oppvaskmaskin. Vannstoppeventil ikke etablert (krav fra 2010). Integriert oppvaskmaskin, stekeovn og platetopp. Komfyrvakt ikke etablert (krav fra 2010). Ventilator med mekanisk vifte, avtrekk ført ut av vegg mot fri.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vanninntak, hovedstoppekran og vannmåler er plassert i kjeller. Innvendige vannrør er utført i kobber. Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann. Avløpsrør er utført med en kombinasjon av eldre støpejernsrør og plastrør. Stakeluke plassert i kjeller. Frisk tilluft blir tilført gjennom veggventiler og/eller gjennom aktiv lufting med vinduer/dører. Brukt luft suges ut mekanisk. Kjøkkenventilator med mekanisk vifte, avtrekk ført ut mot fri.

Varmtvannsbereder på ca. 198 L plassert på vaskerom. Oppvarming med strøm og ved. Elektrisk gulvvarme på bad og i vindfang. Luft - luft varmepumpe. Panelovner. Vedovn montert i stue 1. etasje.

Elektrisk anlegg er 230V 3-faset anlegg med utvendig inntaksskap. Sikringskap er plassert i trapperom og består av skrusikringer, jordfeilautomat, jordfeilbryter og måler. Anlegget er hovedsakelig åpent forlagt og fremstår med komponenter av blandet alder.

### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Grunnforholdene er ikke dokumenterte. Ingen vurderinger. Det foreligger ikke opplysninger eller dokumentasjon om dreneringsalder, utførelse eller eventuelle tidligere utbedringer. Eiendommen selges som dødsbo, og det foreligger begrensede eieropplysninger. Drenering ligger under terreng og er ikke synlig for kontroll ved befaring. Grunnmur/kjellervegg fremstår oppført i betong/murverk med pusset og malt overflate utvendig. Terreng rundt boligen består hovedsakelig av gruset/gårdsplass, plenarealer og stedvis beplantning. Tomten er forholdsvis flat, men har noe helling. Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett via private stikkledninger. Alder, utførelse og tilstand på utvendige private stikkledninger for vann og avløp er ikke dokumentert. Opplysninger om anlegget er begrenset, da eiendommen selges som dødsbo. Kun

## Beskrivelse av eiendommen

synlige deler av anlegget er kontrollert. Det er registrert innvendig parafin-/oljetank i kjeller. Oljeautomat/styreenhet er plassert i trapp og kombi parafinovn er etablert i stue. Det er fremlagt kommunal godkjenning fra 2008 for montering av 1000 liters PE-kombi dobbeltvegget tank i kjeller.

### FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET [Gå til side](#)

Det er ikke foretatt radonmålinger. Bygget er heller ikke utført med radonsperre. Innvendig trapp mangler rekkverk og trappen har åpninger/utførelse som avviker fra dagens krav til personsikkerhet. Terrasse har avvik hva gjelder krav til rekkverkshøyder. Utvendig kjellertrapp mangler håndløpere. Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

### Arealer [Gå til side](#)

### Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

### Lovlighet [Gå til side](#)

#### Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

På tegning for 1. etasje er det inntegnet et soverom ved stuen. Ved befaring fremstår dette arealet som en del av stuen, og soverommet eksisterer ikke som eget rom i dagens planløsning. I kjeller er det angitt rom for brensel, som i dag benyttes som vedbod. På kjellertegning er et areal angitt som «ikke utgravd». Ved befaring fremstår dette arealet som utgravd og benyttet som bod, med parafintank plassert i rommet. Utvendig kjellertrapp og kjellerdør er ikke vist på fremlagte tegninger. Balkong i 1. etasje med adkomst fra soverom, samt innglasset balkong/veranda, er ikke vist på fremlagte tegninger.

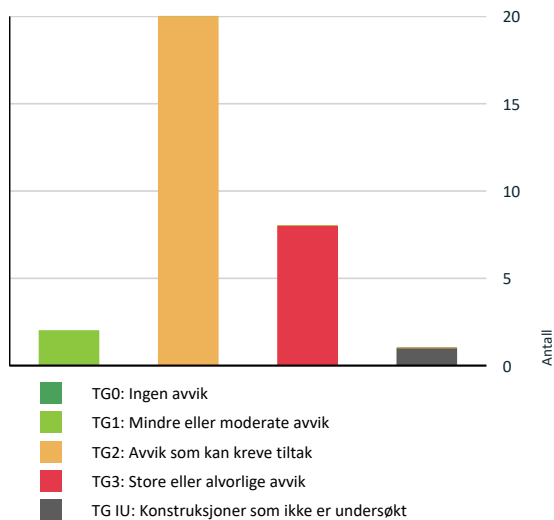
#### Garasje

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Det er fremlagt tegning/dokumentasjon merket carport/tilbygg, stemplet Løten bygningsråd. Bygningen fremstår i dag som lukket garasje. Det er ikke fremlagt godkjente tegninger som viser lukket garasje. Dette er et avvik fra fremlagt dokumentasjon.

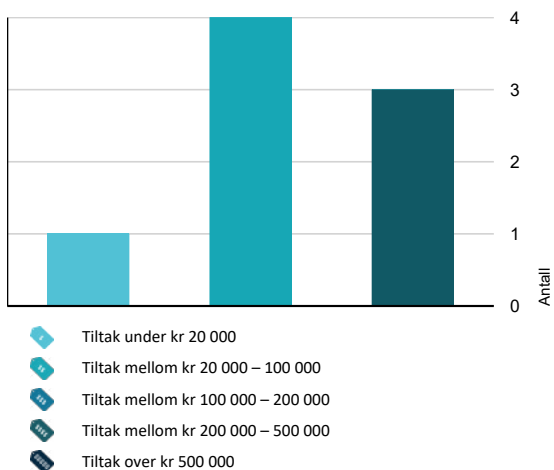
## Sammendrag av boligens tilstand

### 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

Selger er et dødsbo. Egenerklæring er ikke utfylt, og eierinformasjonen er dermed begrenset.

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

Det skal settes et anslag på på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten. Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.

### Oppsummering av avvik

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

#### Enebolig

##### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

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

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

! Tomteforhold > Fuksikring og drenering [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)

##### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

##### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

## Sammendrag av boligens tilstand

! Utvendig > Taktekking	<a href="#">Gå til side</a>
! Utvendig > Nedløp og beslag	<a href="#">Gå til side</a>
! Utvendig > Veggkonstruksjon	<a href="#">Gå til side</a>
! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	<a href="#">Gå til side</a>
! Utvendig > Vinduer	<a href="#">Gå til side</a>
! Utvendig > Dører	<a href="#">Gå til side</a>
! Utvendig > Utvendige trapper	<a href="#">Gå til side</a>
! Innvendig > Overflater	<a href="#">Gå til side</a>
! Innvendig > Innvendige dører	<a href="#">Gå til side</a>
! Tekniske installasjoner > Vannledninger	<a href="#">Gå til side</a>
! Tekniske installasjoner > Avløpsrør	<a href="#">Gå til side</a>
! Tekniske installasjoner > Ventilasjon	<a href="#">Gå til side</a>
! Tekniske installasjoner > Varmesentral	<a href="#">Gå til side</a>
! Tekniske installasjoner > Andre installasjoner	<a href="#">Gå til side</a>
! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	<a href="#">Gå til side</a>
! Tomteforhold > Terrengforhold	<a href="#">Gå til side</a>
! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	<a href="#">Gå til side</a>
! Tomteforhold > Oljetank	<a href="#">Gå til side</a>
! Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	<a href="#">Gå til side</a>
! Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk	<a href="#">Gå til side</a>

- ! Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn [Gå til side](#) dagens forskriftskrav.
- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- ! Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- ! Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- ! Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggetekniske forskrift.
- ! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- ! Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

### HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

# Tilstandsrapport

## ENEBOLOG



**Byggeår**  
1965

**Kommentar**  
Byggetegninger

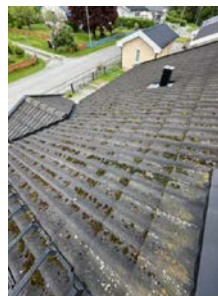
### Anvendelse

### Standard

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

### Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.



## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

#### Beskrivelse

Bygningen har saltak med takkonstruksjon i tre. Hovedtaket er tekket med betongtakstein, mens takflater over innglasset balkong/veranda og garasje er tekket med takpanner. Bordet undertak. Eldre tekking, alder ukjent.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Det er registrert mangelfull avslutning/åpninger ved overgang mellom taktekking og vindskier/gesimsbeslag. Det er ikke etablert tilfredsstillende beslag i overgang mellom garasjetak og yttervegg.

#### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

Det anbefales å utbedre/tette åpninger ved overganger mot vindskier/gesimsbeslag. Takflater bør rengjøres for mose/biologisk vekst.



### Nedløp og beslag

#### Beskrivelse

Takrenner og nedløp av metall. Enkelte nedløp ført videre med drensør under terreng. Helbeslått pipe og luftehatt. Isbord med metallbeslag.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i beslagløsninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Det er avvik:

Registrert frostspreng på enkelte nedløp. Det er registrert nedløp som er frakoblet drensør under terreng. Det er usikkert om rørene under terreng har tilfredsstillende funksjon. Forholdet kan medføre at takvann ikke ledes kontrollert bort fra bygningen, og kan gi økt fuktbelastning mot grunnmur, fundamenter og terreng inntil bygningen.

#### Konsekvens/tiltak

- Avvik i beslagløsninger må utbedres.
- 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.
- Tiltak:

## Tilstandsrapport

Det er påvist avvik ved beslagløsning rundt luftehatt/gjennomføring på tak. Nedløpsrør med frostspreng anbefales utskiftet. Frakoblet drenerør/overvannsrør bør undersøkes nærmere. Rør under terreng bør kontrolleres for funksjon, kapasitet og eventuelle skader/tettinger før nedløp eventuelt tilkobles igjen. Takvann bør ledes kontrollert bort fra bygningen. Luftehatt og beslagløsning bør undersøkes nærmere. Jevnlig rengjøring av takrenner og nedløpsrør anbefales for å sikre god avrenning



### TG 2 Veggkonstruksjon

#### Beskrivelse

Yttervegger av trekonstruksjoner, bindingsverk og utvendig kledd med stående trepanel. Kvalitet og tykkelse kan bare avdekkes ved bygningsmessige inngrep, noe som ikke ble utført på befaringen.

#### Vurdering av avvik:

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

Det er observert aktivitet fra skadedyr på loft, noe som trolig har sammenheng med manglende tetting mot smågnagere.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Supplering med musebørste hvor lusinger/musebånd mangler anbefales.



### TG 2 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

#### Beskrivelse

Takkonstruksjon i tre med kaldloft. Lufting igjennom ventilert i gavlvegg. Adkomst til loft via luke i gavlvegg. Loft isolert med mineralull.

#### Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder i undertak/takkonstruksjon.
- Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr.
- Undertaket er misfarget.

## Tilstandsrapport

Luftespalten ved raft er redusert som følge av at isolasjon ligger for nært undertaket. Dette gir svekket ventilering av takkonstruksjonen. Det er registrert skjolder/misfarginger rundt pipegjennomføring og lufting. Skjoldene kan indikere tidligere fuktpåvirkning eller kondens. Det ble ikke målt forhøyede fuktverdier på befaringdagen.

### Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Andre tiltak:
- Lufting/ventilering bør forbedres.
- Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for ytterligere skadeutvikling.

Fuktskjolder/misfarging på undertaket bør holdes under observasjon. På grunn av begrensede besiktigelsesmuligheter anbefales ytterligere undersøkelser av loftets ikke tilgjengelige deler



**Årstall:** 1979      **Kilde:** Produksjonsår på produkt

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer.
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.
- Det er avvik:

Det er montert innvendig solskjerming ved enkelte vinduer som hindrer vinduer i og kunne åpnes. Kittfalsen utvendig har tørket, og det registreres sprekker samt stedvis løsnet kitt. Kjellervinduer har lav plassering nær terreng, noe som gir økt fuktbelastning og risiko for videre nedbrytning. Det er påvist avvik ved omramming. Liten/ingen avstand mellom trepanel og beslag, fare for fuktopptrekk.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
- Det bør gjøres tiltak for å bedre ventilering av rommet.
- Kondensering på enkelte glass har medført fuktskader i treverk som kan medføre utskiftningsbehov av enkelte vinduer.

Det anbefales skrapping og utbedring/omkitting av kittfalsen for å sikre tett innfesting av glass og hindre fuktinntrengning.



Vindu lot seg ikke åpne.



### TG 2 Vinduer

#### Beskrivelse

Vinduer i tre med 2-lags isolerglass, produksjonsår 1979, 1991, 1999, 2013 og 2014. Eldre varevinduer 1+1 glass og ramme av tre. Det er stedvis montert innvendig og utvendig solskjerming ved vinduer i 1. etasje. Flere vinduer uten datomerking.

## Tilstandsrapport



### TG 2 Dører

#### Beskrivelse

Ytterdør i tre med glassfelt og sidefelt i glass. Terrassedør i tre med 2-lags glass, produksjonsår 1996. Terrassedør i tre med 2-lags glass på soverom med ukjent produksjonsår. Ytterdør i kjeller i tre.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte glass.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
- Det er avvik:

Utvendig håndtak/vrider mangler på terrassedører. Det er registrert åpning/mangelfull tetting ved beslag under terrassedør. Beslag og terrassebord ligger tilnærmet i samme høyde, og overgangen fremstår utett.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut. Håndtak/vrider må monteres/utbedres. Overgang ved terrassedør bør tettes/utbedres for å hindre vanninntrengning.



### TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

#### Beskrivelse

Innglasset balkong med adkomst fra stue og terreng. Opphengt på husveggen og understøttet med søyler. Bjelkelag og gulv i treverk. Innvendig med teppe på gulv, vegger med mdf plater og himling med mdf panel. Faste og åpningsbare vinduer. Innvendig solskjerming. Lys og strøm.

Balkong med adkomst fra soverom. Gulv bestående av terrassebord. Rekkverk med stående bord og toppbord. Utrekkelig levegg mot vest. Markise med sveiv.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Det er registrert råteskader i rekkverk og konstruksjonsdeler på balkong. Det er også registrert råteskader/sprekker i tresøyler som understøtter takkonstruksjonen over innglasset balkong. Oppkant ved balkongdør fremstår for lav, og det er registrert mangelfull tetting/åpning ved beslag. Forholdene gir økt risiko for vanninntrengning og videre fuktskader.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.
- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.

Skadede konstruksjonsdeler bør undersøkes nærmere og utbedres/skiftes. Beslag og overgang ved terrassedør/balkongdør bør utbedres for å sikre tilfredsstillende tetting og avrenning. Terrassen har behov for vedlikehold og enkelte utbedringer.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**

## Tilstandsrapport



### TG 2 Utvendige trapper

#### Beskrivelse

Ved innglasset balkong/veranda er det etablert en utvendig tretrapp med tilhørende rekkverk. Ved hovedinngang er det etablert overbygget inngangsparti med tretrapp og rekkverk. Til kjeller er det etablert utvendig kjellertrapp i betong.

#### Vurdering av avvik:

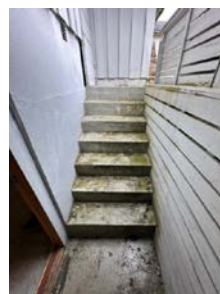
- Betongtrapp har mindre sprekker/skader

Det er registrert værslitasje og behov for vedlikehold på samtlige utvendige trapper. Enkelte treverksoverflater fremstår fuktpåvirket, og betongtrapp har begroing/smuss på overflater.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er behov for vedlikehold av utvendige trapper.



## INNSENDIG

### TG 2 Overflater

#### Beskrivelse

EKSEMPLER PÅ OVERFLATER Gulv: Overflater bestående av fliser, parkett, tregulv, belegg, betong og teppe. Vegg: Overflater bestående av malt strie, trepanel, malt mur og mdf plater. Tak: Overflater bestående av malte plater, trepanel og trebord.

#### Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.
- Det er avvik:

## Tilstandsrapport

Det ble registrert «bom» i gulvflis. «Bom» kan blant annet oppstå visst det ikke er påført tilstrekkelig med flislim eller at flisa har mistet vedheft til underlaget. Det registreres sprekker i flisfuger. Det er stedvis registrert riss/sprekker i overflater. Det er registrert skjevheter i himling i gang. Årsak til skjevhetene er ikke kjent. Forholdet kan skyldes alder, setninger/bevegelser i konstruksjonen eller tidligere bygningsmessige endringer.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Overflater må utbedres eller skiftes.

Løpende observasjoner anbefales da fliser med «bom» kan løsne over tid. Forholdet bør holdes under observasjon. Ved tegn til utvikling, sprekker eller andre endringer bør konstruksjonen undersøkes nærmere av fagkyndig. Det vurderes ikke behov for umiddelbare tiltak, men modernisering og utskifting må påregnes på sikt som følge av alder og registrerte forhold.



### TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

#### Beskrivelse

Kjellergulv er støpte. Etasjeskille mellom etasjer er et trebjelkelag. Boligen er besiktiget møblert så gulv er ikke fullstendig kontrollert i forhold til planhet og helningsavvik.

#### Vurdering av avvik:

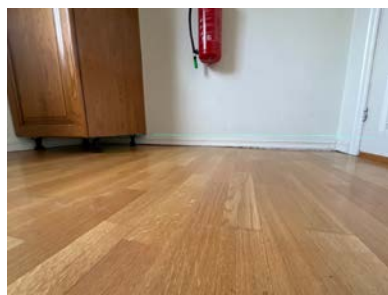
- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Det er påvist store sprekker mellom gulv og gulvlist

#### Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

Dette er et grovt overslag. Det anbefales at det gjøres ytterligere undersøkelser for å avdekke årsak og skadeomfang som grunnlag for et mer detaljert og riktig kostnadsoverslag.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



## Tilstandsrapport



### ! TG 3 Pipe og ildsted

#### Beskrivelse

1-løps teglpipe med sotluke. Kombi parafinovn etablert i stue.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.
- Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet.

Pipa er en eldre teglsteinspipe. Erfaringsmessig ser vi at teglsteinspiper ofte har et behov for rehabilitering. Det er observert misfarging og striper av sotvann ned fra sotluken. Det registreres svimerker på teppe foran ildstedet.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.
- Det må monteres ildfast plate under/foran ildstedet.

Opplyste estimat gjelder tilsyn fra brann- og feiervesenet. Eventuelle kostnader til pålagte tiltak vil komme i tillegg.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**



### ! TG 3 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

#### Beskrivelse

Rom under terreng har støpt betonggulv. Gulvoverflater består av malt/ubehandlet betong, belegg og med vegg-til-vegg-teppe. Vegger har overflater av malt/ ubehandlet mur, plater og trebord. Himlinger er utført med trebord og malte plater. Lufting via veggventiler.

#### Vurdering av avvik:

- Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Det er påvist synlige fukt/råteskader i treverk i underetg./kjeller, hulltaking er derfor ikke nødvendig
- Det er registrert insekter - symptom på fuktig miljø

#### 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.
- Det anbefales at alt treverk i kjeller fjernes og at kjelleren har mest mulig åpne murkonstruksjoner med god utlufting.
- Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader.

Det bør gjennomføres tiltak for å redusere fukttinnholdet slik at verdiene kommer godt under 20 %. Forbedret ventilasjon og reduksjon av luftfuktighet i kjelleren anbefales. Fuktsikringstiltak må påregnes.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



# Tilstandsrapport



## TG 3 Innvendige trapper

### Beskrivelse

Kjellertrapp er en bratt trapp fra byggeår.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er betydelig knirk i trapp.
- Trappen har store skader.

Det registreres riper, sår og hakk i trappetrinn. Det registreres råteskader i nedre del av kjellertrapp pga fuktupptrekk fra kjellergulv / grunnmur.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Trappen har skader og råteskader som medfører svekket brukssikkerhet og redusert levetid. Vidre fuktupptrekk kan gi økt skadeomfang. Skadde/råteskadede deler av trappen må utbedres eller skiftes. Årsaken til fuktpåkjenningen må utbedres for å hindre videre skadeutvikling. Trappen har skader og råteskader som medfører svekket brukssikkerhet og redusert levetid. Vidre fuktupptrekk kan gi økt skadeomfang. Trappen må påregnes skiftet ut, årsaken til fuktpåkjenningen må utbedres før ny trapp monteres.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



## TG 2 Innvendige dører

### Beskrivelse

Lette innerdører med 4 - speil. Innerdør med glassfelt. Innerdører Innerdører i tre fra byggeår.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

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

## VÅTROM

### 1. ETASJE > BAD

## TG 3 Generell

### Beskrivelse

Våtrommet fremstår som oppført etter byggeforskrifter før TEK97. Flislagt gulv og vegger. Himling med malte plater. Varmekabler i gulv. Baderomsinnredning med heldekkende servantplate og 1-greps blandebatteri. Speil med lys og skap på siden. Dusjhjørne med veggmontert termostatbatteri og dusjgarnityr. Gulvstående toalett. Naturlig ventilasjon.

Årstall: 1995 Kilde: Kontaktperson

### Vurdering av avvik:

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

## Tilstandsrapport

Det er registrert motfall på gulv og ikke synlig tettesjikt/membran. Slukramme er løs. Dusjgarnityr er defekt. Det er registrert fuktskjolder på innredning, krakelering i servant/vask og sprekker i flisfuger i dusjsonen.

### Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

### 1. ETASJE > BAD

#### TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

##### Beskrivelse

Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende rom (soverom). Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.



### KJELLER > VASKEROM

#### TG 3 Generell

##### Beskrivelse

Vaskerommet fremstår som et eldre våtrom, oppført etter byggeforskrifter før TEK97. Rommet har malt gulv, vegger med malt mur og malte plater, samt himling med malte trebord. Ventilasjon er etablert via luke/ventil i grunnmur. Det er støpejernsluk i gulv med synlig rust. Rommet har vegghegt blandebatteri for vaskemaskin, vegghegt termostatbatteri med dusjgarnityr, varmtvannsbereder, vegghegt bord og speilskap med lys over.

##### Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Rommet er ikke bygget som et komplett våtrom. Det er ikke dokumentert vanntett sjikt/membran, og sluk har rust.

### Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



### KJELLER > VASKEROM

#### TG 1U Tilliggende konstruksjoner våtrom

##### Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt, da aktuelle konstruksjoner består av mur/betong og ikke er egnet for hulltaking.

