Egenerklæring

Kjøstadvegen 50, 2340 LØTEN

10 Jun 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Kjøstadvegen 50	Kjøstadvegen 50	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?

☐ Ja ☒ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

Sept 2021

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Jeg har bodd der siden September 2021

Informasjon om eksisterende husforsikring

Frende Skadeforsikring AS-40

Informasjon om selger

Selger

Hangård, Stig

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1 **Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Høsten 2025 sluttet varmekabler i gulvet og virke.

2 **Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

3 **Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4 **Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

5 **Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?**

Ikke relevant for denne boligen.

6 **Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**

☒ Ja ☐ Nei

7 **Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

Antydninger til fukt.

8 **Er det utført arbeid med drenering?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**

2022

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Det er gravd ned ny kabel fra huset og over til låve. I låven er det montert sikringsskap, og fordelt 1 og 3 fas strøm utover til de forskjellige rommene i første etg.

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Miøsen Elektro

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

10.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.2.2 **Årstall**

2025

10.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

10.2.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Skiftet noen ledninger og stikkontakter i stue. Fjernet noen ledninger og stikkontakt på et soverom.

Rør

11 **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13 **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14 **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv tilstanden og om tanken er tømt/sanert eller fylt igjen?

Den er støpt inn i et lukket rom i kjeller, av forrige eier.

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17 **Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18 **Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen eller endringen

Branninspektør anbefaler å reparere lås til feieluke i kjeller.

Sopp og skadedyr

19 **Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Har skjedd at en mus har vært i benken på kjøkken.

20 **Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?**

Ikke relevant for denne boligen.

21 **Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

I låve er det oppdaget råte på noe av stenderverket.

22 **Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?**

Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

23 **Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24 **Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**

☐ Ja ☒ Nei

25 **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**

☐ Ja ☒ Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Når ble målingen utført og hva ble måleverdiene?

Det ble gjort av tidligere eier, altså før 2021. Ca 330 Bq/m3

28 **Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv nærmere hvilke forhold

Nabo ved innkjøring, skal bygge på huset og bygge ny garage.

29 **Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**

Ikke relevant for denne boligen.

30 **Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**

Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

31 **Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32 **Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skriv opplysningene her:

Jorda på eiendommen benyttes av en nabo. Ingen skreven avtale, så ev ny eier kan ta tilbake jord for å bruke selv.

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 73047498

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Stig Hangård	**2026-06-10**

Identification

Stig Hangård

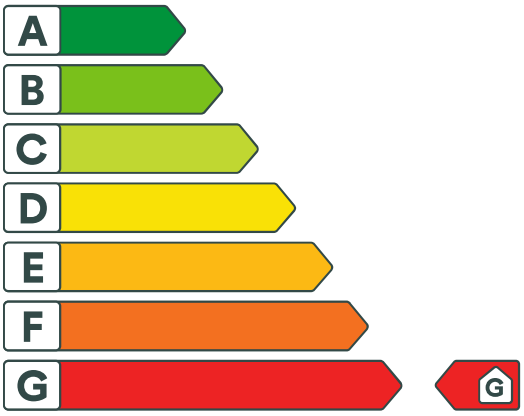
This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

enova

Energiattest



Adresse **Kjøstadvegen 50, 2340 LØTEN**	
Dato for energimerking **16.06.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-312707**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **152848978**
Gårdsnummer **197**	Bruksnummer **4**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



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 **1910**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **184,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **184,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **394,01 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **521,19 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **104 771 kWh**

Kjøstadvegen 50, 2340 LØTEN

Detaljering

Bygningsform **Ja**	Vegger **Ja**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	

Kjøstadvegen 50, 2340 LØTEN

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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.Kjøl - 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 varmeelementer 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 2: 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. Montér 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 persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 3: 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.

Tiltak 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 11: 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 utendørs

Tiltak 12: 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.

Tiltak 13: 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 14: 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 15: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 16: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 17: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 18: 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 19: 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 20: Montering tetningslister

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

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. 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

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.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen



Gjensidige

Boligkjøperpakken

Alt du trenger til ditt boligkjøp – ferdig forsikret hele det første året.

Boligkjøperpakke HUS

Gir deg alle de forsikringene du trenger for det nye huset ditt:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- standard bygningsforsikring for hus
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- råte, skadedyr, skade-insekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hus koster **kr 19 900,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke LEILIGHET

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye leiligheten din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- bekjempelse av veggedyr, kakerlakker og skjeggkre

Pris: Boligkjøperpakken Leilighet og fritidsleilighet koster **kr 9 950,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke HYTTE

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye fritids-boligen din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- standard bygningsforsikring for hytte
- innboforsikring Pluss
- uhell i fritidsboligen
- råte, skadedyr, skade-insekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hytte koster **kr 19 900,-** for hele det første året for frittstående hytte / tomannshytte / kjedet hytte. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i for-bindelse med overtakelsen.

Forsikringspakken tilbys kun av eiendomsmegleren som foretar salget av eiendommen, og kan kun kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte (maks 6 mnd. før overtakelse), mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen. Forsikringene løper/varer i ett år.

I Boligkjøperpakke Hus og Boligkjøperpakke Hytte inngår standard bygningsforsikring. Denne kan oppgraderes til Hus Pluss mot et tillegg i prisen, det gjør du ved å kontakte Gjensidige etter overtakelse av boligen. Horisonaldelt tomannsbolig og rekkehus i borettslag får kun kjøpt leilighetspakke. Dersom det er behov for egen bygningsforsikring må du kontakte Gjensidige.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i inntil fem år. Du vil motta pris på fornyelse av boligkjøperforsikringen ca. 1 måned før fornyelsen din.

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 03 100 eller e-post boligkjoperpakken@gjensidige.no. Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette ved å logge inn på gjensidige.no.

Kjøstadvegen 50

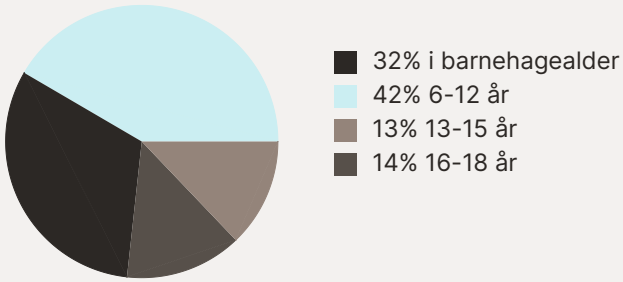
Offentlig transport

Bergumfeltet Linje B26, 692, 693, 694, 696	7 min 0.6 km
Løten stasjon Linje R60	19 min 1.7 km
Oslo Gardermoen	57 min

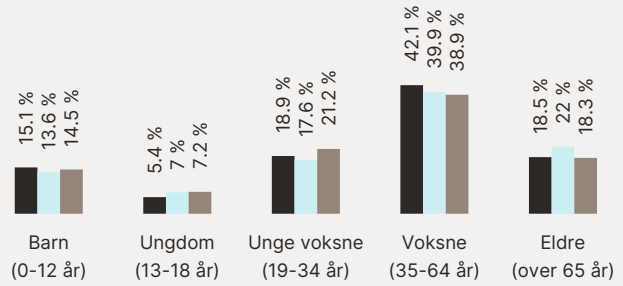
Skoler

Østvang skole (1-7 kl.) 280 elever, 28 klasser	5 min 3 km
Ådalsbruk skole (1-7 kl.) 108 elever, 8 klasser	5 min 3.5 km
Hedemarken friskole (1-10 kl.) 200 elever, 12 klasser	7 min 4.9 km
Lund skole (1-7 kl.) 89 elever, 7 klasser	8 min 4.5 km
Løten ungdomsskole (8-10 kl.) 267 elever, 18 klasser	21 min 1.9 km
Jønsberg landbruksskole 219 elever, 6 klasser	16 min 14.2 km
Terningen Arena	16 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Østbygda	535	244
Kommune: Løten	7 715	3 716
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Skogly naturbarnehage (1-5 år) 80 barn	16 min 1.5 km
Revhiet barnehage (1-6 år) 90 barn	18 min 1.7 km
Brovold barnehage (0-5 år) 66 barn	4 min 3.5 km

Dagligvare

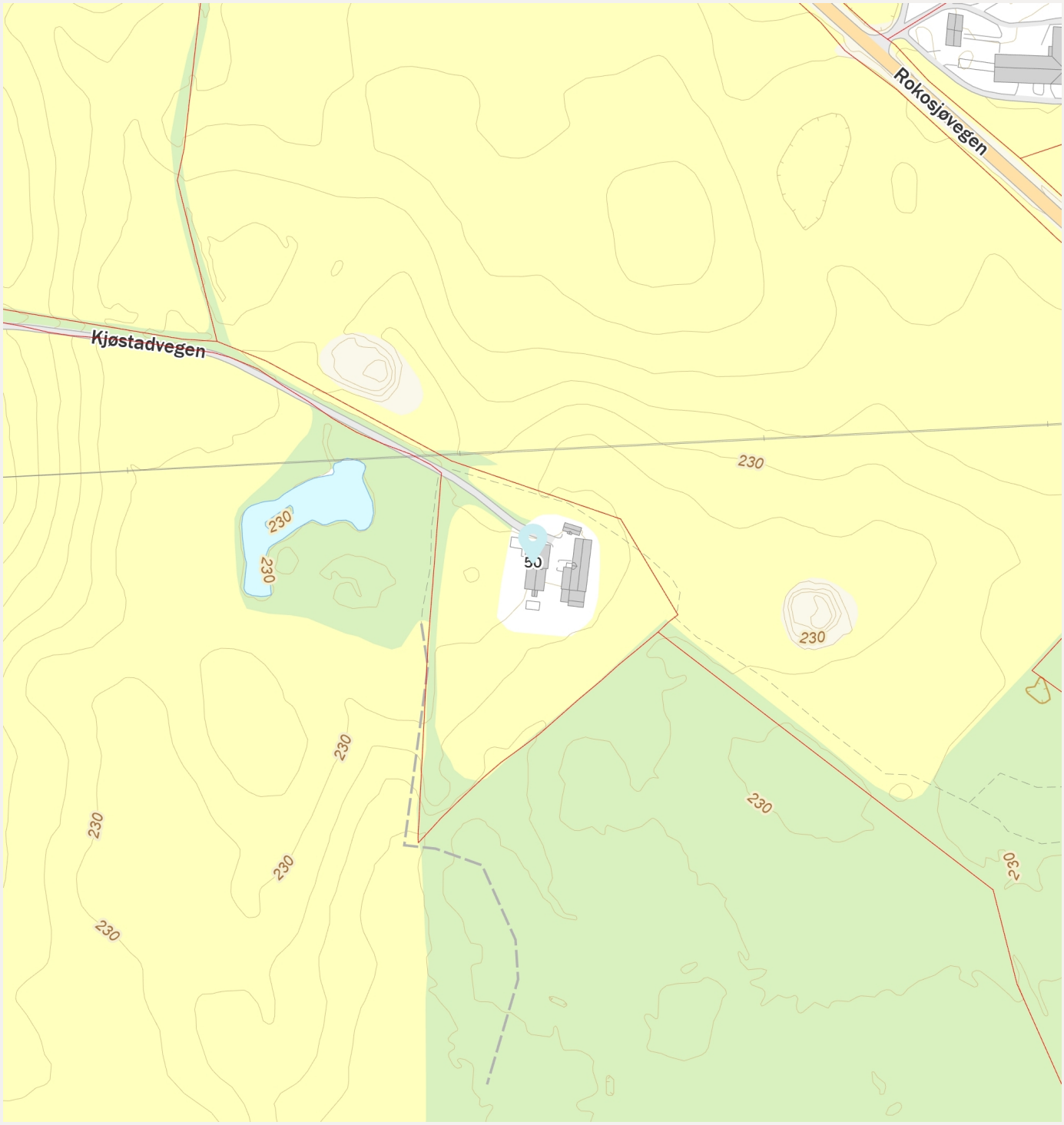
Coop Extra Løten	21 min
Kiwi Meierigården Løten	21 min

