

aktiv.

Løkka 27, 2340 LØTEN

**BUDOR**



Eiendomsmegler

## Sindre Ilseth Heia

**Mobil** 915 95 510

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

### Aktiv Eiendomsmegling Hamar

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

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 3 200 000,-  
**Omkostn.:** Kr 85 140,-  
**Total ink omk.:** Kr 3 285 140,-  
**Årlig festeavgift:** Kr 6 142,-  
**Selger:** Robert Kristiansen

**Salgsobjekt:** Hytte  
**Eierform:** Eiet  
**Byggeår:** 2007  
**BRA-i/BRA Total** 57/73 kvm  
**Tomtetype:** Punkt festet  
**Gnr./bnr./fnr.** Gnr. 273, bnr. 220, fnr. 1090  
**Oppdragsnr.:** 1213240165

# Ditt nye fristed?

## Velkommen til Budor og Løkka 27!

Flott hytte fra 2007 med solrik sydvestvendt terrasse. Hytta har enn god planløsning på én flate med et sosialt og fint oppholdsrom, 2 soverom og badetrom med badstue. Gjennomgående god standard med flislagt gulv med varmekabler og lun trepanel på veggene. Stuen har god takhøyde med innfelte downlights og en moderne vedovn. Frittstående isolert anneks fra 2020 som er innredet med soverom og bod.

Hytta ligger fint til i et veletablert hytteområde like ved Budor gjestegård. Eiendommen som ligger ca. 634 moh. har gode solforhold og hyggelig utsyn. Med Budor Skianlegg med 2 skitrekk kun ca. 100 meter unna og nærmeste skiløype i umiddelbar nærhet kan du enkelt nyte fine dager i flott natur. Sommerstid finnes utallige flotte fotturer, samt gode fiskemuligheter.



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Plantegning .....	36
Tilstandsrapport .....	38
Egenerklæringsskjema .....	55
Nabolagsprofil .....	60
Budskjema .....	69

# Om eiendommen

## Om hytta

### **Arealer totalt**

BRA - i: 57 m<sup>2</sup>

BRA - e: 16 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 73 m<sup>2</sup>

TBA: 44 m<sup>2</sup>

### **Fritidsbolig**

BRA-i: 57 m<sup>2</sup>

Beskrivelse: Gang, stue, kjøkken, 2 soverom, badrom og badstue.

BRA-e: 3 m<sup>2</sup>

Beskrivelse: Utvendig bod.

TBA: 44 m<sup>2</sup>

Beskrivelse: Terrasser.

### **Anneks**

BRA-e: 13 m<sup>2</sup>

Beskrivelse: Anneks innredet med soverom og bod.

### **Takstmannens kommentar til arealoppmåling**

Areal er målt med laser.

#### Arealbegreper:

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

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

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

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

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

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

### **Tomtebeskrivelse**

Naturtomt, med lyng, plen, busker, trær, bruddskifer rundt deler av hytta og gruslagt gårdsplass.

Punktfestet tomt. Et punkt feste er en festeavtale hvor arealet som festeavtalen gjelder ikke er målt opp og med tomtegrenser, men angitt som et punkt i kartet på bortfester/grunneiers eiendom. Bebyggelsen må plasseres slik at punktet kommer innenfor grunnmuren for hovedbygget.

Bortfester er Løiten Almenning. Det er etablert evigvarende festekontrakt gjeldende fra 01.01.2007. Årlig festeavgift utgjør kr. 6 142,-. Serviceavgift kan bli innført ved tilføring av ytterligere infrastruktur fra bortfester.

Bortfester har forkjøpsrett, men denne vil ikke bli benyttet ved denne overdragelse. Bortfester skal godkjenne ny fester. Det påløper et transportgebyr på kr. 3 900,- ved overdragelse av festet. Beløpet betales av kjøper.

Det gjøres på generelt grunnlag oppmerksom på at ved utløp/forlengelse av festeforholdet etter tomtefestelovens § 33, kan bortfester kreve at den årlige festeavgiften blir regulert en gang (såkalt engangsløft) slik at den svarer til 2 prosent av tomteverdien, med fradrag for verdiøkning som festeren har tilført tomten.

### **Regulering av festeavgift**

Festeavgiften reguleres hvert 10. år. Neste regulering av festeavgiften vil skje i 31.12.2026 i henhold til endringer i konsumprisindeksen.

### **Innløsningsvilkår festekontrakt**

Det er ikke mulighet for innløsning av tomten.

### **Beliggenhet**

Hytta ligger fint til i et veletablert hytteområde like ved Budor gjestegård. Eiendommen som ligger ca. 634 meter over havet har gode solforhold og hyggelig utsyn. Med Budor Skianlegg med 2 skitrekk kun ca. 100 meter unna og nærmeste skiløype i umiddelbar nærhet kan du enkelt nyte fine dager i flott natur. Budor Skianlegg er et av få anlegg med egen kjelkenedfart. Sommerstid finnes utallige flotte fotturer, samt gode fiskemuligheter.

Budor er kjent for å være et svært snøsikkert område, er du glad i vintersportsaktiviteter- og friluftsliv er dette et ypperlig valg. Det er kort vei til nypreparerte løyper som slynger seg over 300 km i skjønne naturomgivelser på Hedmarksvidda. På sommerstid er det fine muligheter for sykkel- og fotturer i flott innlandsterreng. Området byr og på rikelig med jakt og fiskemuligheter.

Det er gangavstand til Budor Gjestegård med café/restaurant og hundesledeskjøring. Her får du servert god og kortreist mat. For påfylling av proviant er Joker Brenneriroa nærmeste dagligvarebutikk.

Avstand til byer med bil:

Elverum - 30 min

Hamar - 33 min

Oslo - 1 time og 47 min

Se også [visitbudor.no](http://visitbudor.no) for ulike tilbud og aktiviteter sommer som vinter!

### **Bygningssakkyndig**

Hoberg Takst

### **Type takst**

Eierskifterapport

### **Byggemåte**

Fritidsbolig - Byggeår: 2007.

Isolert plate på mark, bindingsverk med stående panel, saltak med torv, takrenner og nedløp i metall. Elementpipe som er helbeslått over tak.

Utvendig bod/teknisk rom med vanninntak, fordelingsrør, vannmåler, stoppekran, varmtvannsbereder, sikringskap, panelovn og fryser.

Anneks - Byggeår: 2020.

Frittstående isolert anneks med soverom og bod. Utført med støpt plate på mark, stående panel, saltak i trekonstruksjoner tekket med torv. Vindskier og isbordbeslag, lufting med musesteng i utvendig tre panel, beslag under terskel ytterdører, vindu med beslått vannbord. Soverom med panel vegger og tak, laminat på gulv. Bod med malte Osb plater vegger, himling og betong gulv. Oppvarming med panelovn.

Beskrivelse av byggemåte er hentet fra tilstandsrapport utført av Arild Hoberg.

Tilstandsrapporten angir også byggetekniske tilstandssvekkelser (tilstandsgrader -TG).

For denne eiendommen er det gitt tilstandsgrad TG 2 (vesentlige avvik) for følgende

bygningdeler-/komponenter:

\* Yttervegger: Det ble registrert for høye fuktverdier nederst på trepanelet yttervegg bod, og nederst på stolper som holder takutstikk terrasse. Det er grunn til å overvåke denne bygningdelen TG2. Småskade/råteskade nederst på hjørnekasse bod, utskifting hjørnekasse bord TG3. Generelt behov for vedlikehold.

\* Varmtvannsbereder: Bod/teknisk rom har betong gulv med fall til sluk. Gjør oppmerksom på at det ikke er membran på gulv eller sokkel. Forventet brukstid/holdbarhet 20år. Alder, over halvparten av forventet holdbarhet er nådd.

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

\* Balkonger, verandaer og lignende: Det ble registrert råte på rekkverk TG3 og høye fuktverdier på terrasse gulv TG2, på befaringsdagen. Høye fuktverdier terrasse gulv, kan også skyldes mye nedbør og fuktig værtype den siste tiden. Forventet holdbarhet før utskifting 15 - 30år. Det er grunn til overvåkning av denne bygningdelen. Utskifting av rekkverk terrasse.