##### 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.

## KJØKKEN

### 1. ETASJE > KJØKKEN

#### TG 2 Overflater og innredning

##### Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter i tre. Laminerte benkeplater. Over og underskap. Lys under overskap. Fliser i benkeragg. Metall kum med avrenningsfelt, 1-greps blandebatteri og med avstengning for oppvaskmaskin. Vannstoppeventil ikke etablert (krav fra 2010). Integreert oppvaskmaskin, stekeovn og platetopp. Komfyrvakt ikke etablert (krav fra 2010).

##### Vurdering av avvik:

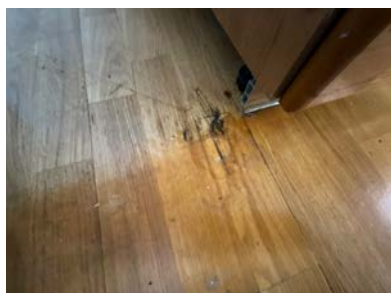
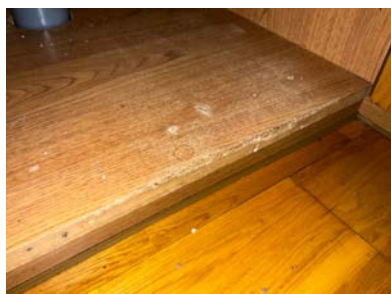
- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.
- Det er påvist skader/fuktskjolder i kjøkkengulvet.

Det registreres sprekker i platetopp. Blandebatteri med behov for utbedring.

### Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

## Tilstandsrapport



### 1. ETASJE > KJØKKEN

#### TG 2 Avtrekk

##### Beskrivelse

Ventilator med mekanisk vifte, avtrekk ført ut av vegg mot fri.

##### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ventilator har passert forventet levetid og vurderes å være i en alder hvor svikt kan oppstå. TG2 settes på grunn av alder. Ventilatoren er sterkt tilsmusset av fett, noe som indikerer mangelfull rengjøring og vedlikehold.

##### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ventilator vurderes å ha nådd forventet teknisk levetid, og utskifting må påregnes.



### TEKNISKE INSTALLASJONER

#### TG 2 Vannledninger

##### Beskrivelse

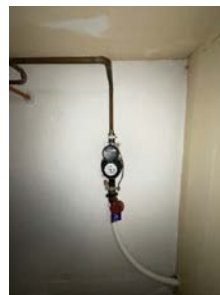
Vanninntak, hovedstoppekran og vannmåler er plassert i kjeller. Innvendige vannrør er utført i kobber. Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.

##### Vurdering av avvik:

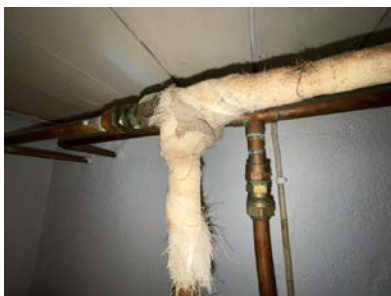
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Det er irr på rør.
- Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men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

##### Konsekvens/tiltak

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



## Tilstandsrapport



### ! TG 2 Avløpsrør

#### Beskrivelse

Avløpsrør er utført med en kombinasjon av eldre støpejernsrør og plastrør. Stakeluke plassert i kjeller.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.
- Avløpsanlegget må sjekkes av fagperson og det må foretas nødvendige tiltak for å få det til å fungere.



### ! TG 2 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Frisk tilluft blir tilført gjennom veggventiler og/eller gjennom aktiv lufting med vinduer/dører. Brukt luft suges ut mekanisk. Kjøkkenventilator med mekanisk vifte, avtrekk ført ut mot fri.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:  
Det er manglende tilluftspalte ved dører slik at ventileringen av boenheten ikke fungerer som tiltenkt.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:  
Manglende tilluftspalte ved dører kan medføre redusert luftsirkulasjon og at ventilasjonen ikke fungerer som tiltenkt. Det bør etableres tilfredsstillende luftespalte/overstrømning ved dører for å sikre bedre luftutskifting mellom rom.



## Tilstandsrapport



### TG 2 Varmesentral

#### Beskrivelse

Luft til luft varmepumpe. Inne del montert i stue.

Årstall: 2014      Kilde: Faktura e.l

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.
- Det er avvik:

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på service av anlegget. Serviceintervall bør avklares mot produsentens anbefalinger og faktisk bruk av anlegget.

#### Konsekvens/tiltak

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

Det anbefales service og kontroll av autorisert fagperson for å avdekke anleggets gjenværende funksjon og eventuelle tekniske avvik.



### TG 1 Varmtvannstank

#### Beskrivelse

Varmtvannsbereider på ca. 198 L plassert på vaskerom.

Årstall: 2017      Kilde: Produksjonsår på produkt



### TG 2 Andre installasjoner

#### Beskrivelse

Oppvarming med strøm og ved. Elektrisk gulvarme på bad og i vindfang. Luft - luft varmepumpe. Panelovner. Vedovn montert i stue 1. etasje og i kjeller.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Oppvarmingskilder med høy alder må påregnes vedlikehold eller utskifting.



## Tilstandsrapport



### 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 bygningsakkynndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.*

*Tilstanden 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.*

#### Beskrivelse

Elektrisk anlegg er 230V 3-faset anlegg med utvendig inntaksskap. Sikringskap er plassert i trapperom og består av skrusikringer, jordfeilautomat, jordfeilbryter og måler. Anlegget er hovedsakelig åpent forlagt og fremstår med komponenter av blandet alder.

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

#### Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**Opplysninger om det elektriske anlegget er begrenset, da eiendommen selges som dødsbo.**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ukjent Opplysninger om det elektriske anlegget er begrenset, da eiendommen selges som dødsbo.**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Ja**  
**Det er fremlagt samsvarserklæring fra Installasjonsservice AS, datert 21.08.2014, for opplegg til ny kurs og utvendig stikk for varmepumpe. Det er også fremlagt faktura fra Installasjonsservice AS, datert 31.05.2017, for tilkobling av varmtvannsbereder og montering av 2-polet bryter.**
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale

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

**Ukjent Opplysninger om det elektriske anlegget er begrenset, da eiendommen selges som dødsbo.**

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Ukjent Opplysninger om det elektriske anlegget er begrenset, da eiendommen selges som dødsbo.**
7. Har det vært brann, brannpilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Ukjent Opplysninger om det elektriske anlegget er begrenset, da eiendommen selges som dødsbo.**

#### Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jampfør eget punkt under varmtvannstank  
**Nei**
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Nei**

#### Inntak og sikringskap

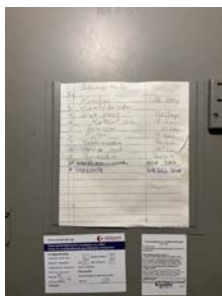
10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?  
**Nei**
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?  
**Ja Opplysninger om det elektriske anlegget er begrenset, da eiendommen selges som dødsbo. Anlegget fremstår med utidsmessige løsninger, herunder skrusikringer og ujordede stikkontakter. Det anbefales utvidet el-kontroll av kvalifisert elektrofaglig foretak.**

#### Generell kommentar

Det elektriske anlegget er kun vurdert visuelt. For fullstendig vurdering av sikkerhet og funksjon må det utføres kontroll av elektrofaglig foretak.



## Tilstandsrapport



### TOMTEFORHOLD

#### Byggegrunn

##### Beskrivelse

Grunnforholdene er ikke dokumenterte. Ingen vurderinger.

#### TG 3 Fuktsikring og drenering

*Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'*

##### Beskrivelse

Det foreligger ikke opplysninger eller dokumentasjon om drenerings alder, utførelse eller eventuelle tidligere utbedringer. Eiendommen selges som dødsbo, og det foreligger begrensede eieropplysninger. Drenering ligger under terreng og er ikke synlig for kontroll ved befarung.

##### Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Dreneringen er utilstrekkelig og har idag begrenset effekt.
- Utvendig tetting/fuktsikring av grunnmuren er avsluttet under utvendig terreng.

##### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.
- Drenering må skiftes.
- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukes.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



#### TG 2 Grunnmur og fundamenter

##### Beskrivelse

Grunnmur/kjellervegg fremstår oppført i betong/murverk med pusset og malt overflate utvendig.

##### Vurdering av avvik:

- Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk.
- Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.
- Grunnmuren har sprekkdannelse.
- Det er påvist sprekker i murte/pussede fasader.
- Innsiden av grunnmuren har misfarging.

##### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

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



## Tilstandsrapport



### TG 2 Terrengforhold

#### Beskrivelse

Terreng rundt boligen består hovedsakelig av gruset/gårdsplass, plenarealer og stedvis beplantning. Tomten er forholdsvis flat, men har noe helling.

#### 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.
- Ytterligere undersøkelser anbefales.



### TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

#### Beskrivelse

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett via private stikkledninger. Alder, utførelse og tilstand på utvendige private stikkledninger for vann og avløp er ikke dokumentert. Opplysninger om anlegget er begrenset, da eiendommen selges som dødsbo. Kun synlige deler av anlegget er kontrollert.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

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

### TG 2 Oljetank

#### Beskrivelse

Det er registrert innvendig parafin-/oljetank i kjeller. Oljeautomat/styreenhet er plassert i trapp, og kombi parafinovn er etablert i stue. Det er fremlagt kommunal godkjenning fra 2008 for montering av 1000 liters PE-kombi dobbeltvegget tank i kjeller.

Årstall: 2008 Kilde: Faktura e.l

#### Vurdering av avvik:

- Ingen dokumentasjon fra kontroll siste 12 måneder foreligger.
- Kombinasjon av alder og materiale tilsier at denne bør fjernes.

Det er registrert innvendig parafin-/oljetank i kjeller, oljeautomat/styreenhet i trapp og kombi parafinovn i stue. Det registreres lukt fra anlegget. Bruk av fossil parafin/mineralolje til oppvarming er ikke tillatt. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på at anlegget er frakoblet, tømt/renset eller tilpasset lovlig brensel.

#### Konsekvens/tiltak

- Ytterligere kontroll må foretas.
- Andre tiltak:

Lukt fra anlegget kan indikere lekkasje, avdamping eller mangelfull tetting i tank/rørføringer/ovn. Anlegget bør kontrolleres av fagkyndig. Det må avklares om anlegget er i bruk og hvilket brensel som benyttes. Dersom anlegget ikke skal benyttes videre, bør tank og tilhørende installasjoner frakobles/tømmes/renses eller fjernes av fagkyndig, og dokumentasjon bør innhentes.



## Tilstandsrapport



### FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

*Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggt teknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.*



#### Helse, miljø og sikkerhet

##### Beskrivelse

Det er ikke foretatt radonmålinger. Bygget er heller ikke utført med radonsperre. Innvendig trapp mangler rekkverk og trappen har åpninger/utførelse som avviker fra dagens krav til personsikkerhet. Terrasse har avvik hva gjelder krav til rekkverkshøyder. Utvendig kjellertrapp mangler håndløpere. Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

##### Vurdering av avvik:

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det er tegn på avvik i branncelleinnndeling ut ifra dagens byggt tekniske forskrift.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

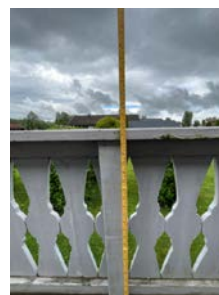
Garasje fremstår som lukket garasje i tilknytning til boligen, med mellomliggende gang/rom. Garasjens takkonstruksjon/yttervegg er sammenbygd med boligen. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser at brannskille mellom garasje, mellomliggende gang og bolig er vurdert eller utført i henhold til krav.