Sport

Bergum, fotballøkke Ballspill	13 min 1.2 km
Løten idrettspark Aktivitetshall, fotball, friidrett, turn...	19 min 1.8 km
Tren Løten	18 min
Family Sports Club Terningen Ar...	16 min

FINN 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 naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

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

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger

medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Kjøstadvegen 50
2340 LØTEN

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Enebolig
Byggeår:	1910
Enebolig BRA:	204 m^2
Enebolig BRA-i:	204 m^2
Sum alle bygg BRA:	574 m^2
Sum alle bygg BRA-i:	204 m^2
Rapportdato:	15.6.2026 (Gyldig til 15.6.2027)



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
0	1	20	5	2

Pål Nordbakken
Takstingeniør
P.Nordbakken Takst AS

pnordbakken@hotmail.com
48298024

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel). Tilstandsgrader (TG) er fastsatt i tråd med kriteriene i NS 3600:2025.

Bygningsdeler, komponenter eller forhold som ikke omfattes av forskriftens minimumskrav, men som er inkludert i denne rapporten, er vurdert etter NS 3600:2025.

Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

Takstrapporten

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

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

Metode for aldersvurdering

Aldersvurderinger av bygningsdeler er utført i henhold til NS 3600:2025 Tillegg C. For den enkelte bygningsdel er relevant tabell i Tillegg C lagt til grunn. Vurderingen baseres på registrert byggeår eller dokumentert rehabiliteringsår.

Dersom eksakt alder ikke er dokumentert, er byggeår lagt til grunn. Når alderskriteriet for usikker fremtidig funksjon er nådd eller passert, angis dette særskilt under aktuell bygningsdel og inngår i grunnlaget for fastsettelse av tilstandsgrad.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er oppsummert nedenfor. Feltet Begrunnelse gir en kort forklaring på hvorfor tilstandsgraden er satt, og er ment som et forenklet sammendrag. Utfyllende vurderinger finnes i hovedrapporten.

Elektrisk anlegg

Grunnet elde og manglende dokumentasjon på anlegget bør det foretas en utvidet el-kontroll av en registrert installatør.

Bygningsdeler med TG3

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Fuktsikring og drenering	Tilstand grunnet påviste forhold
Rom under terreng	Tilstand grunnet påviste forhold
Etasjeskille og gulv på grunn: Etasjeskille 1.etasje mot syd	Det er registrert skjevheter i rom eller høydeforskjeller mellom rom: total høydeforskjell i rommet over >30 mm
Innvendig trapp: Kjellertrapp	- Det er påvist avvik utover normal slitasje: dårlig funksjonalitet (smal/bratt), trappevanger med råteskader og brekkasjeskader
Våtrom: Bad -	Baderommet må påregnes og renoveres grunnet elde og påviste forhold.

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Grunnmur og fundament	Tilstand grunnet elde og påviste forhold.
Terrengforhold	Tilstand grunnet påviste forhold.
Balkong, terrasse, platting: Terrasse	Tilstand grunnet elde og påviste forhold.
Vinduer og dører	Tilstand grunnet elde og påviste forhold.
Yttervegg og fasade	Tilstand grunnet elde og påviste forhold.
Renner og nedløp	Tilstand grunnet elde og påviste forhold.
Skorstein over tak	Tilstand grunnet elde.
Takkonstruksjon og loft	Tilstand grunnet elde.
Taktekking: Taktekking med betongstein	Tilstand grunnet elde og påviste forhold.
Etasjeskille og gulv på grunn: Etasjeskille 2.etasje	Det er registrert skjevheter i rom eller høydeforskjeller mellom rom: lokal høydeforskjell innenfor 2 meter over >15 mm
Ildsted/Skorstein innvendig i boligen	Tilstand grunnet elde og påviste forhold.
Kjøkken - Overflater og innredning	Ingen påviste feil eller mangler av vesentlig betydning, tilstand grunnet elde.

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Kjøkken - Avtrekk	Tilstand grunnet elde og usikkerheten med restlevetid.
Toalettrom	Tilstandsgrad er gitt grunnet noe mangelfull ventilasjon.
Avløpsrør	Tilstand grunnet elde og påviste forhold.
Vannledninger	Tilstand grunnet elde og påviste forhold.
Varmtvannsbereder	Tilstand grunnet påviste forhold.
Ventilasjon	Tilstand grunnet påviste forhold.
Innvendige overflater	Tilstand grunnet elde.
Radon	Ved kartsider fra NGU angitt at eiendommen ligger i område med særlig høy radonaktivitet.

Bygningsdeler med TG-IU

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Krypkjeller	Tilstandsgrad TGIU er gitt grunnet manglende adkomstmuligheter og manglende kontroll/beskikning.
Oljetank	Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.

Lovlighet / HMS

Det er avvik på rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav

Innvendig kjellertrapp mangler håndløper, samt at det rekistreres lave rekkverkshøyder ved trappesparing 2.etasje. Forholdet avviker fra dagens forskriftskrav og tilfredsstiller ikke anbefalt sikkerhetsnivå. Manglende håndløper og lavt rekkverk reduserer muligheten for støtte og stabilitet ved bruk av trappen, og øker risikoen for fallulykker, særlig for barn, eldre og personer med redusert balanse.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
8.6.2026	**15.6.2026**

Hjemmelshavere

Navn:	**Stig Hangård**	Tilstede ved inspeksjon:	**Ja**

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

Elektronisk egenerklæring signert og datert 10.06.2026 er fremlagt og gjennomgått, evt avvik og opplysninger er beskrevet beskrevet i rapporten. Vedlegg med tilsammen 7 sider.

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:	**Pål Nordbakken**	Telefon:	**48298024**
Firma:	**P.Nordbakken Takst AS**	Epost:	**pnordbakken@hotmail.com**
Tittel:	**Takstingeniør**	Adresse:	**Plankevegen 18 A, 2413 Elverum**
Profesjonsansvarsforsikring:	**IF Forsikring**		

Om bygningssakkyndig:

Har 13 års erfaring innen tømrer med varierende arbeidsoppgaver, jobbet 1-år innen brannforebyggende arbeid, Teknisk fagskole ved Gjøvik i perioden 2014-2016, etterutdanning ved NEAK (Norges eiendoms akademi) 2016-2018.
Jobbet som takstmann siden 2016, etablert egen virksomhet i 2023.

Egne premisser:

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen
BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)
• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningensplanløsning • bygningens innredning • løsøre 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).

Befaringen er utført med de begrensninger som følger av at boligen var møblert og bebodd. Det er ikke flyttet på møbler eller gjenstander.

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.

Frittstående anneks og låve med flere garasjer og diverse boder er ikke tilstands vurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse på grunn av arealmåling. Det tas spesikt forbehold om at byggene ikke er teknisk vurdert etter forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) NS3600. Det anbefales derfor ytterligere undersøkelser for kartlegge tilstand og evt påkostinger dette vil medføre, forøvrig ingen vurderinger er foretatt.

Ved kartsider fra NGU angitt at eiendommen ligger i område med særlig høy radonaktivitet. Rekvirent opplyser at det ble foretatt radonmålinger av tidligere eier i og at at målingene skulle vise Ca 330 Bq/m3l. Det er ikke frmelagt noen dokumentasjon. Nye målinger bør utføres for å kartlegge område for radonaktivitet og nødvendige tiltak vurderes deretter. Påkostninger og tiltak må påregnes.

Arealplaner og kommuneplaner som omhandler boligen:
-Kommuneplanens arealdel 2015-2026 med planid 20150001 fra 06.04.2016.
-Eldre reguleringsplan for Bergum 1 med planid 13 fra 09.01.1980.
-Planer under arbeid: Kommuneplanens arealdel med planid 2026002 for mer informasjon ta kontakt med arealplan i Løten kommune.
Reguleringsbestemmelser og kommuneplaner er ikke undersøkt og beskrevet i rapporten.
Ytterligere undersøkelser av kjøper bør foretas.

Servitutter som foreligger for eiendommen:
-1957/903911-1/11 - Elektriske kraftlinjer datert 21.01.1957.
-1976/100787-1/11 - Erklæring/avtale datert 03.02.1976.

For ytterligere informasjon kan disse dokumentene lastes ned fra internett eller be om kopi fra megler.

Ingen opplysninger vedrørende kommunale avgifter, opplysninger fremskaffes av megler.

Rekvirent opplyser at det er oppservert museaktivitet i boligen. Ukjent omfang, tiltak og utbedringer med bekjempelse må påregnes. Ytterligere undersøkelser bør foretas for å kartlegge omfanget.

Øvrig informasjon:
-Nabo ved innkjøring, skal bygge på huset og bygge ny garasje. For mere informasjon kan rekvirent eller tiltakshaver kontaktes.
-Rekvirent opplyser at tilhørende jorder på eiendommen benyttes av en nabo og at det ikke foreligger noen skriftlige avtaler så kommende eier disponerer bruken av eiendoms samlet areal etter eget ønske.
-Boligen er angitt å ligge i ett område med Aktsomhetsområde for flom med gjentagelseintervaller beskrevet som nesten aldri.

Informasjon om boligen

Adresse:	**Kjøstadvegen 50, 2340 Løten**						
Kommunenr:	**3412**	Gårdsnr:	**197**	Bruksnr:	**4**	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:		Leilighetsnr:			
Byggeår:	**1910**						
Boligtype:	**Enebolig**						

Generell beskrivelse av boligen:
Enebolig med 1½ etasje og kjeller under opprinnelig del, oppgitt byggeår 1910. Kjeller med innvendig adkomst.