\* Bad / vaskerom Overflate vegger og himling: Det ble foretatt fukt søk på utsatte steder vegg, uten å registrere for høye fuktverdier. Trepanel og tredør/karm er i våtsone. Dette verken var eller er en anbefalt løsning. Trepanel og tredør/karm i våtsone. Våtsonen går en meter til hver side fra fliser i dusjhjørnet. Dusjhjørnet bør oppgraderes for å tåle fuktbelastningen.

\* Bad / vaskerom Overflate gulv: Det ble registrert hulrom under noen fliser, lite lim dekning. Gulvet har lite fall til sluk ca.0,5cm, ellers tilnærmet i vater. Det ble registrert skade / avskalling på en flis. Hulrom under noen fliser. Skade/avskalling på en flis. Gulvet bør oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Min. 2,5cm fall/høydeforskjell fra gulv ved terskel til topp slukrist og membranbånd til min. topp flis ved terskel.

\* Bad / vaskerom Membran, tettesjiktet og sluk: Det ble fuktkontrollert med egnet kontrollutstyr, uten å registrere for høye fuktverdier. Det gjøres spesielt oppmerksom på at membran og mansjetter ikke er kontrollerbare, fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir ikke foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport. Forventet brukstid/levetid på membran er 20 - 25år. Membranarbeider utført av Mjøsen Murmesterforretning AS. Dokumentasjon ble fremlagt. Alder membran, over halvparten av forventet brukstid er nådd. Membran ved terskel er ikke utført, for å tåle dagens krav eller funksjon. Ny membran er priset ved oppgradering av vegg/gulv i foregående poster bad.

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

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

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

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Lokalt el tilsyn.

### **Innhold**

Fritidseiendommen er bebygd med en hytte fra 2007 og et frittstående isolert anneks fra 2020.

Hytta inneholder:

1. etasje: Entré, stue, kjøkken, 2 soverom og badrom med badstue.

Frittstående anneks på 13m<sup>2</sup> er innredet med et soverom og bod.

### **Standard**

Fritidsboligen fremstår i god stand, med noen utbedringer.

### **Innbo og løsøre**

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

### **Hvitevarer**

Integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger i handelen.

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

### **Parkering**

Biloppstillingsplasser på egen gårdsplass.

### **Diverse**

Det gjøres oppmerksom på at medlemmer av OBOS har forkjøpsrett. Forkjøpsrett avklares i etterkant av budaksept og prosessen tar ca. 10-20 dager. Det gjøres oppmerksom på at det påløper gebyr til forretningsfører på kr. 7 981,- for den som benytter forkjøpsrett.

Det elektriske anlegget ble sist gang kontrollert den 07.09.2020, uten pålegg om utbedringer. Dette gir likevel ingen garanti for at anlegget er uten feil/mangler eller er tilpasset dagens krav og/eller bruksmønster. Neste kontroll kan forventes i 2040.



Feiing ble utført siste gang den 12.07.2019. Tilsyn ble sist gang utført den 12.07.2019, uten pålegg om utbedringer. Det tas forbehold om feil/mangler ved eventuelle nye installasjoner og/eller forskriftskrav trådt i kraft etter siste tilsyn.

## Energi

### Oppvarming

Oppvarming med ved og elektrisitet. Vedfyring med vedovn i stuen. Elektrisk oppvarming med termostatstyrte varmekabler i alle rom, samt panelovn i utvendig bod og anneks.

### Energikarakter

D

### Energifarge

Oransje

### Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

## Økonomi

### Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 3 200 000

### Kommunale avgifter

Kommunale avgifter utgjør totalt ca. kr. 15 028,75,- for 2024.

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

- \* Abonnementsgebyr vann: Kr. 3 975,-
- \* Forskuddsgebyr vann (grunnlag: 20 kubikk): Kr. 983,-
- \* Abonnementsgebyr kloakk: Kr. 4 075,-
- \* Forskuddsgebyr kloakk (grunnlag: 20 kubikk): Kr. 1 111,-
- \* Eiendomsskatt: Kr. 3 645,-
- \* Renovasjon: Kr. 1 113,75,-
- \* Feieavgift: Kr. 36,-
- \* Tilsynsgebyr: Kr. 90,-

Forbruk vann og avløp beregnes/avregnes etter avlest vannmåler (kr. 49,15,- per kubikk

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

#### **Formuesverdi**

Kr 1 010 568,- per 31.12.2022.

#### **Årlig festeavgift**

Kr 6 142,-

#### **Årlig velavgift**

Kr 4 700,-

#### **Velforening**

Det er tinglyst bestemmelse om pliktig medlemskap i Budortunet velforening.

Foreningen har til formål å drifte og vedlikeholde felles bod / strømbod for alle 13 hyttene i Budortunet velforening: Gnr. 273 bnr. 220 fnr. 1084 til og med fnr. 1096 i Løten kommune.

Velavgiften er på kr. 4 700,- per år og dekker forsikring, strøm og vedlikehold av fellesbod, samt snøbrøyting.

#### **Tilbud lånefinansiering**

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

## Offentlige forhold

#### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 273, bruksnummer 220, festenummer 1090 i Løten kommune.

#### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

Følgende tinglyste heftelser i eiendomsrett (dokument) vil følge med eiendommen:

\* Festekontrakt, tinglyst den 10.12.2007, dagboknummer 1016194. Inngåelsesdato: 01.01.2007. Total tomteverdi kr 1.625.000,-. Tomteverdi pr tomt kr 125.000,-.

Festeavgift pr år kr 65.000,-. Pant for forfalt festeavgift.

\*\* Nye vilkår, tinglyst den 23.09.2022, dagboknummer 1067700. Årlig festeavgift: NOK 79 846. Bestemmelser om regulering av leien.

\* Forkjøpsrett, tinglyst den 23.09.2022, dagboknummer 1067693. Gjelder feste.

Rettighetshaver: OBOS BBL. Org.nr: 937 052 766. Gjelder denne registerenheten med

flere.

\* Bestemmelse om medlemskap i velforening/huseierforening, tinglyst den 23.09.2022, dagboknummer 1068200. Gjelder feste.

Følgende tinglyste rettigheter (dokument) vil følge med eiendommen:

\* Bruksrett, tinglyst den 23.09.2022, dagboknummer 1068537. Rettighet hefter i: Gnr. 273, bnr. 220, 313 og 319 i Løten kommune. Bruksrett til bod/strømbod.

dokument kan ses hos meglerforetaket eller utleveres på forespørsel.

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det ble utstedt ferdigattest for fritidsbolig i 2022.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen på hytta. Innholdet i disse synes å være i samsvar med dagens bruk.

Det er ikke mottatt ferdigattest/midlertidig brukstillatelse eller tegninger for frittstående anneks. Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Midlertidig brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk. Manglende midlertidig brukstillatelse betyr da rent formelt at bygget ikke er lovlig tatt bruk.

### **Vei, vann og avløp**

Adkomst via allmenningens vegnett. Det betales bombillett med per passering (prisene kan variere avhengig av sesong). Alternativt kan man løse årskort til kr 1.500,-. Prisene gjelder fra 01.01.2024. Priser for belastning av veg reguleres og endringer på opplyst gebyr kan komme. For ytterligere informasjon vedrørende abonnement m.m., se: [www.loitenalmenning.no](http://www.loitenalmenning.no).

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett via private stikkledninger. Eier har selv ansvar for private stikkledninger.

### **Regulerings og arealplaner**

Eiendommen omfattes av eldre reguleringsplan for "Budor nord" fra 1993. Reguleringsformål for eiendommen er fritidsbebyggelse.

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

### **Adgang til utleie**

På generelt grunnlag er det tillatt å leie ut egen fritidsbolig, så lenge formålet med utleien er i samsvar med godkjent bruk av gjeldende leieobjekt og/eller areal. I det tilfelle fritidsboligen ligger på festet grunn, kan det også foreligge begrensninger i festekontrakt. Eiendommen står i matrikkelen registrert med én bruksenhet.