##### Konsekvens/tiltak

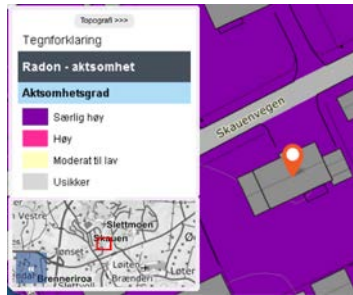
- Rekkverkshøyde på balkong eller terrasse må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Rekkverket på utvendige trapper er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.
- For å avklare omfanget av avvik ved branncelleinnndeling må det gjøres nærmere undersøkelser av en kvalifisert fagkyndig person. Brannen kan spre seg raskere ved avvik i branncelleinnndelingen.

- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.
- Åpninger i innvendige trapper er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Rekkverk på innvendig trapp må monteres for å lukke avviket.

Branncelleinnndeling og brannskille mellom garasje, mellomliggende gang og bolig bør kontrolleres nærmere av fagkyndig. Eventuelle mangler må utbedres.



# Tilstandsrapport



# 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

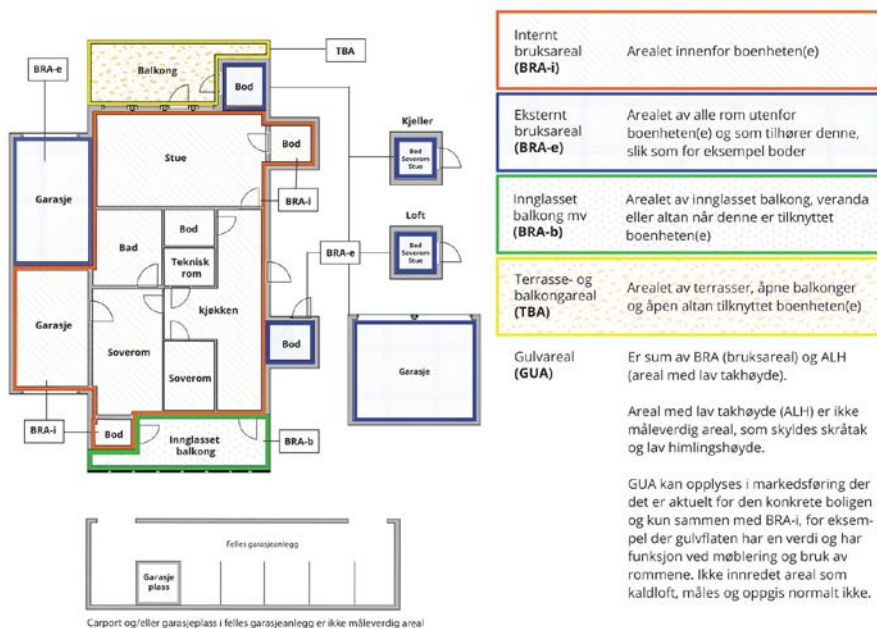
## Hva er måleverdig areal?

Aralet 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 målbart 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.



## 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, skjevheter 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 bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinnndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige 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 bygningssakkyndige 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

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	81		22	103	9
Kjeller	76			76	
<b>SUM</b>	<b>157</b>		<b>22</b>		<b>9</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>179</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Bad, vindfang, soverom, soverom 2, kjøkken, trapperom, stue		Innglasset balkong
Kjeller	Gang, bod, bod 2, hobbyrom, vaskerom, bod 3		

### Kommentar

På grunn av møbler/ innredning avviker deler av oppmålingen da noen mål er tatt høyere opp på veggen enn anbefalt. Vegger kan være skjeve og kan gi andre mål enn ved måling langs gulvet. Boenhetens totale BRA er alltid større enn summen av arealene fra hvert enkelt rom. Boenhetens totale bra inneholder også arealer for innvendige vegger.

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

*Kommentar:* På tegning for 1. etasje er det inntegnet et soverom ved stuen. Ved befaring fremstår dette arealet som en del av stuen, og soverommet eksisterer ikke som eget rom i dagens planløsning. I kjeller er det angitt rom for brensel, som i dag benyttes som vedbod. På kjellertegning er et areal angitt som «ikke utgravd». Ved befaring fremstår dette arealet som utgravd og benyttet som bod, med parafintank plassert i rommet. Utvendig kjellertrapp og kjellerdør er ikke vist på fremlagte tegninger. Balkong i 1. etasje med adkomst fra soverom, samt innglasset balkong/veranda, er ikke vist på fremlagte tegninger.

#### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

### Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje		14		14	
<b>SUM</b>		<b>14</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>14</b>				

### Romfordeling

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

Skauenvegen 12 , 2340 LØTEN  
Gnr 17 - Bnr 32  
3412 LØTEN

SYVERSRUD TAKST AS  
Forstmester Mejdells veg 32A  
2407 ELVERUM

---

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

*Kommentar:* Det er fremlagt tegning/dokumentasjon merket carport/tilbygg, stemplet Løten bygningsråd. Bygningen fremstår i dag som lukket garasje. Det er ikke fremlagt godkjente tegninger som viser lukket garasje. Dette er et avvik fra fremlagt dokumentasjon.

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.6.2026	Vegard Syversrud	Takstingeniør

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3412 LØTEN	17	32		0	913.3 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

### Adresse

Skauenvegen 12

### Hjemmelshaver

Lundby Reidar

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen Skauenvegen 12, 2340 Løten ligger i et etablert boligområde ved Løiten Brænderi / Brænderiet i Løten kommune. Eiendommen har normale lys- og solforhold.

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

### Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

### Om tomten

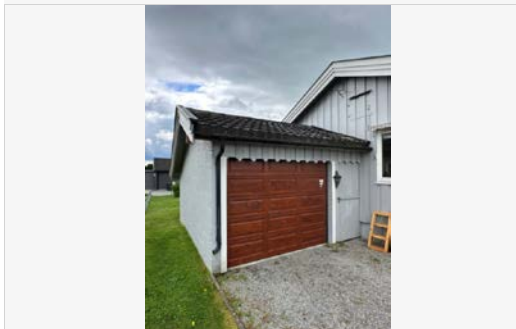
Tomten er forholdsvis flat, men har noe helling. Det er gruset innkjøring og oppstillingsplass på eiendommen. Hagearealene er opparbeidet med plen, samt beplantning i form av bed, busker og trær. Tomten er innhegnet med gjerde.

### Tinglyste/andre forhold

Det er tinglyst bestemmelse om vann-/kloakkledning fra 03.04.1978, med Løten kommune som rettighetshaver.

## Bygninger på eiendommen

### Garasje



#### Anvendelse

#### Byggeår

#### Kommentar

Bygningen har ukjent byggeår.

#### Standard

Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

#### Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

#### Beskrivelse

Garasjen har gruset gulv og støpt sokkel. Yttervegger er delvis oppført med lettklinkerblokker og delvis som bindingsverk, utvendig kledd med stående panel. Garasjen har lettport i tre med elektrisk portåpner. Takkonstruksjonen er utført i tre med bordet undertak, og taket er tekket med takpanner. Det er innlagt lys og strøm. Det er registrert bulker/defomasjoner og mose/biologisk vekst på taktekingen.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	05.06.2026		Gjennomgått		Nei
Energirapport	03.06.2026		Gjennomgått		Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	10.06.2026	Vedlagt finner du den godkjente tilstandsrapporten som er gjennomgått og godkjent av selger. Gi meg gjerne beskjed dersom du har spørsmål eller trenger noe ytterligere.

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## Forutsetninger

### Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

### Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover det som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

### Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasje: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

### Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).


Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning 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.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

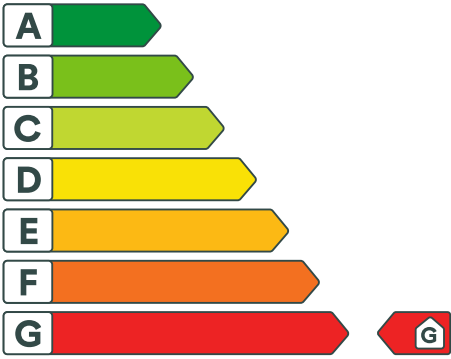
Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.


### Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.




Adresse <b>Skauenvegen 12, 2340 LØTEN</b>	
Dato for energimerking <b>09.06.2026</b>	Merkenummer <b>Energiattest-2026-309764</b>
Bygningskategori <b>Småhus</b>	Bygningsnummer <b>152815158</b>
Gårdsnummer <b>17</b>	Bruksnummer <b>32</b>
Seksjonsnummer <b>—</b>	Bruksenhetsnummer <b>H0101</b>






## Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



## Boliginformasjon

Byggeår <b>1965</b>	Bygningstype <b>Enebolig</b>
Bruksareal <b>179,0 m<sup>2</sup></b>	Oppvarmet bruksareal <b>99,0 m<sup>2</sup></b>
Oppvarmet etasje <b>1</b>	Bygningsmateriale <b>Tre</b>
Oppvarming <b>Olje, Elektrisitet, Varmepumpe, Ved</b>	
Ventilasjon <b>Naturlig ventilasjon</b>	



## Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vektet ulikt.

**Beregnet vektet levert energi i normert klima**

Pr. KVM pr. år  
**447,62 kWh/m<sup>2</sup>**

**Beregnet levert energi i lokalt klima**

Pr. KVM pr. år <b>595,75 kWh/m<sup>2</sup></b>	Totalt levert pr. år <b>58 979 kWh</b>
---	---



## Skauenvegen 12, 2340 LØTEN



### Detaljering

Bygningsform <b>Nei</b>	Vegger <b>Nei</b>
Vindu <b>Nei</b>	Gulv <b>Nei</b>
Takkonstruksjon <b>Nei</b>	Ytterdører <b>Nei</b>
Energibruk <b>Nei</b>	Lekkasjetall <b>Nei</b>
Solceller <b>Nei</b>	



## Skauenvegen 12, 2340 LØTEN



### Tiltak

#### Tiltak på elektriske anlegg

##### Tiltak 1: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

##### Tiltak 2: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

##### Tiltak 3: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

#### Tiltak utendørs

##### Tiltak 4: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

##### Tiltak 5: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

##### Tiltak 6: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

##### Tiltak 7: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

#### Brukertiltak

### Tiltak 8: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

### Tiltak 9: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persiener om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

### Tiltak 10: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

### Tiltak 11: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

### Tiltak 12: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

### Tiltak 13: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

### Tiltak 14: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl- og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske- og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

### Tiltak 15: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

### Tiltak 16: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

### Tiltak 17: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

### Tiltak 18: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

## Bygningsmessige tiltak

### Tiltak 19: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

### Tiltak 20: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

### Tiltak 21: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

### Tiltak 22: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

### Tiltak 23: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørbblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

## Tiltak på sanitæranlegg

### Tiltak 24: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

## Tiltak på varmeanlegg

### Tiltak 25: Installere ny olje/parafinkamin alternativt pelletskamin alternativt gasspeis/gassovn

Dersom det er en gammel olje/parafinkamin med dårlig virkningsgrad kan den skiftes ut med en ny olje/parafinkamin som gir en mer effektiv forbrenning. I tillegg reduseres utslipp av sot og partikler. Enkelte olje/parafinkaminer har også termostat- og tidsstyring av temperaturen. Alternativt kan det installeres en ny pelletskamin. De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat, slik at man kan stille inn ønsket temperatur. Kaminen kan starte og slokke av seg selv, og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram, med f.eks. nattsenkning. Alternativt kan det installeres en ny gasspeis / gassovn. Den har vanligvis fjernkontroll med termostat og tidsstyring (nattsenkning). Merk: Som en oppfølging av klimameldingen vurderer Kommunal- og regionaldepartementet å innføre forbud mot å erstatte gamle oljekjeler med nye i eksisterende bygg.