Beskrivelse/byggemåte:
Eldre enebolig med skjermet beliggenhet, byggeår 1910. Planløsning med 1½ etasje og kjeller under opprinnelig del.
Bygningsmasse med blandet alder. Grunn- og sokkelmurer med sparesteinsbetong med innslag av mørtel. Yttervegger oppført i bindingsverk med stående kledningsbord, ukjent vedrørende isolering. Etasjeskille med trebjelkelag. Bolig med saltakkonstrukjsoner tekket med beongstein, renner/nedløp i metall. Snøfangere er ikke etablert. Dører og vinduer med blandet alder og slitasjegrad. Boligens primære oppvarming med strøm og vedfyring. Ventilasjon hovedsakelig med naturlig ventilasjon via åpningsbare vinduer og luftespalter i øvre del av karm. Kjøkken og baderom med mekanisk avtrekk. Kjeller uten etablerte risiko konstruksjoner ved gulv og vegger. Gulv med betong og vegger med murt pussbehandling. Kjeller med tradisjonelle tegn etter fuktpåvirkning over tid. Det registreres mineralutslag (salt/kalkutsalg), fuktskjolder i overflater som er et symptom på fuktvandring gjennom grunnmur. Årsaken settes i sammenheng med dårlig fuktsikring, dårlige drensmasser og fravær av eller tette drensrør. Mindre omfang av risiko konstruksjoner med dørkarmer samt hyllereoler mot murflater uten fuktsperre. Kjeller med noe mangelfull ventilasjon, mekanisk avtrekk må ettermonteres for å bedre luftsirkulasjonen i kjellerarealer. Det ble gjennomført fuktsøk hyllereoler, kjellertrapp og karmer mot betonggulv. Målingen viser høyt fuktinnhold over fare for en skadeutvikling i form av sopp-/råteskader og det registreres råteskadet trevirke. Funksjon med drenering vurderes som ikke ivaretatt, utskiftning og påkostninger i forbindelse med ny drenering må påregnes. Baderom må rehabilitert grunnet elde og påviste forhold. Bygningsmasse med blandet alder og slitasjegrad. Baderommet må totalrenoveres. Vedlikehold, utskiftninger og påkostninger grunnet elde og påviste forhold. For øvrige kommentarer og tilstands grader vises til rapporten.

Tomt:
Eiendommens areal med 15,4 daa er hentet fra www.eiendomsverdi.no.
Etablert plenareal og diverse beplantning rundt boligen, øvrige tomteareal med dyrket mark og stedbundet vegetasjon.

Områdebeskrivelse:
Enebolig med landlig og skjermet beliggenhet på Bergumfeltet i Løten kommune, ca 2 km til Løten sentrum med de fleste fasiliteter. Boligen ligger med kort gangavstand til skoler, ulike forretninger, post, bank, offentlige servicefunksjoner mv. Barnevennlig område, med fine muligheter for turer i skog og mark både sommer og vinter. Boligen ligger ca 5 km fra Rokosjøen med fine bade- og fiskemuligheter. Buss- og togforbindelse i nærhet, område med normale solforhold og lite støy.

Parkering:
Gruset/gressbevokst innkjøring og tunområde med biloppstillingsplasser for flere kjøretøy.

Vei, vann og kloakk:
Adkomst til eiendommen via asfaltert kommunal vei med privat gruset/gressbevokst innkjøring og tunområde.
Eiendommen tilkoblet kommunalt vann- og privat avløpsanlegg.
Privat avløpsanlegg, med sedimenteringskum og uttrekk via spredegrøfter.

Oppvarming:
Boligens primæroppvarming med ved og strømfyring.

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Enebolig	204	204	0	0	92
Anneks	19	0	19	0	0
Låve/driftsbygning	351	0	351	0	0
Totalt m²	**574**	**204**	**370**	**0**	**92**

Bygning: Enebolig

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
U. etasje	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
1. etasje	**171**	**171** Romfordeling: Stue, TV-stue, spisestue, kjøkken, bad, 3-soverom, toalettrom, mellomgang og gang/entre	**0**	**0**	**92**
2. etasje	**33**	**33** Romfordeling: Diverse boder	**0**	**0**	**0**
Totalt m²	**204**	**204**	**0**	**0**	**92**

Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
U. etasje	32	0	32
Totalt m²	**32**	**0**	**32**

Bygning: Anneks

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	19	0	19 Romfordeling: Anneks	0	0
Totalt m²	**19**	**0**	**19**	**0**	**0**

Bygning: Låve/driftsbygning

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	212	0	212 Romfordeling: Flere garasjer, bod og gjesterom	0	0
2. etasje	139	0	139 Romfordeling: Lagerrom	0	0
Totalt m²	**351**	**0**	**351**	**0**	**0**

Kommentar til arealberegning

Bolig med fult bruksareal innenfor yttervegger i 1.etasje.
Arealer 2.etasje med skråhimlinger og redusert målbarhet grunnet lave himlingshøyder (<1,9 m).
Kjellerrom med innvendig adkomst uten målbart areal grunnet lave himlingshøyder (<1,9 m). Målt himlingshøyde på 1,75-1,78 meter.
Låve/driftsbygning med diverse boder med flere grasjeløp samt frittstående anneks er medregnet som Bra-e i arealoversikten.
Terrasse/terrasseplatting er medregnet i arealoversikten for NS 3940 i areal beskrivelsen. Boligen er ikke fullstendig kontrollert i forhold til dagslyskrav (min 10 % av gulvarealet) og volumkrav (min 15 m3) for oppholdsrom (stue, kjøkken, soverom og kontor). Det totale bruksarealet er alltid større enn summen av arealene fra hvert enkelt rom. Boenhetens totale bruksareal inneholder også arealer for innvendige vegger.

6. Hovedrapport

6.1 Fuktsikring og drenering

TG-3



Ingen synlige utvendige fuktsikringer

Konstruksjonsprinsipp	Bygning med vegger og rom under terreng

Grunnmurer med sparesteinsbetong.

Er hele eller deler av drenering skiftet/utbedret etter opprinnelig byggeår?	Nei

Det foreligger ingen opplysninger eller dokumentasjon som tilsier at dreneringen er skiftet eller vesentlig utbedret etter bygningens opprinnelige byggeår.

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

Observerte avvik:

- Forhøyet fuktnivå i overflater
- Punktvis avflassing eller utfelling av salt-/kalkutslag på puss eller maling
- Vann og fukt er observert, noe som tyder på funksjonssvikt

Konsekvens TG-3

Det er synlige fukskader i overflater og ved bruk av fuktmåler måles høye fuktverdier i materialer. Det er foretatt fuktsøk som viser høye fuktverdier som tilsier at det er ett generelt omfang av fukt- og råteskader i organiske materialer. Gulv og veggoverflater med synlige fuktroser på befaringsdagen og det opplyses at det forekommer innsig av vann i kjeller, årsaken er mangelfull fuktsikring, tette drensmasser samt at terrengnivået er etablert med fall mot grunnmur. Dreneringen ivaretar ikke sitt funksjonskrav, påkostninger med ny drenering må påregnes. Mekanisk avtrekk ført via grunnmur- og ringmurer må ettermonteres for å bedre luftsirkulasjon i kjeller. Kjeller må holdes under observasjon. Normal brukstid for en drenering anslås til å være ca 30 år.
Se forørig omtale rom under terreng.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Drenering må skiftes.
Alt av organiske materialer mot murflater må fjernes og at kjelleren har mest mulig åpne murkonstruksjoner med god utlufting. Eventuell ny oppbygging kan vurderes etter utskiftning av drenering. Utvendig terreng må ha fall fra bygningskroppen for å sikre god avrenning av overflatevann. Eventuelt må det utføres drenerende tiltak i terrenget for å lede overflatevann vekk fra boligen. For videre omtale se "rom under terreng"

Kostnadsestimat	**100 000 - 200 000**

Kostnadsestimatet er et grovt anslag basert på synlige forhold. Endelig omfang og kostnad må avklares gjennom nærmere undersøkelser og innhenting av tilbud.

6.2 Grunnmur og fundament

TG-2

Type Fundament/grunnmur	Ringmur, Grunnmur med underetasje

Boligen fundamentert med støpte såler til fast byggegrunn.
Kjellergulv i betong.

Type byggegrunn	Løsmasser

Byggegrunnen fremstår med stedbundne jordmasser med høy sand og siltsortering.

Er det påvist sprekker, skader eller skjevheter?	**Ikke kontrollert**

Grunnmur under terrasse er ikke besiktet grunnet manglende adkomst/sikt

Konsekvens **TG-2**

Grunnmurer under terrasse er ikke besiktet grunnet manglende adkomst/sikt.
Innvendige grunnmurer med avflassing, svertesopp, pusskader og riss/oppsprekking, noe vedlikehold bør påregnes. Ingen observerte skader som kan settes i sammenheng med mangelfull fundamentering. Ingen indikasjoner av setninger eller jordtrykks-/teleproblematikk. Tilstand grunnet elde og påviste forhold.

6.3 Krypkjeller TG-IU



Krypkjeller uten etablert adkomst

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig

Konsekvens **TG-IU**

Krypkjelleren har ingen adkomst.
Krypkjellere vurderes på generelt grunnlag som risikokonstruksjoner med høy skadefrekvens.
Det gjøres oppmerksom på at en krypkjeller er en utsatt konstruksjon hvor det er små marginer før skader oppstår, og en inspeksjon er viktig for stadfesting av tilstand. Det anbefales og etablere fuktsperre med teipet skjøter mot grunnen. Videre undersøkelser
anbefales før kjøp, slik at tilstand og mulige utgifter blir avklart. Uten slike undersøkelser kan du risikere betydelige og uforutsette kostnader. For øvrig ingen vurderinger.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

-Krypkjeller uten adkomstmuligheter, inspeksjonsmulighet til krypkjellere bør etableres for regelmessig inspeksjoner.
-Krypkjellere må holdes under jevnlig tilsyn og bedring av luftsirkulasjon må utbedres.

6.4 Terrengforhold TG-2

Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann?	**Ja**

Observerte avvik:
- Ikke tilstrekkelig fall bort fra bygning

Beskrivelse:
Terreng med noe varierende fallforhold, enkelte terrengjusteringer er påregnelig
Forholdet gir økt risiko for fuktbelastning mot konstruksjonen.

Er kontrollert bortledning av takvann mangelfull?	**Ja**

Observerte avvik:
- Takvann renner/ledes ikke bort

Beskrivelse:
Taknedløp er avsluttet over bakken. Det er lite fall på terreng og forholdet gir økt risiko for fuktbelastning mot grunnmuren.

Konsekvens **TG-2**

Manglende fall bort fra bygningen kan føre til at vann samler seg inntil grunnmuren. Dette øker fuktbelastningen på konstruksjonen og kan over tid medføre fuktinntrengning og skadeutvikling. Utbedringer og enkelte terreng justeringer er påregnelig.