### **Legalpant**

Bortfester/grunneier har 1. prioritets panterett i festeretten og bygninger for inntil 3 års forfalt festeavgift. Kommunen har legalpant i eiendommen for eventuelle ubetalte kommunale skatte- og avgiftskrav.

### **Kommentar konsesjon**

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

### **Kommentar odelsrett**

Ikke relevant for dette salgsobjektet.

## Kontraktsgrunnlag

### **Salgs- og betalingsvilkår**

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

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

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

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

når det er konstatert mangel ved eiendommen.

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

### **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

3 200 000 Prisantydning

---

#### Omkostninger

15 100 Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt)

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

80 000 Dokumentavgift

240 Panteattest kjøper

500 Tinglysningsgebyr pantedokument

500 Tinglysningsgebyr skjøte

3 900 Transportgebyr bortfester

---

85 140 Omkostninger totalt

100 240 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

103 040 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

---

3 285 140 Totalpris. inkl. omkostninger

3 300 240 Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

3 303 040 Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

---

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

### **Betalingsbetingelser**

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

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

### **Hvitvaskingsreglene**

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

### **Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligselgerforsikring**

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

### **Boligkjøperforsikring**

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

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

### **Meglernes vederlag**

Det er avtalt en provisjon på 1,6% av salgssummen, minimum kr 49.000,- for gjennomføring av salgsoppgjøret. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke innhenting av opplysninger kr. 15.000,-, tilretteleggingsgebyr kr 15.900,-, oppgjørsgebyr kr 6.250,- markeds pakke kr. 22.500,- og visninger kr 2.500,- pr stk. Alle beløp er inkl. mva.

### **Ansvarlig megler**

Sindre Ilseth Heia

Eiendomsmegler

sindre.ilseth.heia@aktiv.no

Tlf: 915 95 510

Aktiv Eiendomsmegling Hamar AS, Strandgata 61

2317 Hamar

Tlf: 625 55 820

### **Salgsoppgavedato**

27.09.2024



Eiendommen som ligger ca. 634 moh. har gode solforhold og hyggelig utsyn. Med Budor Skianlegg med 2 skitrekke kun ca. 100 meter unna og nærmeste skiløype i umiddelbar nærhet kan du enkelt nyte fine dager i flott natur. S



Eiendommen er bebygd med en fott hytte fra 2007 og et frittstående isolert anneks fra 2020.





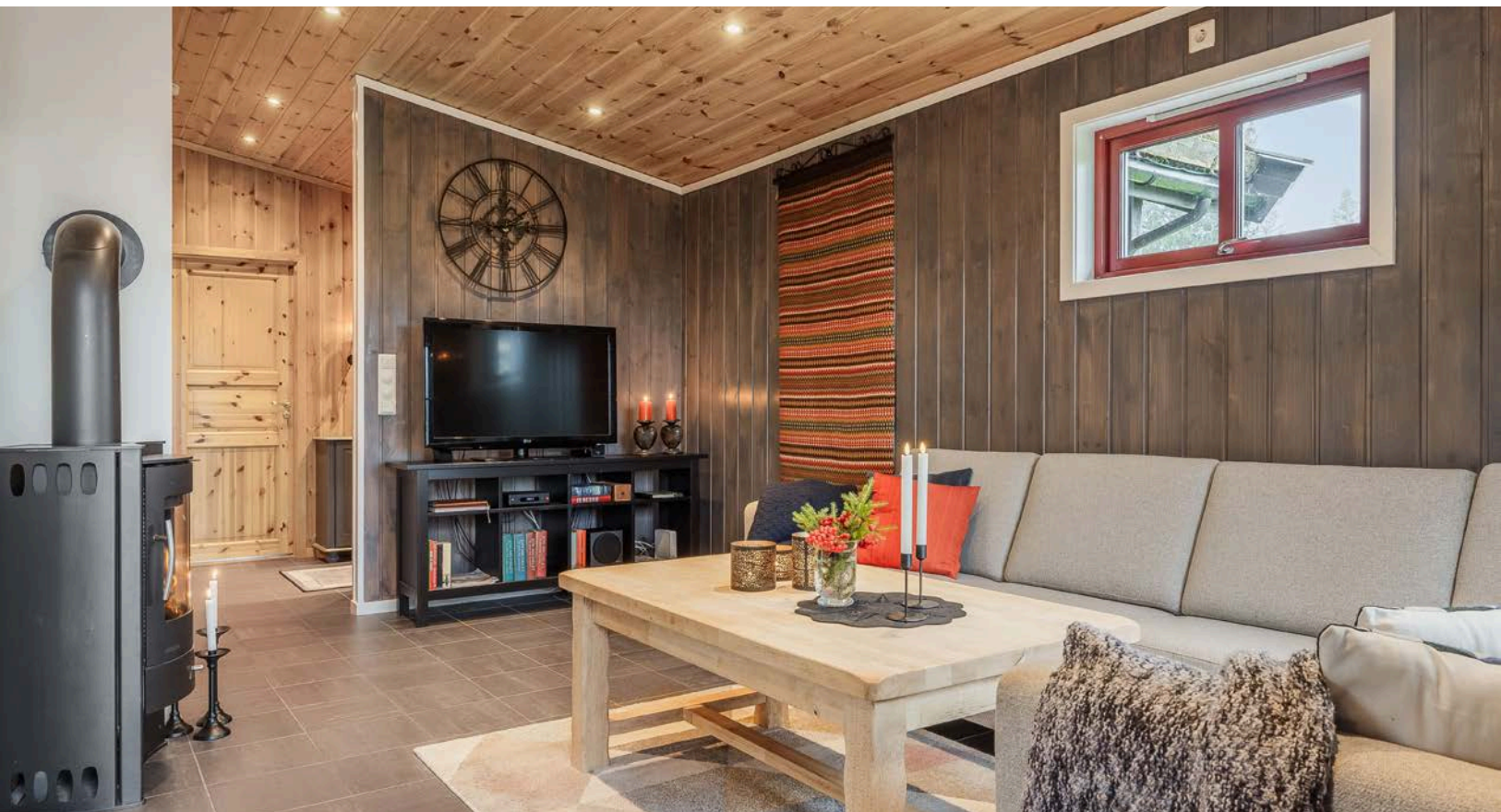
Du ønskes velkommen inn via et hyggelig overbygget inngangsparti. Til venstre for inngangsdøren er det adgang til en praktisk utvendig bod.



Når du entrer hytta kommer du inn i en hyggelig entré med flislagt gulv med gulvvarme og downlights i himlingen.



I entréen har du oppbevaringsplass i medfølgende garderobeskap, samt ytterligere plass til oppheng og kommoder.



Stuen er det naturlige oppholdsrommet i hytta, og er et fint rom for både avkobling og hygge.



Stuen har god standard med flislagt gulv med gulvvarme, lun trepanel på veggene, skjult elektrisk anlegg og downlights i himlingen.



Stuen har fine vindusflater mot tre ulike himmelretninger som sørger for et fint lysinnslipp.



Som et fint midtpunkt i stuen har du en moderne vedovn som både gir god varme og bidrar til ekstra hygge. Det er også elektrisk gulvvarme i hele hytta.



Lysinnsippet sammen med med den gode takhøyden gir en luftig romfølelse.



Stuen er romslig med god plass til stor sofagruppe med salongbord, tv-benk og annet ønskelig møblement.



Fra stuen har du utgang til en fin og solrik sydvestvendt terrasse.



Terrassen er delvis overbygget, har terrassebord på gulv og plass til sittegruppe etter eget ønske.



Utenfor hytta er det belagt med bruddskifer som gir fine utearealer.



Beliggenheten mot både øst, syd og vest sørger for gode solforhold.





I tilknytning til kjøkkenet er det plass til et stort spisebord som blir et naturlig samlingspunkt.