### Tiltak 26: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnset, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner / peisinnsetser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin. Nye vedovner, peisinnsetser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn. De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat, slik at man kan stille inn ønsket temperatur. Kaminen kan starte og slokke av seg selv, og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram, med f.eks. nattsenkning.



### **Om grunnlaget for energimerket**

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

<https://www.enova.no/energimerking>



### **Spørsmål om energiattesten**

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

<https://www.enova.no>



## Boligselgerforsikring fra Fremtind

Når du kjøper eller selger eiendom, er trygghet og forutsigbarhet viktig for både kjøper og selger. Med boligselgerforsikring fra Fremtind er både kjøper og selger godt ivaretatt dersom det oppdages feil eller mangler i etterkant av salget.

Boligselgerforsikringen dekker selgers økonomiske ansvar etter avhendingsloven. Hvis kjøper oppdager feil eller mangler etter overtakelsen, vil Fremtind behandle reklamasjonen på vegne av selger. Dette betyr at kjøper kan forholde seg til en profesjonell part, noe som bidrar til en ryddig prosess for begge parter.

### Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

- ✓ Enkelt å reklamere på mangler for både kjøper og selger
- ✓ Profesjonell håndtering av reklamasjon
- ✓ Rask og rettferdig saksbehandling for begge parter

① Hvis boligselger har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind er dette informert om i selgers egenerklæringsskjema

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Evensen, Berit

10.06.2026

Signed

bankID

# Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

---

Selgere

Berit Evensen

---

Boligen

- ◆ Boligen selges som et dødsbo
- ◆ Selger har kjennskap til eiendommen
- ◆ Boligen selges med fullmakt
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Skauenvegen 12

2340 Løten

3412-17/32/0/0

Fremtind

Meglers oppdragsnummer: 6019260444 1



## Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**

1.

**Hvilket år ble jobben fullført?:** 1995

**Firmanavn:** Vet ikke

**Beskrivelse av arbeidet:** Vet at badet ble pusset opp og lagt varmekabler i gulv, men vet ikke navnet på firmaet

**Ufaglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 1995

**Beskrivelse av arbeidet:** Vet ikke

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?

2



♦ Ja

Noe fukt i kjelleren

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ Ja

Fukt i kjeller

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

## Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---



21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ Ja

Parafintank i kjeller

Vet du om kommunen har gitt tillatelse til at oljetanken kan bli liggende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2014

**Firmanavn:** Installasjonsservice

**Beskrivelse av arbeidet:** Montert kontakt til varmpumpe

---

## Eiendommen og omgivelsene

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Terasse er utbygd og garasje er bygd i ettertid

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---



31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

35. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

38. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

39. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

---

41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---



## Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

# Eiendomskart for eiendom 3412 - 17/32//



Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

----- Eiendomsgr omtvistet	----- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500	● Grensepunkt lite nøyaktig	○ Grensepunkt - offentlig godkjent
- - - - - Hjelpelinje vegkant	----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500	● Grensepunkt mindre nøyaktig	⊙ Grensepunkt - bolt
..... Hjelpelinje fikтив	----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200	● Grensepunkt mindre nøyaktig	⊗ Grensepunkt - kors
..... Hjelpelinje punktteste	----- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30	● Grensepunkt middels nøyaktig	⊠ Grensepunkt - rør
----- Hjelpelinje vannkant	----- Eiendomsgr nøyaktig <= 10	● Grensepunkt nøyaktig	● Grensepunkt - hjelpunkt / annet
	----- Eiendomsgr uviss nøyaktighet		● Grensepunkt - uten klassifisering

## Areal og koordinater for eiendommen

<b>Areal</b>	913,30 m <sup>2</sup>	<b>Arealmerknad</b>				
<b>Representasjonspunkt</b>	<b>Koordinatsystem</b>	EUREF89 UTM Sone 32	<b>Nord</b>	6745921	<b>Øst</b>	625228

<b>Grensepunkter</b>						<b>Grenselinjer (m)</b>	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	6745941,98	625234,45	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	31,22	
2	6745916,04	625249,01	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	29,75	
3	6745900,35	625221,56	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	31,62	
4	6745925,37	625208,02	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	28,45	



## Løten kommune

Adresse: Postboks 113, 2341 Løten

Telefon: 62 56 40 00

Utskriftsdato: 04.06.2026

## Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Løten kommune

<b>Kommunenr.</b>	3412	<b>Gårdsnr.</b>	17	<b>Bruksnr.</b>	32	<b>Festenr.</b>		<b>Seksjonsnr.</b>	
<b>Adresse</b>	Skauenvegen 12, 2340 LØTEN								

### Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	Fakturert beløp i 2025
Avløp	2 527,44 kr
Eiendomsskatt	4 080,96 kr
Feiing	703,92 kr
Renovasjon	3 036,24 kr
Vann	2 478,96 kr
<b>Sum</b>	<b>12 827,52 kr</b>

### Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Vann - målerleie	15%	1 Måler	0.00	1/1	0 %	0,00 kr	0,00 kr
Vann - avgift etter måler 2025	15%	33 m3	46.00	1/1	0 %	1 492,19 kr	1 492,19 kr
Vann - Innbet. forskudd 2025	15%	-33.57 m3	46.00	1/1	0 %	-1 518,00 kr	-1 518,00 kr
Vann - abonnementsgebyr - Bolig	15%	1 stk	1708.00	1/1	0 %	1 708,00 kr	711,82 kr
Vann - forskudd 2026	15%	33 m3	59.34	1/1	0 %	1 958,22 kr	815,92 kr
Avløp - avgift etter måler 2025	15%	33 m3	48.76	1/1	0 %	1 686,50 kr	1 686,50 kr
Avløp - innbet. forskudd 2025	15%	-31.49 m3	48.76	1/1	0 %	-1 609,08 kr	-1 609,08 kr

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Avløp - abonnementsgebyr - Bolig	15%	1 stk	1822.00	1/1	0 %	1 822,00 kr	759,17 kr
Avløp - forskudd 2026	15%	33 m3	59.68	1/1	0 %	1 969,60 kr	820,78 kr
Feiing av pipeløp hvert 2 år	0%	1 Stk	373.00	1/1	0 %	373,00 kr	155,40 kr
Feietilsyn bolig	0%	1 Stk	371.00	1/1	0 %	371,00 kr	154,60 kr
Eiendomsskatt boliger	0%	1236900 prom	3.30	1/1	0 %	4 082,00 kr	1 700,40 kr
Renovasjon - liten dunk (80L)	25%	1 Stk	3187.00	1/1	0 %	3 187,00 kr	1 327,94 kr
					<b>Sum</b>	<b>15 522,43 kr</b>	<b>6 497,64 kr</b>

Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

Mva-feltet gir informasjon om varens merverdiavgiftsats, og beløp er inkludert merverdiavgift. De som har 0% er unntatt merverdiavgift.

Prognosene for inneværende år kan avvike, spesielt ved årsskifte. Dette kan skyldes at enhetspriser ikke er oppdatert for nytt år eller at noen gebyr foreløpig ikke er opprettet for nytt år.

**FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:**

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.



Løten kommune

## Ledningskart

Eiendom: 17/32  
Adresse: Skauenvegen 12  
Dato: 04.06.2026  
Målestokk: 1:1000



UTM-32

Kartet viser kommunale ledningstraseer (vann og avløp) der dette finnes. Private stikkledninger tegnes der disse er registrert. Informasjon hentes fra kommunens digitale ledningskartverk.



©Norkart 2026

Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. VA-ledninger kan være tegnet parallellforsjøvet og mange private ledninger mangler i kartet. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.



Løten kommune

# Grunnkart

Eiendom: 17/32  
Adresse: Skauenvegen 12  
Dato: 04.06.2026  
Målestokk: 1:1000



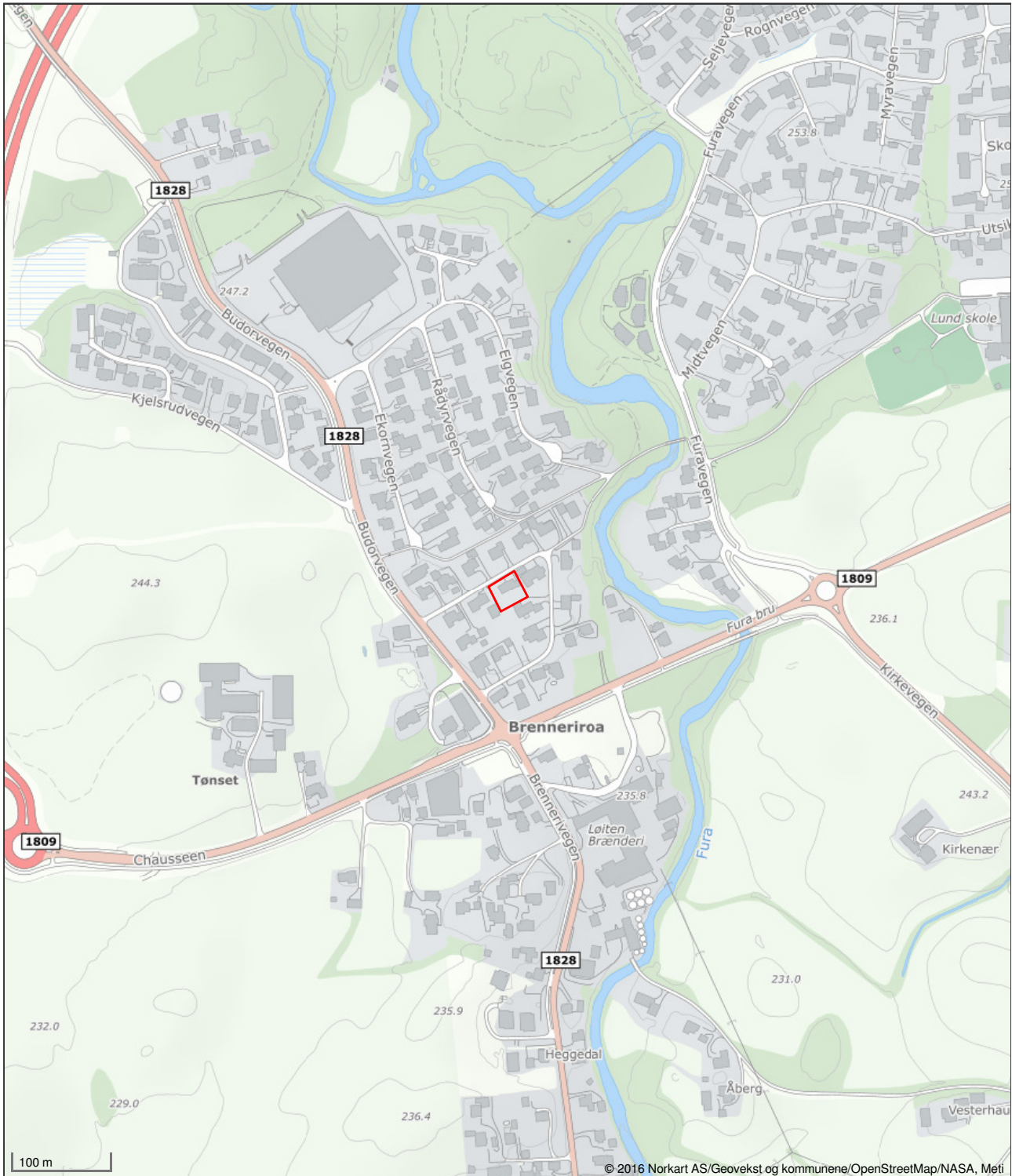
UTM-32

- |   |  |                        |                      |
|---|--|------------------------|----------------------|
| Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm           | Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm | Eiendomsgr. omtvistet  | Hjelpelinje vannkant |
| Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm | Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm       | Hjelpelinje veikant    | Hjelpelinje fiktiv   |
| Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm | Eiendomsgr. usvis nøyaktighet            | Hjelpelinje punktbeste |                      |



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

# Oversiktskart for eiendom 3412 - 17/32//



Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.