6.5 Rom under terreng TG-3



Målt fuktprosent på 100%

Type rom under terreng	**Grovkjeller**

Kjeller med innvendig adkomst.
Kjellerrom med innredninger, trappekonstruksjon og tredører.
Forøvrig ingen etablerte risikokonstruksjoner forbundet med fuktproblematikk ved rom under terreng.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Nei**
Er det påvist fukt eller fuktskader i konstruksjonen?	**Ja**

Observerte avvik:
- Forhøyet fuktverdi i konstruksjonen
- Salt/kalkutsalg på murflater
- Punktvis pussavskalling
- Fuktskjolder på overflate
- Svertesopp/muggsopp
- Fuktskade/sopp/råte
- Konstatert fuktskade

Er det tegn på riss/sprekker/setningsskader?	**Ja**

Observerte avvik:
- Symptom på setninger

Er det registrert spor etter skadedyr eller fuktkrevende insekter?	**Nei**



Kjeller med fuktroser ved gulv og vegger



Organiske materialer med råteskader

Konsekvens	TG-3

Ut i fra byggets alder bør dreneringen skiftes ut og grunnmursplater påføres utvendig på kjellerveggene. Det ble gjennomført fuktsøk på hyllereoler, kjellertrapp og dørterskler. Målingen viser et fuktinnhold over faren for en skadeutvikling i form av sopp-/råteskader. Det ble målt fuktprosent på 100% på organisk materialer i kjeller. (se bilde i rapport). Fukt/råteskadet trevirke bør fjernes i sin helhet da dette medfører soppsporer i inneklimaet og påvirker helsen negativt. Kjeller med synlig tegn på tradisjonell fuktbelastning i overflater som er et symptom på fuktvandring gjennom grunnmur. Ingen tegn til innsig på befaringstidspunktet. Muroverflater med fuktroser, avflassing, pusskader og saltutslag. Årsaken settes i sammenheng med mangelfull ventilasjon samt dårlig fuktsikring, dårlige drensmasser og fravær av eller tette drensrør. Kjeller bør holdes under observasjon. Kjeller vurderes som risikokonstruksjoner forbundet med rom under terreng. Tilstandsgrad grunnet elde/slitasje og påviste forhold.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

-Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen for å se utvikling over tid, og foreta tiltak for å unngå ytterligere skader.
-Kjeller med mangelfull ventilering, ettermontering av mekanisk avtrekk må ettermonteres for å bedre luftsirkuleringen i kjeller.
-Kjeller må holdes under observasjon, påkostninger og utbedringer må påregnes.

Kostnadsestimat	20 000 - 100 000

6.6 Balkong, terrasse, platting: Terrasse — TG-2



Terasse mot sydvest

Type	Terrasse

Terrasseplatting mot vest med adkomst fra stue og terreng fundamentert på tresøyler og Lecapunkter. Gulv med 21x95 mm impregnerte terrassebord, rekkverk med isolerglass montert i treomramming.

Overbygget inngangsparti mot øst med adkomst fra terreng og entre/gang. Terrasse fundamentert på støpte betonpunkter.
Gulv med 21x95 mm impregnerte terrassebord, deler av terrasse med malt rekkverk med håndløper.

Er balkong, terrasse, takterrasse helt eller delvis over innvendige rom?	Nei



Overbygget inngangsparti

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ja**

Det fremkommer ingen dokumentasjon elller informasjon vedrørende oppføring av terrasse og terreasseplatting ble utført.

Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	**Ja**

Observerte avvik:
- Skjevhet i konstruksjonen
- Setninger i fundament

Beskrivelse:
Skjevheter kan ha sammenheng med bevegelser i grunnen, komprimering av masser eller endrede grunnforhold over tid.



Fundamenteringer med skjevheter

Er det tegn på fukt, sopp, råte eller skader i konstruksjon, rekkverk eller betong?	**Nei**
Er balkong / terrassen tekket?	**Nei**

Konsekvens **TG-2**

Utbedringer anbefales hvor bjelkelag og fundamentering ligger nært/på terreng og utsatt for fuktskader, anbefalt min 15 cm til terreng. Gulv ved terrasse og plattinger utført med 21 mm terrassebord på c/c 60 cm bjelkelag anses underdimensjonert. Terrasse, rekkverk og fundamentering med noe skjevheter, enkelte justeringer og utbedringer er påregnelig ved fundamentering og terrassse. Vindusfelt ved terrasse mot syd påvist med punkterte glass. Tilstand grunnet elde og påviste forhold.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Vedlikehold, påkostninger og utbedringer må påregnes.

6.7 Vinduer og dører TG-2



Beskrivelse

Vinduer og dører med blandet alder, kjellervindu med enkelt glass fra opprinnelig byggeår.
Vinduer hovedsakelig med isolerglass, vinduer med utvendig løse sprosser.
Utvendige vannbrett i malt utførelse.
Laminerte ytterdører med isolerglass, 2-fløyet terrassedør med isolerglass.
Innerdører med malte heltredører og malte sponspeilsdører. .

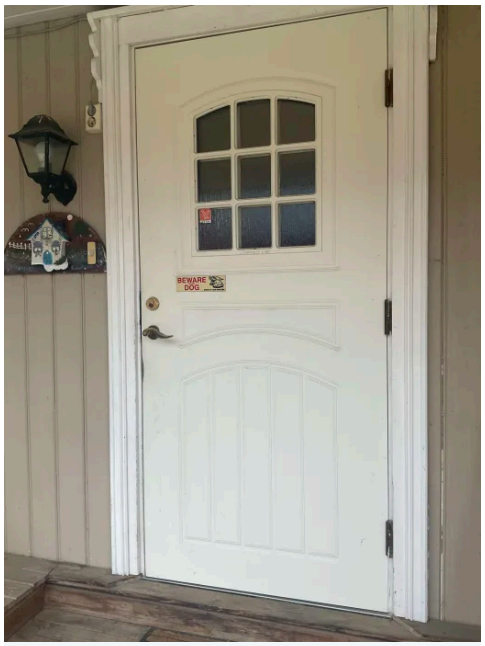
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ja**

Vinduer med isolerglass med blandet alder, påvist fra 1981 og 1996.
Terrassedør sydøst påvis fra 2015 og terrassdør mot sydvest fra 1981

Er det påvist punkterte glass?	**Nei**
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	**Ja**

Observerte avvik:
- Værslitte karmer med behov for vedlikehold

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



Laminert ytterdør med isolerglass



Malingavflassing og slitte overflater



Er isolerglassruter eldre enn 35 år?	**Ja**

Observerte avvik:

- Eldre enn 35 år med usikker gjenværende levetid

Konsekvens **TG-2**

Materialet i vinduenes tettelister eldes, og blir sprøtt over tid, slik at tettefunksjonen reduseres. Tettelister bør kontrolleres og etter hvert byttes ut. Med tanke på oppnådd alder på vinduer så er punktering av glass i tiden som kommer påregnelig. Kjellervindu påvist med glassskade, innerglass er demontert og fjernet. Påkostninger med nytt kjellervindu må påregnes. Innvendig ramtre med malingoppsprekking og lokal slitasje, forholdet settes i sammenheng med noe mangelfull ventilasjon og vedlikehold over tid. Utvendig ramtre, vannbrett og omrammingsbord med malingavflassing, svertesopp og slitte overflater. Dørvridere med noe slark, påvist omfang vurderes som normalt. I følge Byggforsk byggdetaljblad er middels levetid for dører og vinduer normalt ca 40 år. Normal garantitid for isolerglass mot punktering er 5- 10 år. Tilstand grunnet elde og påviste forhold.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Vedlikehold, påkostninger og utskiftning må påregnes grunnet elde, slitasje og påviste forhold. Alternativt vil utskiftning av vinduer og dører vil være gunstig ut fra et økonomisk og energiøkonomisk synspunkt over tid.



Kjellervinduer med glasskade, påkostning og utskiftning må påregnes

6.8 Yttervegg og fasade

TG-2



Fasadebilde



Malingavflassing og slitt overflate

Type veggkonstruksjon:	**Trekonstruksjon**

Yttervegger i bindingsverk med utvenbdiug stående kledningsbord.

Type fasade/kledning:	**Stående kledning**
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ukjent**

Kledningen er skiftet etter opprinnelig byggeår, det er ikke fremlagt noen dokumentasjon så alder for dette er av ukjent alder.

Er det observert tegn til fuktskader i veggkonstruksjonen?	**Nei**
Er det observert fukt eller skader på fasade/kledning?	**Nei**
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	**Ikke kontrollert**

Det er ikke mulig å kontrollere lufting mellom kledning og veggkonstruksjon.

Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	**Ikke kontrollert**

Det er ikke mulig å kontrollere om det er etablert musesikring da panel er etablert nært overgangsbord på murkrone.

Konsekvens TG-2

Kledningsbord med noe endeoppsprekking, svertesopp og lokal slitasje på utsatte plasser. Lufting og musebånd er ikke kontrollert grunnet manglende adkomst/sikt. Kledninger vurderes å kunne ivareta sin tekniske funksjon. I følge Byggforsk byggdetaljblad bør trekledninger overflatebehandles i intervaller på fra 6 til 12 år. Normal levetid ved jevnlig vedlikehold er ca 50 år. Tilstand grunnet påviste forhold.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Noe vedlikehold med skraping, vasking og påføring av ny overflatebehandling bør påregnes grunnet påviste forhold.

6.9 Renner og nedløp

TG-2



Nedløp med enkelte deformasjonsskader grunnet frostspreng

Type	**Metall**

Renner og nedløp i metall

Er det synlige avvik på takrenner og nedløp?	**Ja**

Observerte avvik:

- Frost og isbelastning i renner / nedløp

Beskrivelse:
Nedløp med noe deformasjonerskader grunnet frostproblematikk samt noe malingtilsøling.

Konsekvens **TG-2**

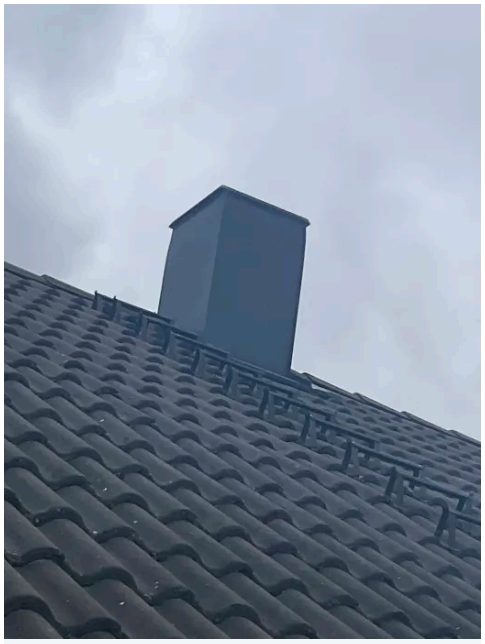
Renner med normale fallforhold. Nedløp med noe deformasjonerskader grunnet frostproblematikk. Ingen påviste lekkasjer, men kan påregnes grunnet elde og påviste skader. I følge Byggforsk byggdetaljblad er middels levetid for renner og nedløp ca 30 år.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Kostnader for utbedringer av nedløp med deformasjonnskader kan påregnes.