Kjøkkenet ligger i en fin og sosial åpen løsning med stuen.



Lys og pen kjøkkeninnredning fra 2007 med god skap- og benkeplass. Innredningen har lyse profilerte fronter, laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum og fliser i benkeryggen.



Soverom 1 har mørke fliser på gulv med gulvvarme og overflater med trepanel. Soverommet er i dag innredet med en familiekøye med 3 sengeplasser.



God oppbevaringsplass i medfølgende garderobeskap, samt ytterligere plass til kommoder eller kontorpult.



Soverom 2 er i dag innredet med en dobbeltseng.



Soverommet har mørke fliser på gulv med gulvvarme og overflater med trepanel.



Pen innredning med glatte fronter og heldekkende servant, speil med belysning og veggheengt skap over.



Dusjhjørne med flislagte vegger. Badet har også gulvstående toalett og opplegg for vaskemaskin.



Baderom fra byggeåret 2007 med flislagt gulv med gulvvarme, lasert trepanel, downlight i himlingen og mekanisk avtrekksvifte.





Fra baderommet har du adgang til en deilig badstue med plassbygget sittebenk og badstueovn.



Frittstående annekks på 13m<sup>2</sup> er innredet med et soverom og bod.



Annekset har enstavs laminat på gulv, overflater med trepanel og innlagt strøm. Annekset er i dag innredet med en køyeseng, men det gjøres oppmerksom på at rommet ikke er godkjent for varig opphold.



Praktisk bod med arbeidsbenk og gode lagringsmuligheter.





Flott hytte fra 2007 med tak tekket med torv og solrik sydvestvendt terrasse.



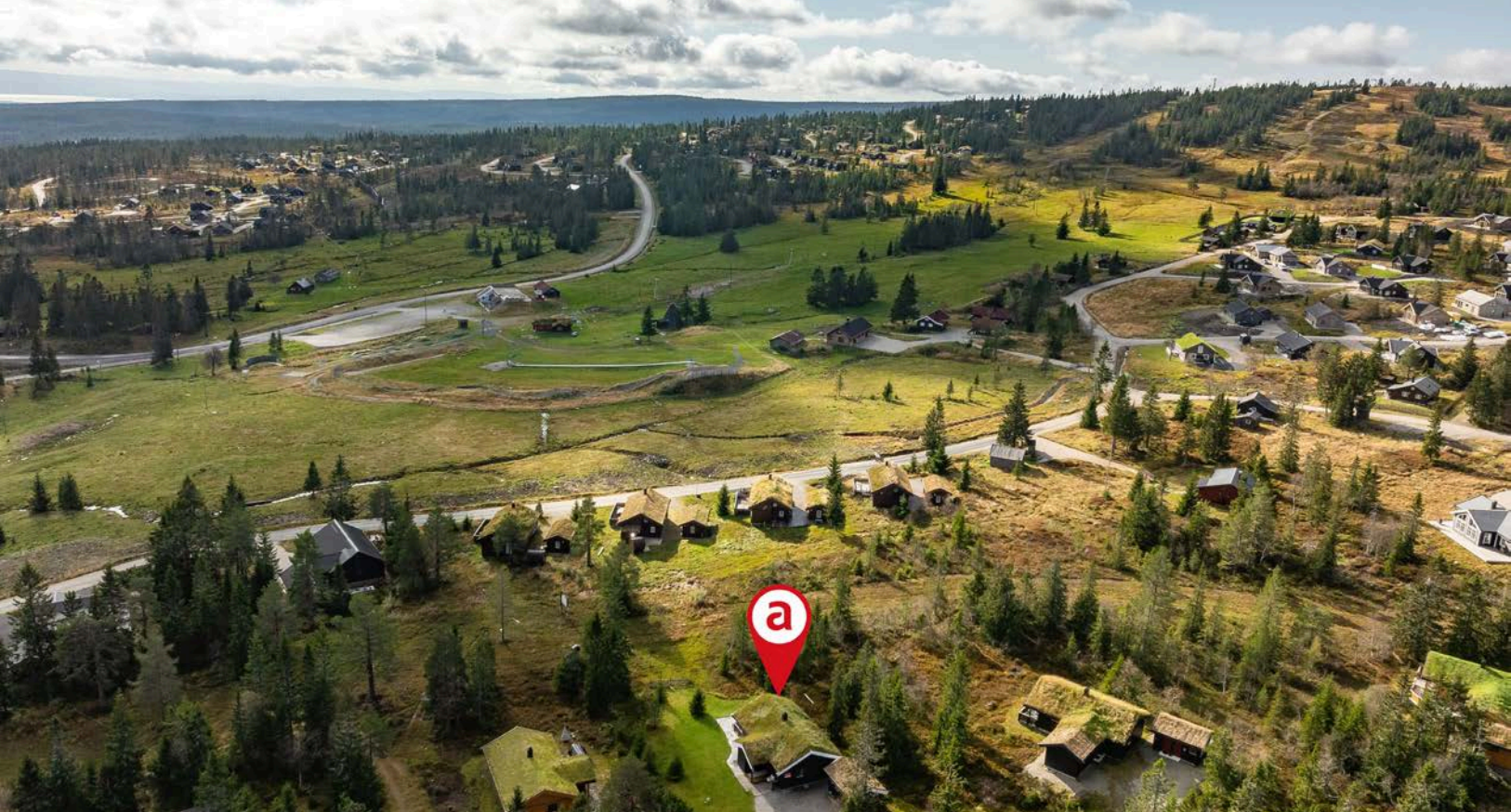
Naturtomt, med lyng, plen, busker, trær, bruddskifer rundt deler av hytta og gruslagt gårdsplass.



Med Budor Skianlegg med 2 skitrek kunn ca. 100 meter unna og nærmeste skiløype i umiddelbar nærhet kan du enkelt nyte fine dager i flott natur.



Budor Skianlegg er et av få anlegg med egen kjelkenedfart. Sommerstid finnes utallige flotte fotturer, samt gode fiskemuligheter.