## Løten kommune

Adresse: Postboks 113, 2341 Løten

Telefon: 62 56 40 00

Utskriftsdato: 04.06.2026

## Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Løten kommune

Kommunenr.	3412	Gårdsnr.	17	Bruksnr.	32	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Skauenvegen 12, 2340 LØTEN								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

### Plantyper med treff

☑ Kommuneplaner

☑ Kommuneplaner under arbeid

### Plantyper uten treff

❗ Kommunedelplaner

❗ Reguleringsplaner

❗ Reguleringsplaner over bakken

❗ Reguleringsplaner bunn

❗ Bebyggelsesplaner

❗ Bebyggelsesplaner under bakken

❗ Kommunedelplaner under arbeid

❗ Reguleringsplaner under bakken

❗ Reguleringsplaner under arbeid

❗ Reguleringsplaner under arbeid i nærheten

❗ Bebyggelsesplaner over bakken

❗ Midlertidige forbud

## Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	20150001
Navn	Kommuneplanens arealdel 2015-2026
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	06.04.2016
Bestemmelser	- <a href="https://www.arealplaner.no/3412/dokumenter/436/Planbestemmelser%20i%20samsvar%20med%20vedtak%20fra%20KMD%20-%2031032017.pdf">https://www.arealplaner.no/3412/dokumenter/436/Planbestemmelser%20i%20samsvar%20med%20vedtak%20fra%20KMD%20-%2031032017.pdf</a>
Delarealer	<b>Delareal</b> 913 m <sup>2</sup> <b>Arealbruk</b> Boligbebyggelse,Nåværende

## Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2026002
Navn	Kommuneplan
Status	Planlegging igangsatt





Løten kommune

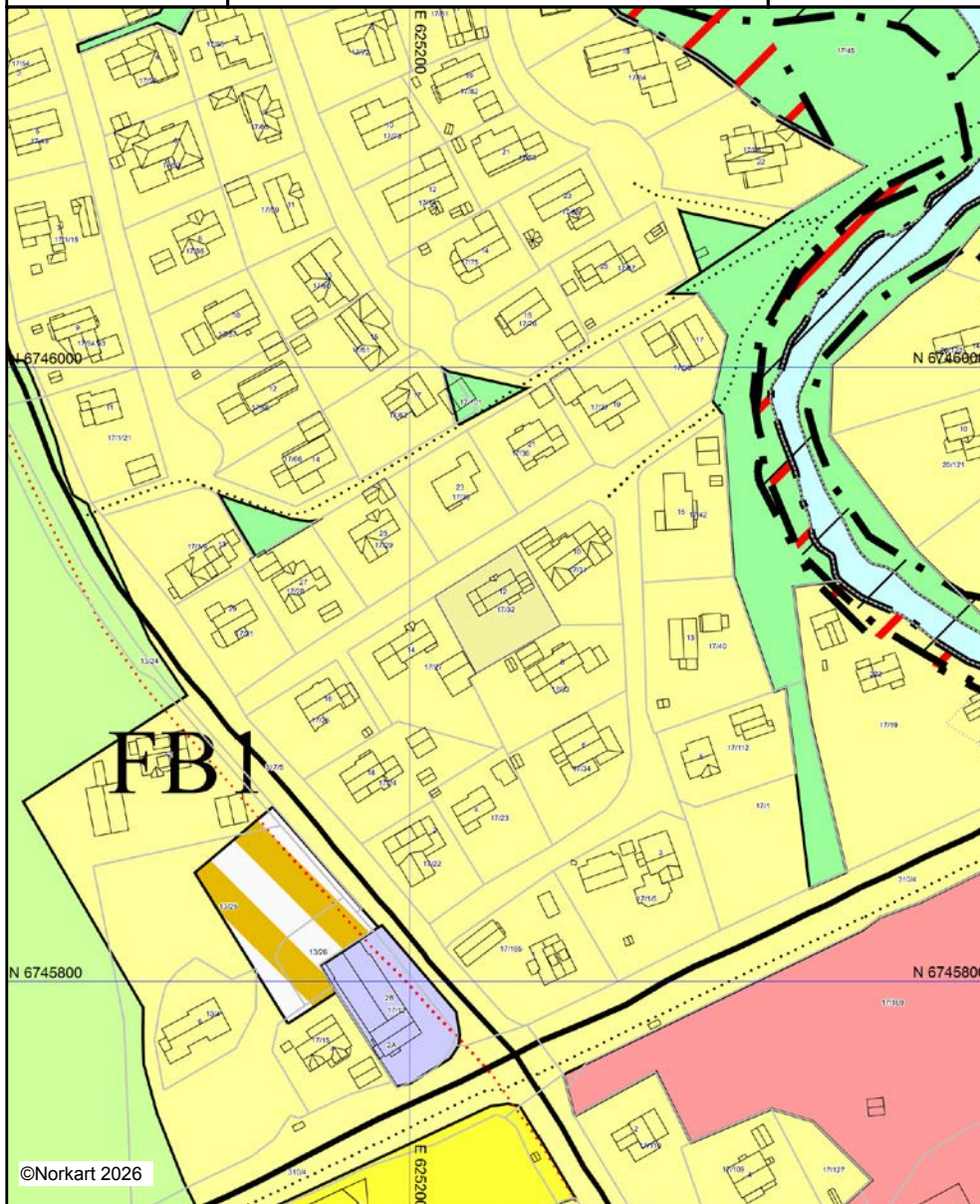
## Kommuneplankart

Eiendom: 17/32  
Adresse: Skauenvegen 12  
Dato: 04.06.2026  
Målestokk: 1:2000

N



UTM-32



©Norkart 2026

Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.  
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.  
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.



Løten kommune

## Reguleringsplankart

Eiendom: 17/32  
Adresse: Skauenvegen 12  
Dato: 04.06.2026  
Målestokk: 1:1000



UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.  
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.  
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

### Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn	BJØRKNES	Beregnet areal	913.3
Etablert dato	02.12.1965	Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	19.09.2025	Historisk arealkilde	Ikke oppgitt (0)
Skyld	0.03	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

- Tinglyst    Del i samla fast eiendom    Grunnforurensning    Avtale/Vedtak om gr.erverv  
 Bestående    Under sammenslåing    Kulturminne  
 Seksjonert    Klage er anmerket    Ikke fullført oppmålingsforr.   Frist fullføring:   
 Har fester    Jordskifte er krevd    Mangel ved matrikkelføringskrav   Frist retting:

### Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering	01.01.2020		Tinglyst	17/32
Omnummerering	01.01.2020		01.01.2020	
Skylddeling	02.12.1965			17/30, 17/32
Skylddeling				

### Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6745921	625228	0	Ja	913.3	

### Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
LUNDBY REIDAR F231242*****	Hjemmelshaver (H) 1/1		Død (D)

### Adresse

**Vegadresse: Skauenvegen 12**

**Adressetilleggsnavn:**

Poststed	2340 LØTEN	Kirkesogn	03010601 Løten
Grunnkrets	208 Brænderiet	Tettsted	1043 Løiten Brænderi
Valgkrets	3 Lund		

### Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	152815158		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	

**1: Bygning 152815158: Enebolig (111), Tatt i bruk**

### Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	190
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	190
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	1

### Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk		31.01.2007	

### Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Skauenvegen 12	H0101	17/32	170	0	0	0	

### Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	1	114	0	114	0	0	0
K01	0	76	0	76	0	0	0

Konferert *Dagbok nr. 5202 1965 242*  
 Nr. 859 a. *Sar-Hedmark sorenskriverembete*  
PÅ LAGER. SEM G. STENBERG 1/2. OSLO 1-53. Avskrift.  
Godkjent til innhefting i grunnboka.

## Skylddelingsforretning

*Tors* dag den *18-11* 19 *65* holdt undertegnede av lensmannen oppnevnte menn skylddelingsforretning over gården *Skauen II*  
 g.nr. *17* br.nr. *30* av skyld mark *0,30* i *Låten*  
 herred. Forretningen er forlangt av *Låten Hamne*

som har grunnbokshjemmel til den eiendom som er forlangt delt.<sup>1)</sup>  
 Mennoppnevnelserne legges ved. Av mennene har følgende gitt forsikring<sup>2)</sup> som skjønnsmenn

Ved forretningen møtte:<sup>3)</sup> *Nils Østberg, Wilhelm Nilsen, Arvid Skjærstad.*

Mennene valgte til formann *Nils Østberg*  
 Over de del del av gården, som er fraskilt, meddeles her følgende grensebeskrivelse<sup>4)</sup>  
*mot Nord Tamberg & Øst mot Svalheim & Syd mot Slettum & Vest mot Lykke bo*  
*Se forøvrig målsatt kart i m. 1:1000 på neste side.*

---

1) Hvis rekvirenten ikke har grunnbokshjemmel, blir forretningen ikke å anta til tinglysning med mindre rekvirenten ved dom er kjent eiendomsberettiget til den del av eiendommen som forlanges fraskilt. (Skylddelingslovens § 1.)  
 2) Har noen av mennene ikke gitt slik forsikring som nevnt i lov nr. 1 av 1/6 1917 § 20, skal vedk. for forretningen holdes underskrive følgende erklæring som blir å sende inn til sorenskriveren sammen med skylddelingsforretningen. «Jeg forsikrer at jeg i alle saker vil utføre mitt verv som skjønnsmann samvittighetsfullt og etter beste overbevisning den 19 N. N.»  
 3) Hvis noen av de i forretningen interesserte parter eller naboer ikke møter, må det i forretningen opplyses om det er godtgjort at varsel er gitt dem eller for naboers vedkommende om det er funnet unødvendig å varsle dem (skylddelingslovens §§ 2 og 3).  
 4) Se skylddelingslovens §§ 3 og 8. Grensene mot naboeiendommen blir ikke å beskrive dersom disse eiere ikke er til stede og samtykker i beskrivelsen. Skal mennene etter partenes forlangende utføre delingen i marken i forbindelse med skylddelingen (lovens § 7), må grensebeskrivelsen tillike inneholde det nødvendige herom. Stiftelse av bruksrettighet eller servitut må ikke tas inn i skylddelingsforretningen uten at heftelsen skriftlig er vedtatt av den som har grunnbokshjemmel til den eiendom som heftelsen skal hvile på (lovens § 5).