6.10 Skorstein over tak

TG-2



Helbeslått pipeløp over tak

Inspisert fra:	**Fra bakken**

Innvendig ett-løps teglsteinspipe med luftekanal, skorstein fra byggeåret.
Helbeslått pipe over tak, pipeløp med regnskjerm.

Er det avskalling, løse fuger eller skader på synlige deler av skorsteinen?	**Ikke kontrollert**

Kontrollen er kun utført fra bakkenivå. Det er derfor ikke foretatt kontroll av alle beslag, skorstein og overganger.

Er skorsteinens høyde over tak/møne ikke i samsvar med forskriftskrav?	**Nei**

Konsekvens **TG-2**

I følge Byggforsk byggdetaljblad bør teglverk omfuges i intervaller på 40 år. Funksjon og tilstand av piper og ildsteder må vurderes av fagmann. Tilstand grunnet elde.

6.11 Takkonstruksjon og loft

TG-2



Bolig med saltakkonstruksjoner



Bolig med innvendige skråhimlinger



Adkomst til kneloft via kottluke

Takform	**Skråtak**

Bolig med saltakkonstruksjon.
Bærende konstruksjoner og undertak fra opprinnelig byggeår.

Type konstruksjon	**Innredet loft**

Adkomst til kaldtloft via kottluke 2.etasje.
Lufting av takkonstruksjonen via luftespalter ved raft og luftespalter i gavlene.

Er det utført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ja**

Takkonstruksjon ved tilbygg fra 1997, tegninger datert 19.07.1996 er fremlagt.

Utvendig inspeksjon	**Fra bakken**
Er det tegn til svekkelser/vesentlige skjevheter/nebøyninger i konstruksjonen?	**Nei**
Er ventilering/lufting av konstruksjonen utilstrekkelig eller usikker?	**Nei**
Er det tegn til fukt på innvendige overflater som kan skyldes lekkasjer eller kondens?	**Nei**
Er det registrert spor etter skadedyr eller fuktkrevende insekter?	**Ja**

Observerte avvik:
- Observert spor etter skadedyr

Er det tegn til utilstrekkelig lufttetting eller isolering rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	**Nei**

Konsekvens **TG-2**

Takflater med noe skjevheter, omfanget vurderes som normalt alder og konstruksjon tatt i betraktning. Enkel plassbygget kottluke med noe utettheter, det anbefales og ettermontere ny luke for å begrenes varmluftstap. Tegn til musaktivitet inne på kaldtloft, ukjent omfang. Ingen tegn på innvendige flater etter tidligere fukt- og vannskader som kan settes i sammenheng med utettheter i tekkingen eller kondensproblematikk ved takkonstruksjonen. Tilstand grunnet elde.

6.12 Taktekking: Taktekking med betongstein TG-2



Taktekking utført med betongstein

Takform	**Saltak**

Bolig hovedsakelig med saltakkonstruksjoner, sperretakkonstruksjon mot vest.

Type tekking	**Betongstein**

Saltakkonstruksjon tekket med betongstein, tekking opplyst fra 1997
Malte vindskier, isbord med metallbeslag.
Fuglebånd er montert under takstein ved takfot.

Inspisert fra	**Fra bakken**
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ja**

Tekkingen opplyst skiftet i 1997, dokumentasjon på utførelsen er ikke fremlagt.

Er takvinkel/helling på taket utilstrekkelig i forhold til valgt tekkemateriale?	**Nei**
Er det registrert skader, deformasjoner eller begroing på taktekkingen?	**Ja**

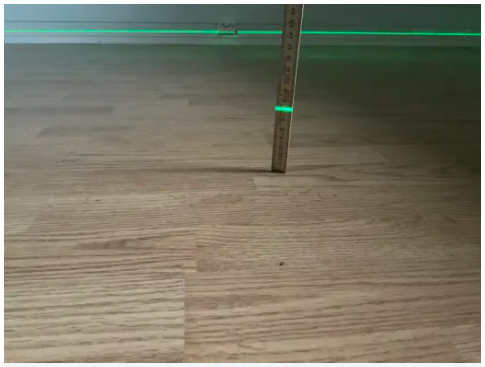
Observerte avvik:
- Mosegrodd

Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	**Ikke kontrollert**
Er alderskriteriet for usikker fremtidig funksjon nådd eller passert?	**Ja**

Konsekvens	**TG-2**

Kontrollen er kun utført fra bakkenivå og innvendige himlingsoverflater. Det er derfor ikke foretatt kontroll av alle beslag og overganger. Vindskier med noe malingavflassing, svertesopp og lokal slitasje så noe vedlikehold med vasking og påføring av ny overflatebehandling bør påregnes. Taktekkingen har overskredet over halvparten av forventet levetid, så å restlevetid er noe usikker. Ingen tegn til lekkasjer eller skader ved tekkematerialet ved innvendige himlingsoverflater, tekkingen vurderes å kunne ivareta sin tekniske funksjon. I følge Byggforsk byggdetaljblad er middels levetid for tekking med betongtakstein ca 50 år. Tilstand grunnet elde og påviste forhold.

6.13 Etasjeskille og gulv på grunn: Etasjeskille 2.etasje — TG-2



Målt avvik på 16 mm

Type	**Trebjelkelag**

Etasjeskillere er trebjelkelag.

Er det foretatt skjevhetsmålinger og kontroll av høydeforskjell mellom rom?	**Ja**

Resultat skjevhetsmåling

Det er målt nivåforskjell mellom rom på 15 mm.

Er det registrert skjevheter i rom eller nivåforskjeller mellom rom som tilsier TG2 / TG3?	**Ja**

Observerte avvik:
- Lokal høydeforskjell innenfor 2 meter over >15 mm

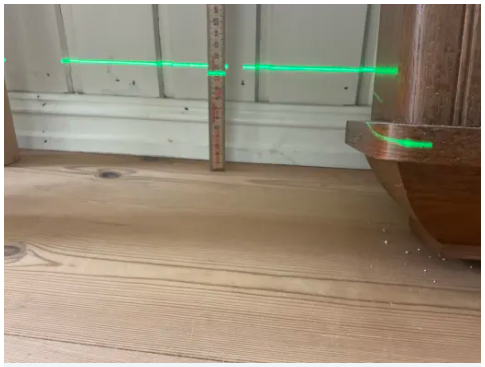
Er det sprekker mellom gulv og gulvlister?	**Nei**

Er det rystelser eller nedbøyning i gulvet ved hard gange?	**Nei**

Konsekvens **TG-2**

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert et avvik på 16 mm avvik i 2.etasje innenfor en lengde på 2 meter. Gulvflater med noe skjevheter, forholdet vurderes som normalt byggeår og konstruksjon tatt i betraktning. Det er ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

6.14 Etasjeskille og gulv på grunn: Etasjeskille 1.etasje mot syd TG-3



Målt avvik på 47 mm

Type	**Trebjelkelag**

Etasjeskillere er ett trebjelkelag.

Er det foretatt skjevhetsmålinger og kontroll av høydeforskjell mellom rom?	**Ja**

Resultat skjevhetsmåling

Det er målt hellningsavvik på etasjeskille mot syd på 47 mm.

Er det registrert skjevheter i rom eller nivåforskjeller mellom rom som tilsier TG2 / TG3?	**Ja**

Observerte avvik:

- Total høydeforskjell i rommet over >30 mm

Er det sprekker mellom gulv og gulvlister?	**Nei**
Er det rystelser eller nedbøyning i gulvet ved hard gange?	**Nei**

Konsekvens **TG-3**

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert et avvik på 47 mm i innenfor en lengde på 2 meter, angitt område er rom mot syd med adkomst fra stuedel. Gulv med synlige og stedvis store skjevheter. Det er ikke uvanlig å oppleve skjevheter i gulvet i eldre boliger, og dette skyldes ofte at materialene er underdimensjonert i forhold til dagens byggemåte. Det registreres noe knirk ved enkelte gulvoverflater. Det er ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik i NS3600.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

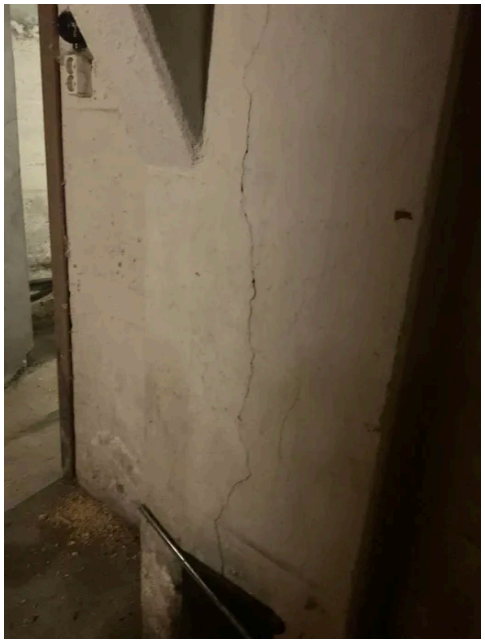
For å få tilstands grad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike vurderes.

Kostnadsestimat	**20 000 - 100 000**

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.

6.15 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen — TG-2





Er det framlagt tilsynsrapport fra brannforebyggende enhet som er nyere enn 5 år?	**Nei**
Type pipe	**Teglsteinspipe**

Innvendig ett-løps teglpipe, skorstein fra byggeåret.
Synlig pipevanger hovedsakelig med malt pussbehandling.
Helbeslått pipeløp over tak, pipeløp uten regnskjerm.
Pipe via kaldtloft er ikke kontrollert grunnet manglende adkomst.
Sotluke plassert i kjellerbod.

Type ildsted	**Vedovn**

Ildsted med vedovn plassert i stue 1.etasje montert på fliser.

Er teglsteinspipen helt eller delvis innkledd?	**Nei**
Er det framlagt dokumentasjon på ildsted?	**Nei**
Er avstanden mellom ildsted og brennbart materiale for liten?	**Nei**
Er det skader, riss eller sprekker i pipe eller i overgang til ildsted?	**Ja**

Observerte avvik:
- Riss eller mindre sprekker i pipe

Er feieluke eller sotluke plassert for nær brennbart materiale?	**Nei**
Er det fukt- eller sotskjolder, avskalling eller bekutslag på skorstein?	**Ja**

Observerte avvik:
- Bekutslag på skorstein

Beskrivelse:
Sotluke med rustangrep, sotvannskjolder under sotlukekammer.