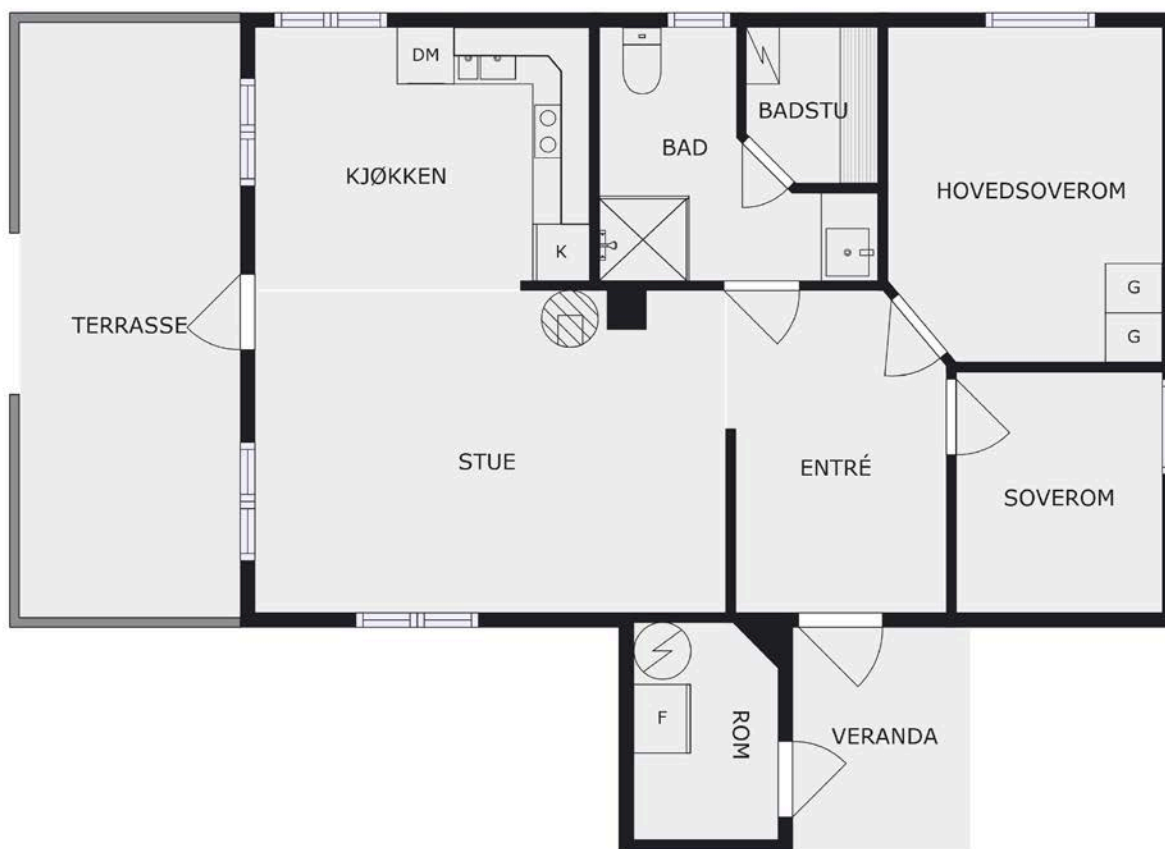


Budor er kjent for å være et svært snøsikkert område, er du glad i vintersportsaktiviteter- og friluftsliv er dette et ypperlig valg. Det er kort vei til nypreparerte løyper som slynger seg over 300 km i skjønne naturomgivelser på Hedmarksvidda.



På sommerstid er det fine muligheter for sykkel- og fotturer i flott innlandsterrang. Området byr og på rikelig med jakt og fiskemuligheter.

# Plantegning



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

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

# Vedlegg

Salg av fritidsbolig  
Løkka 27  
2340 Løten



Energimerke

#### Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

0	TG 0	Ingen avvik
7	TG 1	Ingen vesentlige avvik
2	TG 2	Vesentlige avvik
4	TG 3	Store eller alvorlige avvik
1	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:  
Takstmann  
**Arild Hoberg**  
Dato: 10/09/2024

Bukkholtvegen 60  
Stange 2335  
91829037  
arild@hobergtakst.no



*Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.*

*Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.*

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

## OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eiendom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

### AVGRENSNING:

EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eiendom.

### NIVÅ AV ANALYSEN:

Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullboring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

### LEVETIDSBETRAKTNINGER:

Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjestående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

### VÆR OPPMERKSOM PÅ

Egenerklærings skjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

### KOSTNADSVURDERING VED TG3

Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

### PIPER OG ILDSTEDER:

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

### ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

### MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	<p>TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* Det er ingen tegn til slitasje.</li> <li>* Dokumentert fagmessig godt utført.</li> <li>* Det er ingen merknader.</li> </ul>
TG 1	<p>TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje.</li> <li>* Strakstiltak anses ikke som nødvendig.</li> </ul>
TG 2	<p>TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* Feil utført.</li> <li>* Skadet, eller symptomer på skade.</li> <li>* Svært slitt.</li> <li>* Nedsatt funksjon.</li> <li>* Utgått på dato.</li> <li>* Kort gjenværende brukstid.</li> <li>* Det er behov for tiltak i nær fremtid.</li> <li>* Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.</li> </ul>
TG 3	<p>TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* Har total funksjonssvikt</li> <li>* Fyller ikke lenger formålet</li> <li>* Er en fare for liv og helse</li> </ul> <p>Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.</p>
TG iu	<p>TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen</li> <li>* Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen</li> </ul>

**EIENDOMSDATA:**

<b>Matrikkeldata:</b>	Gnr:273, Bnr: 220
<b>Hjemmelshaver:</b>	Robert Kristiansen
<b>Seksjonsnr:</b>	
<b>Festenr:</b>	1090
<b>Andelsnr:</b>	m <sup>2</sup>
<b>Tomt:</b>	
<b>Konsesjonsplikt:</b>	Nei
<b>Adkomst:</b>	Privat
<b>Vann:</b>	Offentlig
<b>Avløp:</b>	Offentlig
<b>Regulering:</b>	Reguleringsbestemmelser til reguleringsplan Budor nord.
<b>Offentl. avg. pr. år:</b>	Kr.7613,- i 2023
<b>Forsikringsforhold:</b>	Hytte:Tryg, Innbo: Fremtind
<b>Ligningsverdi:</b>	Kr.1 010 568,- i 2022
<b>Byggeår:</b>	2007

**BEFARINGEN:**

<b>Befaringsdato:</b>	05.09.2024
<b>Forutsetninger:</b>	Sol ca.15 grader og pent vær.
<b>Oppdragsgiver:</b>	Robert Kristiansen
<b>Tilstede under befaringen:</b>	
<b>Fuktmåler benyttet:</b>	Protimeter MMS3



## OM TOMTEN:

Naturtomt, med lyng, plen, busker, trær, bruddskifer rundt deler av hytta og gruslagt gårdsplass.

## OM BYGGEMETODEN:

Isolert plate på mark, bindingsverk med stående panel, saltak med torv, takrenner og nedløp i metall.

Elementpipe som er helbeslått over tak.

## OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Fritidsboligen fremstår i god stand, med noen utbedringer. Forøvrig vises det til beskrivelser for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

## ANNET:

Oppvarming: Varmekabler termostatstyrt i alle rom, peisovn med vedfyring i stue. Panelovn i utvendig bod og Anneks.

Røykvarsler og brannsløkkingsapparat plassert i gangen.

Utvendig bod/teknisk rom med vanninntak, fordelingsrør, vannmåler, stoppekran, varmtvannsbereider, sikringsskap, panelovn og fryser.

## DOKUMENTKONTROLL:

Følgende dokumenter ble fremlagt:

- Tegninger fritidsbolig.
- Ferdigattest.
- Feste kontrakt.
- Forkjøpsrett.
- Reguleringsbestemmelser til reguleringsplan Budor nord.
- Bestemmelse for medlemskap i velforening.....
- Bruksrett, drift og vedlikehold av felles bod / strømbod.
- Egenerklæring.
- Eiendomskart.
- Brann - og feier.
- Elsikkerhet.
- Grunnkart.
- Kommuneplankart.
- Ledningskart.
- Matrikkelrapport.
- Nabolagsprofil.
- Oversiktskart.
- Løten kommune planbestemmelser 2015 - 2026.
- Planrapport.
- Reguleringsplankart.
- Utskrift grunnbok.
- Info. vann og avløp.- Vegstatuskart.
- Vedtekter Budortunet velforening.
- Signert protokoll fra årsmøtet.
- Regnskap 2023.

## BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):

Vegger: Trepanel i alle rom. Bad med fliser i dusjhjørne, trepanel på resten med sokkelflis. Badstue er plassert på bad.

Tak: trepanel i alle rom.

Gulv: keramiske fliser i alle rom.

## MERKNADER OM ANDRE ROM:

Det ble registrert bom i noen fliser i gang, med sprekk i fuger, og bom i noen fliser på det ene soverommet. Utover det fremstår andre rom i bra stand.

## FORMÅL MED ANALYSEN:

Salg av fritidsbolig.

**VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:**

- Montering av kontakt ute på vegg terrasse.
- Bygging av frittstående isolert Anneks 2020.

**AREALER OG ANVENDELSE:**

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

**MÅLEVERDIGE AREALER:**

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdige.

**AREALBEGREPER:**

- BRA-i =Internt bruksareal
- BRA-e =Eksternt bruksareal
- BRA-b =Innglasset balkong
- TBA =Terrasse- og balkongareal

**ENDRINGER:**

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

**NB:**

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldene bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

**AREAL BOLIG:**

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m <sup>2</sup>	S-Rom m <sup>2</sup>
1-etasje	57				57	
Utvendig bod		3				3
Terrasse				44		
SUM BYGNING	57	3		44	57	3
SUM BRA	57					

**AREAL GARASJE/UTHUS:**

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m <sup>2</sup>	S-Rom m <sup>2</sup>
Anneks		13				13
SUM BYGNING		13				13
SUM BRA						

**BRA-i:**

Stue, kjøkken, gang, sov x 2, bad og badstue.