1. Omfatter den eiendom som deles, jordbruk med skog? Nei

2. Får hvert av de ved delingen framkomne jordbruk den til husbehov og gårdsfornödenhet nødvendige skog? \_\_\_\_\_

3. Omfatter den eiendom, som deles, jordbruk med fjellstrekning, herunder fjellvann, elver og bekker? Nei

4. Får hvert av de ved delingen framkomne jordbruk den for bruket nødvendige fjellstrekning? \_\_\_\_\_

Hvis spørsmål 1 besvares med ja, og spørsmål 2 besvares med nei, eller hvis spørsmål 3 besvares med ja, og spørsmål 4 besvares med nei, blir ytterligere følgende spørsmål å besvare:

5. Har herredsstyret samtykket i skylddelingen? \_\_\_\_\_

6. Eller finner skylddelingmennene det godt gjort at den parsell, som fraskilles eiendommen, er bestemt til å oppdyrkes eller anvendes til byggetomt, veg, industrielt anlegg eller annet lignende øyemed? Bygge land

7. Eller deles eiendommen i henhold til § 14 i lov om odels- og åsætesretten av 26. juni 1821? \_\_\_\_\_

Det bevitnes:

a) At ved delingen nytt fellesskap ikke er stiftet. Dog har vi samtykket i, at av utmarken \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_  
 kan benyttes i fellesskap av \_\_\_\_\_  
 idet vi har funnet videregående deling utjenlig.<sup>1)</sup>

b) At hvert bruk har fått en for fredning og benyttelse så hensiktsmessig form som forholdene tillater.

Skylden for de fraskilte del ble bestemt til 0,03

Hovedbølets gjenværende skyld utgjør 0,44

De fraskilte del er gitt bruksnavn.<sup>2)</sup> Björknes

Bestemmelse angående omkostningene ved forretningens avholdelse og tinglysing:<sup>3)</sup>  
Enken Kammen

---

<sup>1)</sup> Det som ikke passer strykes over.  
<sup>2)</sup> Som bruksnavn må ikke i noe tilfelle velges et navn som allerede er i bruk som slektsnavn og som ikke hører til de mer utbredte (jfr. lov av 9. februar 1932 nr. 2 § 21).  
<sup>3)</sup> Hvis det ikke opplyses eller fra noen av partene påstås å være truffet avtale om, hvem som skal bære omkostningene ved forretningens avholdelse, skal mennene i forretningen innta bestemmelse om, hvorledes omkostningene skal fordeles mellom partene

Partene ble gjort kjent med at forretningen kan påankes til overskjønn, for så vidt angår skyldansettelsen og den i marken foretatte deling, og at begjæring herom må være framsatt til sorenskriveren innen 3 måneder fra forretningens tinglysing.

Vi erklærer at vi har utført forretningen etter beste skjønn og overbevisning i henhold til gitt forsikring.

Vi har bestemt at *Løben Kammer*  
skal besørge forretningen levert (sendt) til tinglysing.

*Nils Othberg*

*Wilhelm Nissen*

*Rovid Steensted*

Antatt til tinglysing ..... 19 .....

Tinglyst ved .....

Den fraskilte del har fått g.nr. *17* br.nr. *32, Løben*

DAGBOKFØRT  
3  
04. APR 78 02183  
SORENSKRIVEREN I  
SØR-HEDMARK

## KONTRAKT

I anledning av at LØTEN KOMMUNE skal legge vann- og kloakkledning over eiendommen ..... *Bjørknes* ..... g.nr. *17* b.nr. *32* ... er det mellom Løten kommune og eieren inngått følgende overenskomst:

Løten kommune gis herved tillatelse til å grave grøft til vann- og kloakkledning og til å legge ledninger med kummer over ovennevnte eiendom. Det er forutsetningen at grøfter etter at ledningen er lagt, blir fylt igjen, slik at grunnen kan brukes på samme måte som før.

Likeså gis Løten kommune rett til når det blir nødvendig å foreta reparasjoner, vedlikeholdsarbeid og ettersyn m. v. og i forbindelse hermed foreta nødvendig graving på eiendommen.

Eieren av eiendommen er pliktig til å ta hensyn til ledningene ved bebyggelse og disponering av grunnen bl. a. slik at ledningene ikke utsettes for trykk, forskyvninger eller endringer i grunnforholdene.

Løten kommune påtar seg følgende forpliktelser:

1. Der ikke annet er avtalt skal ledninger ligge minst 1,50 m under ferdig planert terreng målt til overkant rør. Matjordlaget tas vare på og legges på toppen ved gjenfyllingen av grøften.
  2. På dyrket jord skal – hvis ikke annet er avtalt – topp kum ligge minst 60 cm under ferdig planert terreng. Overfylte kummer skal ha armert lokk.
  3. Åpne og lukkede grøfter som overskjæres, settes så vidt mulig i samme stand som før.
  4. Gjerde som blir beskadiget eller ødelagt, istandsettes.
  5. Grøften fylles igjen og grunnen ryddiggjøres på forsvarlig måte. Det samme gjelder også når det blir foretatt reparasjoner og vedlikeholdsarbeider m. v. på ledningen.
  6. Spesielle bestemmelser:
7. For den skade som graving av grøften, ledningen og reparasjoner m. v. måtte påføre grunneieren, skal denne ha full erstatning. Erstatning for tapt avling fastsettes i vekstperioden. Erstatning for ulempe i forbindelse med etterarbeider med det berørte område fastsettes om våren eller i sommerhalvåret. I tilfelle man ikke blir enig om erstatningens størrelse, avgjøres denne med endelig virkning ved skjønn av 3 personer, hvorav Løten kommune oppnevner en og grunneieren en. Den tredje som skal være oppmann oppnevnes av sorenskriveren i Sør-Hedmark. Skjønnen avholdes til den tid grunneieren finner det formålstjenlig. Erstatning utbetales innen 30 – tretti dager etter at skjønnet er avholdt og erstatningen fastsatt.
8. Denne kontrakt gir ikke Løten kommune rett til eventuell senere nylegging av vann- og kloakkledninger på ovennevnte eiendom.
9. Av hensyn til gebyrberegningen settes verdien av bruksretten til kr. *200,-*.

Nærværende kontrakt blir å tinglyse som vedkommende forannevnte eiendom.


Løten, den *17. jún. 1978*

For Løten kommune:

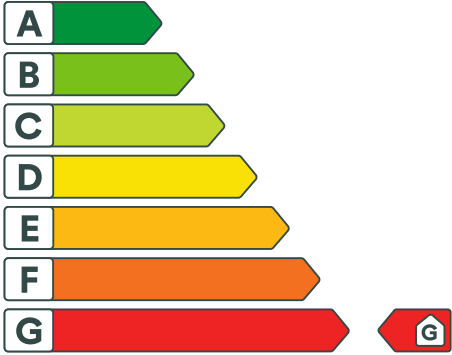
Som grunneier:


*Per Østengen*

*Reidar Lundby*




Adresse <b>Skauenvegen 12, 2340 LØTEN</b>	
Dato for energimerking <b>09.06.2026</b>	Merkenummer <b>Energiattest-2026-309764</b>
Bygningskategori <b>Småhus</b>	Bygningsnummer <b>152815158</b>
Gårdsnummer <b>17</b>	Bruksnummer <b>32</b>
Seksjonsnummer <b>—</b>	Bruksenhetsnummer <b>H0101</b>





### Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



### Boliginformasjon

Byggeår <b>1965</b>	Bygningstype <b>Enebolig</b>
Bruksareal <b>179,0 m<sup>2</sup></b>	Oppvarmet bruksareal <b>99,0 m<sup>2</sup></b>
Oppvarmet etasje <b>1</b>	Bygningsmateriale <b>Tre</b>
Oppvarming <b>Olje, Elektrisitet, Varmepumpe, Ved</b>	
Ventilasjon <b>Naturlig ventilasjon</b>	



### Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygningseffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vektet ulikt.

**Beregnet vektet levert energi i normert klima**

Pr. KVM pr. år  
**447,62 kWh/m<sup>2</sup>**

**Beregnet levert energi i lokalt klima**

Pr. KVM pr. år <b>595,75 kWh/m<sup>2</sup></b>	Totalt levert pr. år <b>58 979 kWh</b>
---	---



## Skauenvegen 12, 2340 LØTEN



### Detaljer

Bygningsform <b>Nei</b>	Vegger <b>Nei</b>
Vindu <b>Nei</b>	Gulv <b>Nei</b>
Takkonstruksjon <b>Nei</b>	Ytterdører <b>Nei</b>
Energibruk <b>Nei</b>	Lekkasjetall <b>Nei</b>
Solceller <b>Nei</b>	



## Skauenvegen 12, 2340 LØTEN



### Tiltak

#### Tiltak på elektriske anlegg

##### Tiltak 1: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

##### Tiltak 2: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

##### Tiltak 3: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

#### Tiltak utendørs

##### Tiltak 4: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

##### Tiltak 5: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

##### Tiltak 6: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

##### Tiltak 7: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

#### Brukertiltak

### Tiltak 8: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

### Tiltak 9: Redusér innnetemperaturen

Ha en moderat innnetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggespiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persiener om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

### Tiltak 10: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

### Tiltak 11: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

### Tiltak 12: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

### Tiltak 13: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

### Tiltak 14: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl- og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

### Tiltak 15: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

### Tiltak 16: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

### Tiltak 17: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

### Tiltak 18: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

## **Bygningsmessige tiltak**

### **Tiltak 19: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom**

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

### **Tiltak 20: Randsoneisolering av etasjeskillere**

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

### **Tiltak 21: Termografering og tetthetsprøving**

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

### **Tiltak 22: Etterisolering av yttervegg**

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

### **Tiltak 23: Montering tetningslister**

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørbblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

## **Tiltak på sanitæranlegg**

### **Tiltak 24: Isolere varmtvannsrør**

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

## **Tiltak på varmeanlegg**

### **Tiltak 25: Installere ny olje/parafinkamin alternativt pelletskamin alternativt gasspeis/gassovn**

Dersom det er en gammel olje/parafinkamin med dårlig virkningsgrad kan den skiftes ut med en ny olje/parafinkamin som gir en mer effektiv forburning. I tillegg reduseres utslipp av sot og partikler. Enkelte olje/parafinkaminer har også termostat- og tidsstyring av temperaturen. Alternativt kan det installeres en ny pelletskamin. De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat, slik at man kan stille inn ønsket temperatur. Kaminen kan starte og slokke av seg selv, og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram, med f.eks. nattsenkning. Alternativt kan det installeres en ny gasspeis / gassovn. Den har vanligvis fjernkontroll med termostat og tidsstyring (nattsenkning). Merk: Som en oppfølging av klimameldingen vurderer Kommunal- og regionaldepartementet å innføre forbud mot å erstatte gamle oljekjeler med nye i eksisterende bygg.

### **Tiltak 26: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsetts, alternativt pelletskamin**

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner / peisinnsetts (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin. Nye vedovner, peisinnsetts og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn. De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat, slik at man kan stille inn ønsket temperatur. Kaminen kan starte og slokke av seg selv, og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram, med f.eks. nattsenkning.