Konsekvens **TG-2**

Det registreres noe sotvannskjolder under sotlukekammer, regnskjerm på pipeløp over tak bør ettermonteres. Rekvirent opplyser at ved tilsyn så ble det registrert avvik med at festeanordning til sotlukekammeret er defekt og påkostninger med utbedringer/ettermontere ny sotluke må påregnes. Innvendig teglsteinspipe med enkelte riss, forholdet vurderes og være i ytre pussbehandling og uten byggteknisk forringelse. Sotluke med rustangrep, sotvannskjolder under sotlukekammer. Funksjon og tilstand må vurderes av fagperson.

6.16 Innvendig trapp: Kjellertrapp — TG-3



Trapp med råteskader og knekt vange.

Type trapp (materiale/konstruksjon)	Åpen tretrapp

Enkel smal og bratt heltretrapp

Er det påvist avvik utover normal slitasje?	Ja

Observerte avvik:

- Dårlig funksjonalitet (smal/bratt)
- Trappevanger med råteskader og brekkasjeskader

Beskrivelse:
Kjellertrapp påvist med knekt trappevange og råteskader.

Konsekvens	**TG-3**

Kjellertrapp påvist med knekt trappevange og generelle råteskader, forholdet settes i sammenheng med fuktopptrekk fra gulv og innvendig grunnmurer over tid. Påkostninger med etablering av ny kjellertrapp må påregnes.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Grunnet påviste forhold må ny kjellertrapp påregnes.

Kostnadsestimat	**Under 20 000**

6.17 Kjøkken — TG-2



Oversiktsbilde kjøkken



Mekanisk avtrekk over koketopp

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning opplyst fra 1997 med heltre profilerte fronter og laminerte skrog, 1-overskap med glassfront. Laminert benkeplate med nedsenket oppvaskkum i metall. Veggoverflater over benker med fliser og behandlet panel, overgang med trelist.
Kjøkken med opplegg for oppvaskmaskin, hvitevarer er monter i kjøkkennisjer. Komfyrvakt og lekkasjevakt er ikke montert.

Er det påvist fukt/skader rundt vask/varmtvannsbereder/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei

Konsekvens overflater og innredning	**TG-2**

Kjøkken som helhet med liten bruksslitasje alder tatt i betraktning, enkelte fronter med noe justeringsbehov og lokal slitasje. Lekkasjevakt og komfyrvakt er ikke montert, dette var ikke ett krav på oppføringspunktet men det legges til anbefaling å ettermontere. Ingen påviste tegn til fuktrelaterte følgeskader som kan settes i sammenheng med rommets funksjoner. Tilstand grunnet elde.

Type avtrekk	Mekanisk

Mekanisk avtrekk over koketopp

Er det registrert avvik på avtrekk?	Ja

Observerte avvik:

- Funksjonstestet ventilator, påvist noe driftstøy.

Beskrivelse:

Konsekvens avtrekk	TG-2

Funksjonstestet ventilator, påvist noe driftstøy.
Forventet brukstid for kjøkken ventilator er 10-15 år, dette forutsetter jevnlig vedlikehold.
Tilstand grunnet elde og usikkerheten med restlevetid.

6.18 Lovlighet / HMS



Enkeltstående brannvarslere



Brannslukningsapparat plassert i trappegang 2.etasje



Manglende håndløper

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	**Ikke kontrollert**
Bygningstegninger datert 19.07.1996 i forbindelse med oppføring av tilbygg er fremlagt. Forøvrig ingen bygningstegninger foreligger på bolig.	
Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?	**Nei**
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i branncelle r etter kravene i teknisk forskrift?	**Nei**
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	**Ikke kontrollert**
-Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse i Løten kommune sine arkiver. Boligen er byggemeldt og søkt før 1 .januar 1998. Det vil ikke bli mulig å få utstedt ferdigattest. -Det er også gjort et tilbygg til boligen, som ble omsøkt i 1996, som det ikke er søkt ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for. Løten kommune kan heller ikke utstede ferdigattest for tilbygget siden det er omsøkt før 01.01.1998.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	**Nei**
Er det avvik på rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	**Ja**
Innvendig kjellertrapp mangler håndløper, samt at det rekistreres lave rekkverkshøyder ved trappesparing 2.etasje. Forholdet avviker fra dagens forskriftskrav og tilfredsstiller ikke anbefalt sikkerhetsnivå. Manglende håndløper og lavt rekkverk reduserer muligheten for støtte og stabilitet ved bruk av trappen, og øker risikoen for fallulykker, særlig for barn, eldre og personer med redusert balanse.	
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	**Nei**
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	**Nei**
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	**Nei**
Er det krav til snøfanger?	**Nei**
Er det krav til stige for adkomst feier?	**Ja**
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	**Nei**

6.19 Toalettrom

TG-2



Toalettrom med adkomst fra gang/entre

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	**Nei**
Type ventilering	**Ingen ventilasjon**

Toalettrom uten etablert avtrekk utover åpningsbart vindu.

Er det skader på utstyr og innredning?	**Nei**
Er det innebygd sisterne til klosett?	**Nei**

Konsekvens **TG-2**

Toalettrom med adkomst via gang.
Gulv med laminat, vegger med malte plater.
Installasjoner med gulvmontert WC og servant i innredning.
Oppvarming med vegghengt panelovn.
Overflater med liten bruksslitasje, alder tatt i betraktning.

NS 3600 krever mekanisk avtrekk (vifte) for at toalettrommet skal få tilstandsgrad (TG 0/1). Mekanisk avtrekk er avgjørende for å sikre nok luftutskifting, fjerne fukt fra eventuell lett rengjøring, og forhindre at lukt sprer seg til andre rom. Ingen tegn til fuktproblematikk i forbindelse med rommets funksjoner. Tilstand grunnet elde og påviste forhold.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å oppgradere ventilasjonen til mekanisk løsning for bedre luftutskiftning av rommet.

6.20 Avløpsrør

TG-2



Stakemulighet på avløpsstamme i kjeller

Type avløpsrør	**Plast, Støpejern**

Synlige innvendige avløpsrør utført med PVC-plast og jernsoil fra opprinnelig byggeår.
Privat avløp med sedimenteringskummer og spredegrøfter, bunnledninger av ukjent type og alder.
Overløp ført til terreng.

Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	**Ja**

Deler av innvendig avløpsrør er skiftet, men det fremkommer ingen opplysninger/dokumentasjon vedrørende utbedringer. Så dato for dette er av ukjent alder.

Er det manglende lufting av avløpsanlegget over tak?	**Ja**

Observerte avvik:
- Kloakk ikke luftet over tak

Er det tegn til sen eller redusert avrenning fra tappested?	**Nei**
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	**Nei**
Er det registrert ufagmessig utførelse på synlige avløpsledninger?	**Nei**
Er det tegn til lekkasjer fra innstøpte eller innbygde avløpsrør?	**Nei**



Soilrør

Har avløpsrørene nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	**Ja**

Konsekvens **TG-2**

Lufting av kloakk over tak er ikke påvist. Det er foretatt en test med nedspyling i klosett samtidig med sjekk av vannstand i sluk og hvor ingen endring registreres. Lufting av kloakk vurderes med bakgrunn i dette å være ivaretatt. Stakemulighet kan utføres via stakeluke på hovedavløpsstamme i kjeller og via sluk eller andre installasjoner med avløp. Avløpsrør med jernsoil fra opprinnelig byggeår påviste med overflaterust og korrosjonskader, ingen tegn til lekkasje på befaringstidspunktet. I følge Løten kommunens registreringer så er private avløpsanlegget på eiendommen etablert ca 1960. Anlegget er utdatert på grunn av alder så er restlevetiden usikker og skader kan plutselig oppstå. Løten kommune har med dette utsendt informasjon datert 27.05.2026 om at anlegget er utdatert og at eier av boligen vil få pålegg om å utbedre avløpsanlegget innen 2 år etter overtakelse. For ytterligere informasjon kan teknisk etat i Løten kommune kontaktes. Innvendig avløpsrør og soilsluk har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer. Ingen tegn til eller opplysninger om tidligere frostproblematikk. Ingen opplysninger om problemer med avløpssystemet. I følge Byggforsk byggdetaljblad ligger generell levetid på avløp på 50 år.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Privat avløpssystem bør holdes under tilsyn grunnet elde.
Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang. Påkostninger og utskiftning vedrørende utvendig avløpssystem må påregnes. Ved eventuelle oppgraderinger av kjøkken og baderom vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør. Ved anlegg som tas i bruk etter lengre tids opphold, kan dette medføre tiltetting av avløpsrør. Avløpsrør anbefales spylt opp før dette tas i bruk. Påkostninger og utskiftninger må påregnes innen 2 år.

6.21 Vannledninger TG-2



Bolig tilkoblet kommunalt vann, hovedstoppekran med synlig merking

Type vannledninger	**Kobber**

Boligen er tilkoblet kommunalt vann.
Inntaksledning utført med PEL-plast, anlegg med vannmåler.
Vannførende installasjoner hovedsakelig med CU-rør (Kobber), lokalt noe pex-rør.
Hovedstoppekran er plassert i kjeller, hovedstoppekranen er synlig merket.

Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	**Ja**

Deler av innvendige vannrør er skiftet, men det fremkommer ingen opplysninger vedrørende utbedringer/utskiftninger. Så dato for dette er av ukjent alder.

Er det manglende isolering av synlige vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	**Ja**

Observerte avvik:
- Vannrør er ikke isolert i områder med risiko for frost

Er det tegn til lekkasje, skader eller trykkslag i vannrørene?	**Nei**
Er det unormalt redusert vanntrykk ved samtidig tapping?	**Nei**
Er hovedstoppekran ikke lokalisert eller ikke lett tilgjengelig?	**Nei**
Har stoppekranen redusert eller mangelfull funksjon?	**Nei**
Er det registrert ufagmessig utførelse på synlige vannledninger?	**Nei**

Har vannrør nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	**Ja**

Observerte avvik:
- Vannrør har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon

Konsekvens **TG-2**

Påvist irring ved flere Cu-rør, ingen tegn til lekkasje. Synlig merket stoppekran ved inntaksrør i kjeller. Installasjoner i kjeller og krypkjeller er ikke isolert, dette kan medføre kondensering og frostskader. Ingen opplysninger om frostproblematikk. Vannførende installasjoner i kjellerrom med anglende avrenning for evt lekkasjevann, lekkasjevakt bør ettermonteres for å ivaretar lekkasje som evt kan plutselig kan oppstå. Stikkledninger av ukjent alder og tilstand og gir økt risiko for skader i tiden som kommer,
påkostninger kan påregnes grunnet elde. Tilstand grunnet elde og påviste forhold. I følge Byggforsk byggdetaljblad ligger generell levetid på kobbervannrør på fra 25 til 50 år. Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang. Stikkledninger og vannførende installasjoner har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer, utbedringer og påkostninger må påregnes grunnet elde. Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom og kjøkken vil det være hensiktsmessig å
skifte vannførende installasjoner. Vannrør bør isoleres i kalde rom for å unngå frost og kondens. Funksjon og tilstand må vurderes av fagperson og tiltak vurderes deretter.