**BRA-e:**

Utvendig bod og Anneks.

**MERKNADER OM AREAL:**

Areal er målt med laser.

**GARASJE / UTHUS:**

Frittstående isolert Anneks med soverom og bod.

Utført med støpt plate på mark, stående panel, saltak i trekonstruksjoner tekket med torv. Vindskier og isbordbeslag, lufting med mûsesteng i utvendig tre panel, beslag under terskel ytterdører, vindu med beslått vannbord.

Soverom med panel vegger og tak, laminat på gulv.

Bod med malte Osb plater vegger, himling og betong gulv. Oppvarming med panelovn.

#### BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester e.l.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

#### INTEGRITET:

##### UAVHENGIG TAKSTMANN

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på [www.BMTF.no](http://www.BMTF.no)

*Ansvarlig for rapporten:*

#### Arild Hoberg

Takstmann og Murmester med 40 års erfaring fra nybygg, rehabilitering, tilstandsvurdering og kalkulasjon

10/09/2024

Arild Hoberg

## 1. Grunn og fundamenter

### TG 1 1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er ikke påvist synlige skader eller skjevheter på fundamentet.

Det er ikke påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

Det er ikke påvist avskallet puss som fører til at isolasjonen har blitt eksponert.

Det er ikke påvist skader slik at drenering og annen sikring mot vann og fuktighet er utett.

Det ble ikke foretatt geologiske undersøkelser i forbindelse med utarbeidelse av denne rapporten. På bakgrunn av observasjoner gjort på befaringsdagen, vurderes grunnforholdene å være stabile.

Fundament ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Det ble kun foretatt utvendig inspeksjon av boligen for å se etter tegn til setninger og avvik i konstruksjonen.

**Merknader:** Det ble ikke registrert tegn til setninger eller avvik på befaringsdagen. Det er ikke opplyst om det er drenering eller radonduk i konstruksjonen.

#### Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

#### Merknader:

#### TG 1 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes som tilstrekkelig.

Fall fra grunnmur vurderes som tilstrekkelig.

**Merknader:** Fall vurderes stort sett som tilstrekkelig. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødige fuktbelastninger på konstruksjonen. Det anbefales å montere fleksible drensør på utkast fra taknedløp.

## 2. Yttervegger

#### TG 2 2.1 Yttervegger

Det er påvist deformasjoner og/eller fuktskader i ytterveggenes konstruksjoner. Det er ikke påvist avvik på vannbord over og under vindu, eller i overgangen mellom grunnmur og fasade og i etasjeskillere. Det er påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen. Det er påvist tilstrekkelig lufting for kledningen. Det er ikke påvist noen nevneverdige konstruksjonsfeil. Det er utført stikktaking på typiske skadesteder, slik som i nedkanten av panelet og i områdene rundt vinduene. Det er ikke observert materialvalg ved yttervegg som kan gi forkortet levetid.

Kledningen / stående trepanel. Beslag i overgang gavlfrekant. Trepanel med lufting og musesteng. Det er vannbrett under og over vinduene med beslag, og beslag under terskel ytterdør, boddør og terrassedør og vannbrett over dører med beslag.

**Merknader:** - Det ble registrert for høye fuktverdier nederst på trepanelet yttervegg bod, og nederst på stolper som holder takutstikk terrasse. Det er grunn til å overvåke denne bygningsdelen TG2. - Småskade/råteskade nederst på hjørnekasse bod, utskifting hjørnekasse bord TG3. Generelt behov for vedlikehold.



### 3. Vinduer og ytterdører

#### TG 1 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer med 2-lags energiglass fra byggeår. Terrassedør med 2-lags energiglass fra byggeår og ytterdører fra byggeår. Alle med ramme av tre.

Vannbord over og under vindu.

Beslag under / over ytterdører og terrassedør.

**Merknader:** Det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer og dører i boligen, uten avvik. Det ble ikke registrert noen punkterte vindusglass på befaringsdagen. For å avdekke punktert glass kreves rett lys og temperatur. Det ble fuktkontrollert på tilfeldig valgte vinduer og terrassedør, uten å registrere for høye fuktverdier. Vannbrett kunne med fordel ha stukket noe lengre ut, for å få en bedre dryppkant. Det ble ikke avdekket feil eller mangler utover generelt vedlikehold. på befaringsdagen. Normal brukstid før event. utskifting vinduer i tre er 20 - 60år. Normal brukstid for event. utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40år

### 4. Tak

#### TG 1 4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak

Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.

Det er ikke påvist nevneverdige fuktskjolder.

Det er ikke påvist råteskade eller skadedyr.

Det ser tett ut rundt gjennomføringer.

Det er påvist ventilering/lufting.

Takkonstruksjon av trematerialer med torvtak.

Vindskier, isbord med beslag.

Forkantbeslag, metall takrenner, nedløp med utkast ut i terrenget.

Elementpipe med brannmur pusset og malt, helbeslått over tak.

Peisovn i stue.

**Merknader:** Takkonstruksjonen ble visuelt undersøkt fra terreng, ingen indikasjoner på feil eller mangler, utenom generelt vedlikehold. Fjerning av mose bl.a. ved avrenning til takrenne.

Lufting så ut til å være ivaretatt via raftet.

Feiing og tilsyn ble utført 12.07.2019, ingen anmerkninger.

Forventet holdbarhet før omlegging av torv og underliggende tekking 30 - 50år.



#### **TG iu** 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Undertaket antas å være i fra 2007

Det er ikke sikkerhetsforsvarlig å inspisere undertak, lekter og yttertekking.

Taket vurderes slik at det er tilstrekkelig helning.

Detaljer knyttet til oppkanter, beslag, overlys (lysåpninger), skorsteiner og rørgjennomføringer vurderes som tilfredsstillende.

Innfesting og overganger vurderes som tilfredsstillende.

Vedlikeholds nivået vurderes som tilfredsstillende.

Fallet vurderes som tilstrekkelig.

Det er ikke påvist avvik på sluk eller renner.

Det er påvist overløp.

Detaljer knyttet til oppkanter, beslag, overlys (lysåpninger), skorsteiner og rørgjennomføringer vurderes som tilfredsstillende

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avskalling, fuger og beslag.

Undertak er ikke undersøkt, da konstruksjonen ikke har loft.

Taket er tekket med torv.

#### **Merknader:**

### **5. Loft**

#### **Ingen** 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Bygningsdelen eksisterer ikke.

#### **Merknader:**

### **6. Balkonger, verandaer og lignende**

#### **TG 3** 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Det er påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater.

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Terrasse i impregnerte materialer med rekkverk.  
Bruddskifer på terreng i forlengelse av terrasse.

**Merknader:** Det ble registrert råte på rekkverk TG3 og høye fuktverdier på terrasse gulv TG2, på befaringdagen. Høye fuktverdier terrasse gulv, kan også skyldes mye nedbør og fuktig værtype den siste tiden. Forventet holdbarhet før utskifting 15 - 30år. Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.



## 7. Våtrom

### 7.1 Bad / vaskerom

#### **TG 3** 7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.  
Det er ikke påvist sprekker i fuger.  
Det er ikke påvist avvik på skjøter og underkant av plater.  
Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.  
Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.  
Det er ventiler som kan åpnes.

Keramiske fliser i dusjhjørne, sokkelflis og trepanel på vegg, himling med lasertrepanel og downlight. Innredning med heldekkende servant med 1-greps blandebatteri, speilskap med lys og stikkontakt, dusjhjørne med 1-greps blandebatteri. Det er en liten spalte under bunnprofil, slik at event. lekkasje vann skal kunne renne inn til sluk. Opplegg for vaskemaskin. Gulvsmontert toalett. Tilluft mellom dørblad og terskel, mekanisk avtrekksvifte vegg.

Badstue montert på bad med badstue ovn.