### **Om grunnlaget for energimerket**

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

<https://www.enova.no/energimerking>



### **Spørsmål om energiattesten**

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

<https://www.enova.no>



# Pusse opp, etterisolere eller bytte varmekilde?

Tenk energibesparende løsninger helt fra start, så sparer du strøm og øker verdien på boligen din.

Vi hjelper deg med prosjektet ditt - Grønt energilån for en mer energieffektiv bolig

Les mer på [sb1ostlandet.no](http://sb1ostlandet.no), eller ring oss på 915 070 40.

Eff.rente 5,38 %,  
2 mill., o/25 år,  
kostnad kr 1.593.715,  
totalt kr 3.593.715.



## Boligkjøperforsikring

Med vår boligkjøperforsikring får du en rettshjelpsforsikring som dekker juridisk bistand i eventuelle reklamasjonssaker mot selger. Med boligkjøperforsikring er du i trygge hender dersom du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Hvis boligen du har kjøpt har feil eller mangler du ikke ble gjort kjent med av selger eller megler, kan det være både frustrerende, tidkrevende og kostbart. Gjennom vår boligkjøperforsikring får du tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. Forsikringen løper i 5 år etter overtakelsen, og dekker egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Kostnader for reparasjon av eventuelle feil eller mangler dekkes ikke av boligkjøperforsikringen. Slike kostnader vil man kunne kreve dekket av selger dersom eiendommen er mangelfull etter avhendingsloven. Skjulte feil, tilbakeholdte opplysninger og/eller mangelfulle/uriktige opplysninger gir grunnlag for henvendelse. Våre saksbehandlere vil da vurdere det rettslige grunnlaget basert på informasjonen som er mottatt.

### Fordeler

Du trenger ikke betale saksomkostninger  
En boligkjøperforsikrings hovedfunksjon er å dekke eventuelle saksomkostninger knyttet til en klage på boligkjøpet. Dette inkluderer kostnader til advokat og eventuelle rapporter som må utføres. Forsikringen dekker beløpet enten du taper eller vinner.

### Forsikringen har ikke et tak

Mens en vanlig innbo- og husforsikring vanligvis har et tak på rundt kr 100 000 og en egenandel på ca. 20 %, så trenger du med boligkjøperforsikring ikke å bekymre deg for beløpet på saksomkostningene. Dette dekkes av forsikringsselskapet uansett hvor høyt det blir.

### Den gir deg en ekstra trygghet

Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



### Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppjøret.

Andel:	kr 8 600
Seksjonert bolig	kr 12 500
Enebolig/fritid/tomt:	kr 17 900



[soderbergpartners.no/eiendom](https://soderbergpartners.no/eiendom)

Dersom du ønsker å tegne boligkjøperforsikring, vil dette være en omkostning ved kjøpet og premien finansieres gjennom din boligfinansiering.

Både distribusjonskostnad til EiendomsMegler 1 Østlandet (kr 4 873 for Borettslagseiendom, kr 6 856 for seksjonert eiendom/aksjebolig og kr 7 709 for enebolig/fritid/tomt) og honorar til Söderberg &

Partners (kr 688 for borettslagseiendom, kr 1 000 for seksjonert eiendom/aksjebolig og kr 1 432 for enebolig/fritid/tomt) samt fakturagebyr, er medregnet i premietabellen ovenfor, slik at du kun betaler den oppgitte premien.

Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

## Produkt og leverandørinformasjon

Forsikringen er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB og er formidlet gjennom Söderberg & Partners.

Söderberg & Partners er en uavhengig og objektiv forsikringsmegler med konsesjon fra Finanstilsynet og er oppført i Finanstilsynets virksomhetsregister.

Boligkjøperforsikringen gjelder for kjøp av eiendom solgt etter avhendingsloven.

Forsikringen kan ikke tegnes dersom boligen kjøpes som ledd i egen næringsvirksomhet, mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen eller kjøpes fra nærstående. Som nærstående regnes familie i opp- og nedstigende linje, samt søsken. Forsikringen kan ikke tegnes ved kjøp av næringseiendom, eller obligasjonsleilighet.

Crawford & Company er spesialister på avhendingsrett og vil på vegne av forsikringsselskapet bistå deg dersom du oppdager en mangel ved boligen du nettopp har kjøpt.

Jeg samtykker til at informasjon om min forsikring kan brukes til statistiske formål av Söderberg & Partners. Informasjonen skal kun brukes som beregningsgrunnlag for forsikringsformål, og er alltid anonymisert. Informasjon kan ikke overleveres til tredjepart.

### Garantifond for skadeforsikring

Garantifondet har til hensikt å sikre forsikringstakere dersom forsikringsselskapet ikke er i stand til å oppfylle sine betalingsforpliktelser. Garantiordeningen omfatter kun forsikringsselskap som har hjemstat, eller har etablert filial, i Norge. Forsikringsgiver for boligkjøperforsikring er Gar-Bo Försäkring AB, som ikke er omfattet av Garantiordeningen. Det er ingen tilsvarende garantiordning i hjemstaten til forsikringsselskapet.

### Klage

Söderberg & Partners har fremforhandlet den beste løsningen for boligkjøperforsikring for våre kunder. Dersom du er misfornøyd med forsikringsmeglernes tjenester kan du sende inn en klage. Klagen sendes per e-post til [klage@soderbergpartners.no](mailto:klage@soderbergpartners.no) eller per brev til Söderberg & Partners, Postboks 324, 1326 LYSAKER v/klageansvarlig.

Söderberg & Partners vil bekrefte at klagen er mottatt og registrert senest innen 5 virkedager, og klagen skal være ferdig behandlet senest innen 8 uker. Dersom du ikke er fornøyd med vurderingen av den fremsatte klagen, er det anledning for å fremlegge saken til vurdering hos en uavhengig nemnd: Klagenemnda for forsikrings- og gjenforsikringsmeglingsvirksomhet, Sekretariatet v/Finanstilsynet, Postboks 1187 Sentrum. 0107 Oslo.

## Spørsmål om forsikringen

Söderberg & Partners (org.nr 965 575 162)  
Postboks 324  
1326 Lysaker  
Tlf. 93 00 00 20  
[boligkjoperforsikring@soderbergpartners.com](mailto:boligkjoperforsikring@soderbergpartners.com)  
[soderbergpartners.no/eiendom](http://soderbergpartners.no/eiendom)

## Skade/krav

Crawford & Company  
Postboks 133  
1338 Sandvika  
Tlf. 67 20 91 44 |  
[boligkjoperforsikring@crawco.no](mailto:boligkjoperforsikring@crawco.no)  
[www.kjoperforsikring.com](http://www.kjoperforsikring.com)

## Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen

Vi er glade for å kunne tilby deg Boligeierfordelen – en unik fordel som gir deg 20 prosent rabatt på boligforsikring det første året, når du har kjøpt bolig gjennom EiendomsMegler 1



### Hvorfor velge Boligeierfordelen?

- **20 prosent rabatt på forsikringen** det første året, når du kjøper bolig gjennom EiendomsMegler 1. Rabatten gjelder din nye bolig og er uavhengig av hvilken dekning du velger på boligforsikringen din. Etter 12 måneder fornyer vi forsikringen til ordinær pris, men du beholder samle- og bankrabatten.
- **Full trygghet fra dag én** fordi forsikringen din dekker alt fra skader på hus og innbo, til uforutsette hendelser som vannlekkasjer, tyveri og naturskader.
- **Beskyttelse av eiendelene dine under flytting** slik at du får dekket kostnader knyttet til eventuelle skader eller tap som kan oppstå i flytteprosessen.
- **Rask oppfølging** fra rådgiver i SpareBank 1 som tar kontakt med deg innen tre virkedager etter at du har fylt ut oppgjørsskjemaet. Rådgiveren sørger for at boligen din blir forsikret med den beste dekningen til den beste prisen, og at korrekt rabatt er lagt inn.

### Hvordan komme i gang?

1. Velg "**kontakt meg!**" i oppgjørsskjemaet du fyller ut etter at du har kjøpt boligen.
2. En rådgiver fra SpareBank 1 kontakter deg for å sette opp en forsikringsavtale.
3. Med forsikringen på plass, har du forsikring med 20 prosent rabatt det første året.

### Vi er her for å hjelpe deg

Vi i SpareBank 1 er opptatt av at hver bolig og hver kunde er unik. Derfor tar vi oss tid til å gå gjennom forsikringsbehovene dine. Etter en kort samtale med oss, kan du føle deg trygg på at du har den dekningen som er best for deg og det nye hjemmet ditt.

EiendomsMegler **1**

SpareBank **1**

# Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. 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 inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger 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 selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet 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 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.

Bud stort kr: \_\_\_\_\_

(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Evt. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet).

Eventuelle forbehold: \_\_\_\_\_

Ønsket overtagelsesdato: \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_

Akseptfrist: \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_

kl.: \_\_\_\_\_

## Finansieringsplan

Lån i \_\_\_\_\_ v/ \_\_\_\_\_ tlf. \_\_\_\_\_ kr \_\_\_\_\_

Lån i \_\_\_\_\_ v/ \_\_\_\_\_ tlf. \_\_\_\_\_ kr \_\_\_\_\_

Egenkapital i \_\_\_\_\_ v/ \_\_\_\_\_ tlf. \_\_\_\_\_ kr \_\_\_\_\_

Hvor kommer egenkapitalen fra?: \_\_\_\_\_

(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra SpareBank 1: Ja  Nei

Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja  Nei

Jeg gir bud som: Forbruker  Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap)

**Forbruker:** Med forbruker menes en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

**Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap):** Der kjøper er en privatperson kan man likevel anses for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet. Dette kan for eksempel være der en privatperson kjøper bolig for utleie/salg, og driver med dette i et slikt omfang at virksomheten blir ansett for å være næringsvirksomhet. Dersom du representerer en juridisk person (selskap) som skal stå som kjøper av eiendommen skal dette alternativet velges. Dersom du er i tvil om du anses som forbruker eller for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet bes det om at du tar kontakt med megler på oppdraget.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besiktiget eiendommen.

Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.

Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.

EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Uavhengig av forsendelsesmetode må du ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

## Budgiver 1

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

Fødselsnr.: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ Mobil: \_\_\_\_\_

E-post: \_\_\_\_\_

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

Postadr.: \_\_\_\_\_

Sted/Dato: \_\_\_\_\_

Underskrift: \_\_\_\_\_

Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

## Budgiver 2

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

Fødselsnr.: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ Mobil: \_\_\_\_\_

E-post: \_\_\_\_\_

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

Postadr.: \_\_\_\_\_

Sted/Dato: \_\_\_\_\_

Underskrift: \_\_\_\_\_

Budgiver 2: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Notater

## Visste du at...

---

Du har mange fordeler  
gjennom EiendomsMegler 1,  
enten du er boligkjøper eller boligselger.  
Ta kontakt med oss for å høre mer.







Oppdragsnummer 6019260444  
Sist oppdatert 21.06.2026

EiendomsMegler 1

Pål Grønstad  
eiendomsmegler

Telefon: 965 09 664  
E-post: [paal.gronstad@em1ostlandet.no](mailto:paal.gronstad@em1ostlandet.no)

EiendomsMegler 1 Østlandet AS  
- En del av SpareBank 1 Østlandet

[eiendomsmegler1.no](https://eiendomsmegler1.no)