6.22 Elektrisk



Sikringsskap plassert i gang/entre

Beskrivelse

Sikringsskap plassert i gang/entre 1.etasje.
Inntak via jordkabel
3-fase 230V anlegg med 63A hovedsikringer, anlegg med felles jordfeilsvarsler.
Kurser hovedsakelig med automatsikringer, 2-kurser med jordfeilsautomat.
Digital AMS måler og kursoversikt montert i skap
El-anlegg og installasjoner med blandet alder.

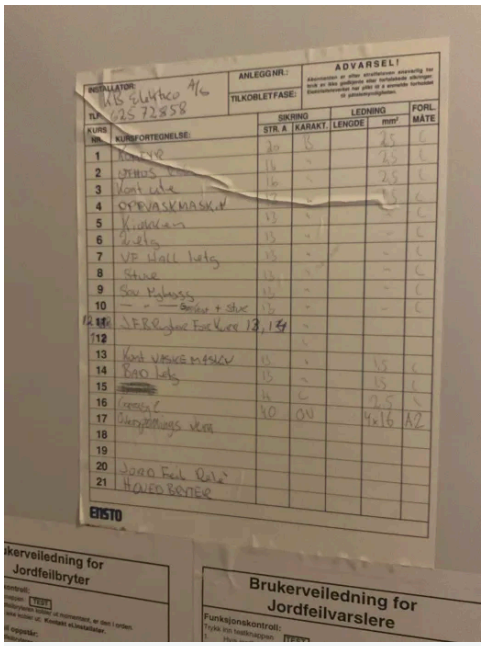
Foreligger det dokumentasjon på kontroll utført av lokalt el-tilsyn eller utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 årene?	**Nei**
Har eier opplyst om at det elektriske anlegget er etablert etter 1.1.1999, eller at det er utført arbeider på et eldre elektrisk anlegg etter 1.1.1999?	**Ja**

-Samsvarserklæring datert 23.11.2016 i forbindelse med ettermontering av elektronisk måleravleser.
-El-anlegg og installasjoner med generell oppgradering i 1996/1997 i forbindelse med oppføring av tilbygg.
-Rekvirent opplyser i egenerklæringen at det er etablert ned ny kabel fra huset og over til låve. I låven er det montert eget sikringsskap, og fordelt 1 og 3 fas strøm utover til de forskjellige rommene i 1.etasje. Dokumentasjon foreligger ved salg/eiendomsoverdragelse.
-I 2025 ble det skiftet enkelte kabler/ledninger og stikkontakter i stue og soverom. Utførelse opplyst utført på egeninnsats av ufaglærte.

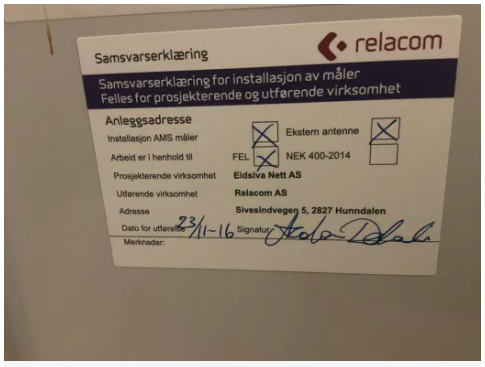
Er det manglende samsvarserklæring på arbeid utført etter 1.1.1999?	**Ja**

Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon på det elektriske anlegget.

Er det manglende kursfortegnelse?	**Nei**
Er det tegn til varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	**Nei**



Kursoversikt i skap



Samsvarserklæring i forbindelse med digital måleravleser

Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	**Nei**
Er kabler utilstrekkelig festet?	**Nei**
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	**Nei**
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	**Nei**
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	**Nei**

Konsekvens

Samsvarserklæring må fremlegges for anlegg og installasjoner fra 1999 eller nyere. Ledningsnett med brytere og stikk med normal bruksslitasje. En kan derfor ikke vite om arbeidene på el-anlegget er utført i henhold til de regler som gjelder for el-anlegg e ler om det kan foreligge feil ved anlegget. Bereder opplyst fra ca 2023 tilkoblet stikkontakt, denne skal monteres med fast tilkobling etter gjelde forskriftskrav for monteringstidspunktet. Krav til bereder med fast montering og sikkerhetsbryter for varig last f.o.m 2 kW kom i 2004. Nytt krav til insta lasjon f.o.m 1,5 KW kom i januar 2014, med iverksettelse juni 2014. Sikringsskap med noe utettheter ved rørinnføringer i sikringsskap, funksjon som lukket branncelle er ikke ivaretatt. Tilstand grunnet elde, opplysninger om egeninnsats og påviste forhold. Funksjon og tilstand må vurderes av registrert installatør.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Grunnet elde og manglende dokumentasjon på anlegget bør det foretas en utvidet el-kontroll av en registrert installatør.

6.23 Oljetank — TG-IU



Tidligere oljefyringsanlegg med brenner plassert i kjeller

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig

Konsekvens — **TG-IU**

Det er etablert oljetank på eiendommen. Det er ikke dokumentert at denne er tilfredsstillende sanert. Tidligere fyringsanlegg med oljefyring, oljebrenner i kjeller påvist fra 1962. Anlegget bør fjernes i sin helhet ettersom anlegget er frakoblet og ikke lengere er i bruk. Regler om forbud mot fyring med parafin og fossil fyringsolje fra 01.01.2020 må tas i betraktning. Kommunens retningslinjer for rengjøring og deponering må følges. Tidligere oljefyrbrenner plassert i kjellerbod. Ukjent om utførte kontroller av anlegget som helhet. Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

-Tidligere fyringsanlegg må sjekkes og kontrollers av fagperson, og evt tiltak og utbedringer vurderes deretter.

6.24 Varmesentral: Luft/luft varmepumpe

TG-1



Luft/luft varmepumpe påvist fra 2021

Type anlegg	**Varmepumpe**

Luft/luft varmepumpe påvist fra 2021.

Er det manglende gjennomført service på anlegget?	**Nei**

Rekvirent opplyser at det det ble foretatt service på varmepumpen i 2025, dokumentasjon er ikke fremlagt.

Har varmepumpe nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	**Nei**
Har eier opplyst om vesentlige feil eller funksjonssvikt på varmepumpen?	**Nei**



Teknisk data

Konsekvens TG-1

Dokumentasjon på utført service bør fremskaffes.
For lengst mulig levetid er det viktig med jevnlig service og vedlikehold. Med service vil man kunne avdekke eventuelle problemer tidlig og gjøre nødvendige utbedringer før de eskalerer. Dersom service ikke gjøres ofte nok, er dette hovedårsak til havari på pumper da feil gassmengde ikke blir oppdaget før kompressor ryker. Forventet levetid på en varmepumpe er ca 12 - 15 år.
Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.

6.25 Varmtvannsbereder

TG-2

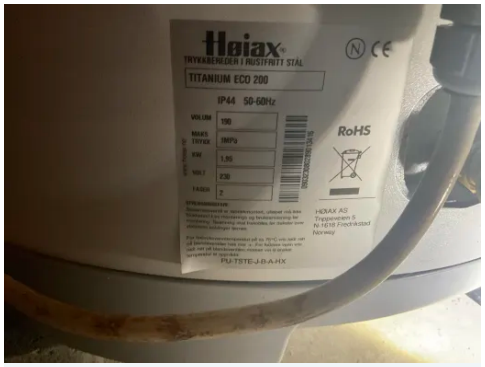


Plassering bereder	**Kjellerbod**
Fundament	**Plassert på gulv**
Årstall	**2023**
Størrelse	**190**
Er bereder i tørt rom uten lekkasjesikring?	**Ja**

Observerte avvik:
- Bereder er ikke lekkasjesikret

Er det tegn til lekkasje, drypp eller fuktskjolder ved bereder?	**Nei**
Har bereder nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon (bereder eldre enn 20 år)?	**Nei**

Bereder plassert i kjeller



Teknisk data

Konsekvens **TG-2**

Bereder er ikke lekkasjesikret med avrenning til avløp.
Bereder er plassert i tørt rom, og har ikke automatisk vannstoppventil, lekkasjevakt må ettermonteres etter forskriftskravet for monteringstidpunktet. Lekkasjevakt er ikke montert. Krav til lekkasjestopper ved rom med vanninstallajoner og uten sluk fra juli 2010, Teknisk forskrift §15-5.
Bereder tilkoblet støpsel, denne skal monteres etter gjeldene forskriftskrav med fast tilkobling. I følge Byggforsk byggdetaljblad ligger generell levetid på varmtvannsbereder på 20 år. (Se beskrivelse under Elektrisk)

6.26 Ventilasjon TG-2



Naturlig avtrekk via luftespalte i øvre del av karm



Slitasje på innvendig ramtre, forholdet settes i sammenheng med mangelfull ventilasjon

Type ventilering	**Naturlig ventilasjon**

Boligens ventilasjon hovedsakelig med naturlig ventilasjon via åpningsbare vinduer og luftespalter i øvre del av vinduskarmer.

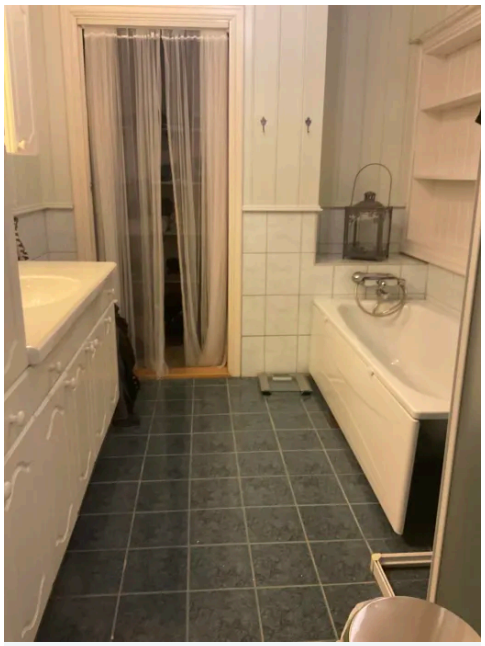
Konsekvens **TG-2**

Det er manglende tilluftspalte ved dører slik at ventileringen av boenheten ikke fungerer som tiltenkt. Slitasje ved innvendig ramter på vinduer med malingavflassing og fuktskjolder, forholdet settes i sammenheng med noe mangelfull ventilasjon. Tilstand grunnet påviste forhold

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

-Luftspalte ved dører anbefales etablert for optimal ventilering.
-Klaffventiler på yttervegg anbefales etablert hvor dette mangler.
-Kjeller med mangelfull ventilasjon, ettermontere mekanisk avtrekk i kjeller for å øke luftsirkulasjonen i kjeller må ettermonteres.