**Merknader:** Det ble foretatt fukt søk på utsatte steder vegg, uten å registrere for høye fuktverdier. Trepanel og tredør/karm er i våtsone. Dette verken var eller er en anbefalt løsning.



### TG 3 7.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som ikke tilfredsstillende.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Det er påvist flekker eller andre skader.

---

Keramiske fliser med varmekabler som er termostatstyrt.

---

**Merknader:** Det ble registrert hulrom under noen fliser, lite lim dekning.

Gulvet har lite fall til sluk ca.0,5cm, ellers tilnærmet i vater.

Det ble registrert skade / avskalling på en flis.

### TG 3 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2007

Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

---

Eier ønsket ikke å bore i panelvegg på stue.



Smøremembran med mansjetter og bånd på gulv og sokkel.

**Merknader:** Det ble fuktkontrollert med egnet kontrollutstyr, uten å registrere for høye fuktverdier.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at membran og mansjetter ikke er kontrollerbare, fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir ikke foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport. Forventet brukstid/levetid på membran er 20 - 25 år.

Membranarbeider utført av Mjøsen Murmesterforretning AS. Dokumentasjon ble fremlagt.

## 8. Kjøkken

### 8.1 Kjøkken

#### TG 1 8.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 2007

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereider eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Kjøkken innredning med profilerte fronter og laminat benkeplate. Nedfelt oppvaskkum og skyllekum i stål, med 1-greps blandebatteri og avløpsrør av plast.

keramikk kokeplate, integrert komfyr. Kjøleskap, avtrekksvifte over kokeplate.

Keramiske fliser over kjøkkenbenk.

Downlight i himling.

**Merknader:** Kjøkkenet fremstår i god stand på befaringsdagen, uten synlige feil og mangler.

Oppvaskmaskin er defekt iflg. eier.

## 9. Rom under terreng

### 9.1 Ingen rom under terreng

#### Ingen 9.1.1 Veggens og himlingens overflater

Bygningsdelen eksisterer ikke.

#### Merknader:

#### Ingen 9.1.2 Gulvets overflate

Bygningsdelen eksisterer ikke.

#### Merknader:

#### Ingen 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Bygningsdelen eksisterer ikke.

#### Merknader:

## 10. VVS

**TG 1** 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2007

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.

Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.

Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.

Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Avløp: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.

Synlige og skjulte vannrør i kobber og plast. Avløp i plast.

Stoppekran ble lokalisert på utvendig bod, testet og fungerer som den skal.

Dokumentasjon fra rørlegger ble fremlagt.

**Merknader:** Det ble ikke avdekket synlige tegn til svekkelser eller lukt fra vann eller avløpsrør på befaringsdagen. Utvendig stoppekran er plassert i felles bod / strømbod, ses i bakgrunn. Forventet brukstid på vann og avløpsrør er ca. 50år

**TG 2** 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2007

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er lekkasjesikret.

Varmtvannsbereder 200L er plassert i bod med sluk.

**Merknader:** Bod/teknisk rom har betong gulv med fall til sluk.

Gjør oppmerksom på at det ikke er membran på gulv eller sokkel.  
Forventet brukstid/holdbarhet 20år.

#### Ingen 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

#### Merknader:

#### Ingen 10.4 Varmesentraler

Bygningsdelen eksisterer ikke.

#### Merknader:

#### TG 1 10.5 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.  
Boligen har mekanisk ventilasjon.  
Boligen har ikke balansert ventilasjon.  
Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Fritidsboligen har ventiler på yttervegg i alle rom utenom bad og gang.  
Ventiler over vinduer.  
Tilluft mellom dørbled og terskel alle rom.  
Mekanisk avtrekksvifte på kjøkken og bad.

**Merknader:** Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

## 11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

### 11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.  
Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i 2020 Resultatet var tilfredsstillende.  
Det var tilsyn på anlegget for mindre enn fem år siden.  
Det elektriske anlegget ble installert i 2007  
I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, brantilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.  
I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.  
I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.  
I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.  
Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.  
Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.  
Kabler er tilstrekkelig festet.  
Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.  
I følge eier/oppdragsgiver er det ikke samsvar mellom utført arbeid og samsvarserklæring.  
Det er fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap med automatsikringer med kursoversikt, plassert i bod/teknisk rom.  
Inntakssikringer 40A for hyttene i felles bod / strømbod.

**Merknader:** Det ble ikke avdekket løse ledninger i fritidsboligen, eller andre visuelle feil eller mangler. Det lokale eltilsynet (DLE) hadde tilsyn 07.09.2020, uten anmerkninger. Dokumentasjon ble fremlagt for fritidsboligen. Anneks fra 2020, ingen dokumentasjon ble fremlagt. Normal levetid for elektrisk anlegg før utskifting er 20 - 40 år. Teknisk tilstand på det elektriske anlegget er ikke vurdert, da det bør utføres av en fagkyndig på området. Vi anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte

## VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er levert før oppstart av oppdraget. Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen. Det foreligger oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen. Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.

## TILLEGGSOPPLYSNINGER:

- Årlig festeavgift Kr. 79 846,-
- Bruksrett til felles bod / strømbod, gjelder for fritidsboligene 1-13 i Løkka.
- Fordelingssystem 230V IT. Dimensjonerende overbelastningsvern er 40A for hyttene og sitter i hovedfordeling i bod / strømbod.
- Utvendige stoppekraner for fritidsboligene er plassert i bod / strømbod.
- Det er ikke fremlagt tegninger eller dokumentasjon på Anneks.

## ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

## TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:

2.1	Yttervegger
	Merknader over.
10.2	Varmtvannsbereider
	Alder, over halvparten av forventet holdbarhet er nådd.

## TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:

6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	Utskifting av rekkverk terrasse.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 10.000. - og 25.000.-
7.1.1	Bad / vaskerom Overflate vegger og himling
	Trepanel og tredør/karm i våtsone. Våtsonen går en meter til hver side fra fliser i dusjhjørnet. Dusjhjørnet bør oppgraderes for å tåle fuktbelastningen.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 25.000. - og 50.000.-
7.1.2	Bad / vaskerom Overflate gulv
	Hulrom under noen fliser. Skade/avskalling på en flis. Gulvet bør oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Min. 2,5cm fall/høydeforskjell fra gulv ved terskel til topp slukrist og membranbånd til min. topp flis ved terskel.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 25.000. - og 50.000.-
7.1.3	Bad / vaskerom Membran, tettesjiktet og sluk
	Alder membran, over halvparten av forventet brukstid er nådd. Membran ved terskel er ikke utført, for å tåle dagens krav eller funksjon. Ny membran er priset ved oppgradering av vegg/gulv i foregående poster bad.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom kr. 0 - og 10.000

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

<b>Meglerfirma</b>	
Aktiv EM Hamar	
<b>Oppdragsnr.</b>	
1213240165	
<b>Selger 1 navn</b>	
Robert Kristiansen	
<b>Gateadresse</b>	
Løkka 27	
<b>Poststed</b>	<b>Postnr</b>
LØTEN	2340
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2007
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	17
Antall måneder	9
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	tryg
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1213240165

## Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: RK

1

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?  
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?  
 Nei  Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?  
Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?  
 Nei  Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?  
 Nei  Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?  
 Nei  Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?  
 Nei  Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?  
 Nei  Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?  
 Nei  Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
Svar
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
 Nei  Ja  
Beskrivelse
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?  
 Nei  Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?  
 Nei  Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?  
 Nei  Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?  
Svar
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?  
 Nei  Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?  
 Nei  Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?  
 Nei  Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?  
 Nei  Ja



- 21 Er det foretatt radonmåling?  
 Nei  Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?  
 Nei  Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?  
 Nei  Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?  
 Nei  Ja

## Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

Document reference: 1213240165

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Robert Kristiansen	b87f6e75155f506b38dda117 99ca222a5d8bfa3d	09.09.2024 10:25:55 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1213240165

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

# Nabolagsprofil

Løkka 27

## Høyde over havet

634 m



## Offentlig transport

✈ Oslo Gardermoen	1 t 14 min	🚗
🚆 Løten stasjon Linje R60	21 min	🚗 17.6 km
🚆 Ilseng stasjon Linje R60	27 min	🚗 25.2 km
🚆 Engemoen Linje 693	9 min	🚗 8.1 km
🚆 Rekstad Linje 693	10 min	🚗 8.7 km