6.27 Våtrom: Bad TG-3



Oversiktsbilde



Dusjhjørne med tett terskelløsning



Gulv med mangelfullt fallforhold

Generell beskrivelse

Baderom opplyst fra 1997.
Baderom med adkomst via mellomgang.
Gulv og vegger med fliser.
Oppvarming med gulvstående varmeovn.
Baderom med mekanisk avtrekk, avkast med ukjent gjennomføring.

Det er behov for totalrenovering av våtrommet.

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	**Foretatt mot bruksvannutsatt sone**

Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende bod.
Ingen tegn til fuktproblematikk ved baderommet eller tilstøtende bygningsmasse som kan settes i sammenheng med rommets funksjoner. Målingene som er gjort er å betrakte som stikkkprøver og sier bare noe om tilstanden i nærheten til området der målingen er utført. Derfor tas det spesifikt forbehold om at det kan være en skjulte skader i andre deler av rommet.

Er det registrert fukt eller skader ved hulltaking?	**Nei**

Konsekvens **TG-3**

Baderom fra 1997, baderommet har overskredet sin forventet levetid. Det er ikke tilfredsstillende fall til sluk, det registreres svakt fall til sluk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om for å oppnå riktig fallforhold til sluk. Ved fremtidig renovering må det påse at baderommet blir etablert med riktig fall etter gjeldene forskriftskrav. Tett terskelløsning ved dusjnisje, avrenning for evt lekkasjevann ført til sluk under badekar. Fuger i dusjsone med generell slitasje og stedvis manglende fuger, flere fliser i dusjsonen med gjennomgående sprekkdannelser. Fuktskader i skjulte konstruksjoner er påregnelig, ytterligere undersøkelse må foretas for å kartlegge skadeomfanget. Forholdet medfører redusert funksjon og økt risiko for fukt- og følgeskader, og totalrehabilitering må påregnes. Det registreres noe svertesopp på mykfuger i dussonen, forholdet settes i sammenheng med noe mangelfull ventilasjon. Utbedringer ved ventilasjon av rommet må påregnes. Rekvirent opplyser at varmekabler i gulv er defekte og ikke har fungert siden høst 2025. I følge Byggforsk byggdetaljblad kan man på overflater ikke forvente lengre levetid enn ca 20 år. Dette er helt avhengig av bruken. Baderommet må påregnes og renoveres grunnet elde og påviste forhold.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

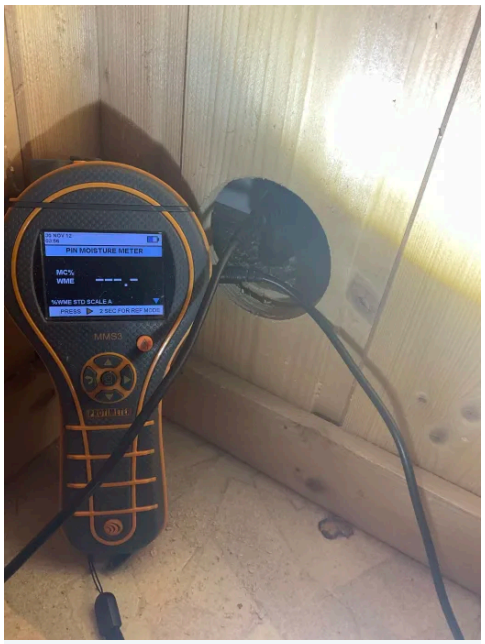
Badet må totalrenoveres.

Kostnadsestimat	**200 000 - 500 000**

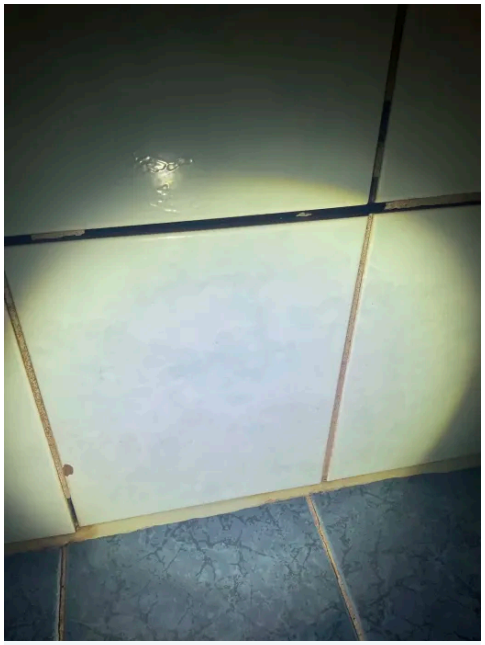
Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.



PCV-sluk



Fuktsøk med hultaking, ingen unormale verdier



Manglende og slitte fuger



Flere fliser med gjennomgående sprekkdannelser

6.28 Innvendige overflater TG-2



Beskrivelse

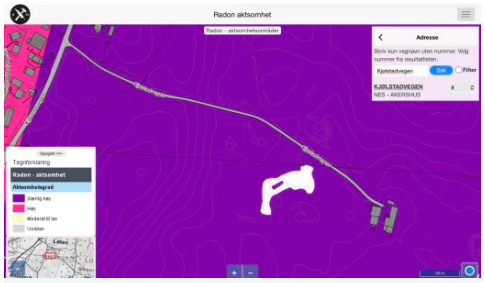
Gulv med trebord og laminat.
Vegger panel/behandlet panel, malte plater og malt tapet.
Himling med panel/behandlet panel.
Innvendige overflater og overflatebehandlinger hovedsakelig fra opprinnelig byggeår.
Tregulv stue 1.etasje, overflatebehandlinger av vegger samt oppretting fra gulv fra 2021.
Øvrige overflater og overflatebehandlinger hovedsakelig fra 1997.

Er det registrert avvik? **Nei**

Konsekvens **TG-2**

Innvendige overflater med blandet alder og bruksslitasje, overflater som helhet med normal bruksslitasje alder tatt i betraktning. Lokalt noe gjenstående i overganger/avslutninger, noe vedlikehold kan påregnes grunnet elde.
Tilstand grunnet elde.

6.29 Radon TG-2



Radonkart for området

Beskrivelse

Ved kartsider fra NGU angitt at eiendommen ligger i område med særlig høy radonaktivitet. Statens strålevern beskriver at: Er radonnivået over tiltaksgrensen på 100 Bq/m3 skal det gjøres tiltak, og nivået skal a ltid være under grenseverdien på 200 Bq/m3. Nivået kan imidlertid være melom 100 og 200 Bq/m3. I slike tilfeller må tilsynet inkludere en vurdering av om utførte tiltak er reelle tiltak for trygt og permanent å redusere radonnivået.

Er det registrert avvik? **Ja**

Ved kartsider fra NGU angitt at eiendommen ligger i område med særlig høy radonaktivitet.

Konsekvens **TG-2**

Det er ikke kjent at det foreligger noen radonmålinger i området.
Målinger bør utføres for å kartlegge område for radonaktivitet og nødvendige tiltak vurderes deretter. Tilstand grunnet påviste forhold.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Tiltak, påkostninger og utbedringer etter nye målinger må påregnes.

6.30 Låve/driftsbygning



Fasadebilde



Beskrivelse

Låve/driftsbygning med ukjent byggeår. Bygningen er fundamentert med støpte sokler, Lecapunkter og terreng. Gulvflater med støpt plate og jordgulv. Yttervegger i bindingsverk med utvendig liggende kledning, ukjent vedrørende sist utvendige overflatebehandlinger. Tidligere grisehus med støpe vegger. Vinduer med isolerglass. Garasjeporter med leddport i malt heltre. Sal- og sperretak tekket med metallplater, deler av takfot med snøfangere. Renner/nedløp er ikke montert. Bygningen er tilkoblet strøm, hovedsikring med 63A.

Låve/driftsbygning er ikke tilstands vurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse på grunn av arealmåling. Det tas spesikt forbehold om at denne bygningen ikke er teknisk vurdert etter forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) NS3600. Det anbefales derfor ytterligere undersøkelser for kartlegge tilstand og evt påkostinger dette vil medføre, uten slike undersøkelser kan du/dere risikere betydelige og uforutsette kostnader. Forøvrig ingen vurderinger.

6.31 Anneks



Frittstående anneks

Beskrivelse

Frittstående anneks med ukjent byggeår fundamentert på Lecapunkter.
Yttervegger i bindingsverk med utvendig liggende kledningsbord.
Saltakonstruksjon tekket med betongstein, renner og nedløp er ikke montert.
Vinduer med isolerglass, laminert ytterdør med glassfelt.
Innvendige overflater med laminat på gulv, vegger/himling med panel.
Innlagt strøm.

Annekset er ikke tilstands vurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse på grunn av arealmåling. Det tas spesikt forbehold om at denne bygningen ikke er teknisk vurdert etter forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) NS3600. Det anbefales derfor ytterligere undersøkelser for kartlegge tilstand og evt påkostinger dette vil medføre, uten slike undersøkelser kan du/dere risikere betydelige og uforutsette kostnader. Forøvrig ingen vurderinger.

6.32 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Forstøtningsmur
- Vannbåren varme

Allmenningsrett

Basisen for allmenningens virksomhet er kommersiell drift av en stor skog- og utmarkseiendom, for Løiten Almenning sin del dreier det seg om en eiendom på 225 000 daa.

Jordbrukseiendommer innenfor det som bygdeallmenningsloven omtaler som bygdelaget har bruksrett i allmenningen. Det finnes et eget register i allmenningen som viser hvilke eiendommer som har bruksrett. Bruksretten tar utgangspunkt i de viktigste naturgitte ressursene som er skogbruk, beite, seterdrift og jakt /fiske. Viktigst økonomisk er skogbruket.

Med utgangspunkt i den økonomiske aktiviteten, spesielt skogbruket, kan bruksberettigede eiendommer få utbetalt støtte (bruksrettytelser) til ulike formål. Formålene som støttes med hvilken sats, er nedfelt i et eget regelverk. Bruksrettytelser skal ifølge loven utbetales ut fra det jordbruksmessige behovet. I praksis betyr dette at eiendommens størrelse påvirker hvor mye som kan utbetales. Enkelt sagt vil en stor eiendom kunne fø flere dyr, og dermed har den grunnlag for å bygge større fjøs.

Tiltakene det gis bruksrettytelser til er mange. Pr. i dag er de viktigste:

- Vedlikehold og nybygg driftsbygninger
- Vedlikehold og nybygg våningshus
- Grøfting av jordbruksareal
- Strø til husdyr

Regler og retningslinjer for bruksrett i Løiten Almenning finnes på Løiten Almenning sine nettsider.

-