## Avstand til byer

Elverum	30 min	🚗
Hamar	33 min	🚗
Oslo	1 t 47 min	🚗

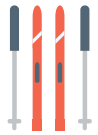
## Ladepunkt for el-bil

🚗 Recharge Esso Myklegard	20 min	🚗
🚗 Myklegard veikro	20 min	🚗

## Vintersport

Langrenn

- Avstand til nærmeste løype: 36 m



Alpin

- Budor Skianlegg
- Avstand til nærmeste bakke: 100 m
- Skitrek i anlegget: 2



## Aktiviteter

Hundesledekjøring - Budor Gjestegård 4 min 🚶

## Sport

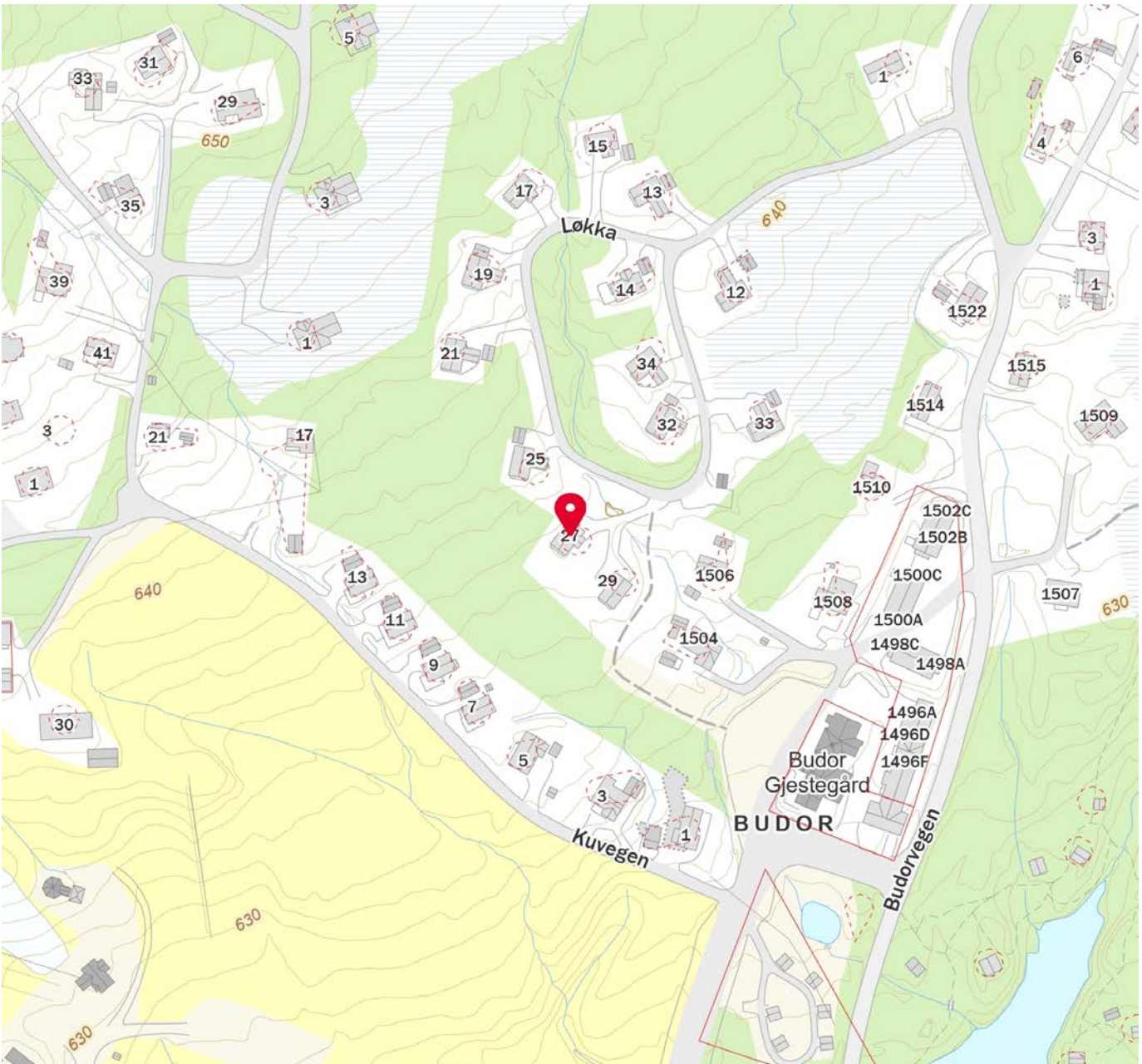
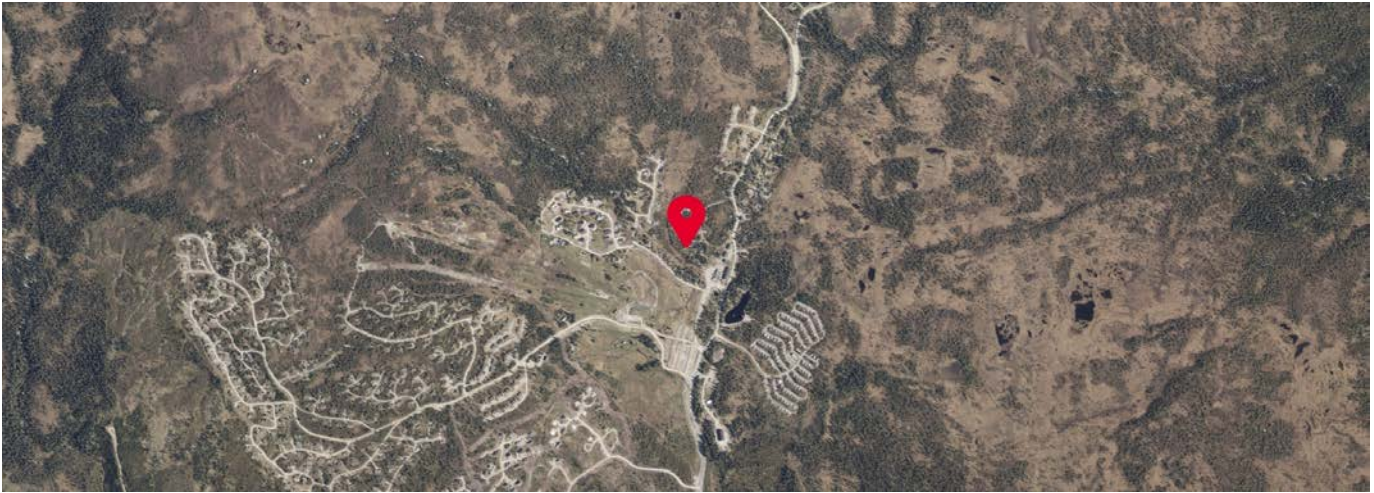
⚽ Nordbygda, Furasaga fotballøkke Ballspill	11 min	🚗 8.8 km
⚽ Nordbygda, Brandsrudslletta grusbane Ballspill	15 min	🚗 12.9 km
🚶 Tren Løten	21 min	🚗
🚶 Family Sports Club Terningen Arena	28 min	🚗

## Dagligvare

Joker Brenneriroa Post i butikk, søndagsåpent	17 min	🚗 14.9 km
Rema 1000 Løten Post i butikk, PostNord	20 min	🚗 17.2 km

## Varer/Tjenester

📦 AMFI Elverum	30 min	🚗
🏪 Vitusapotek Løten	21 min	🚗





## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

# HELP Boligkjøperforsikring

## Boligkjøperforsikring

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

## Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

## Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

*“Vi unner ingen å stå alene”*

Rettt skal være rett. For alle.



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

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

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

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på [help.no/minside](mailto:help.no/minside), telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)

  
Rettt skal være rett. For alle.





# Viktige endringer i avhendingsloven

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

## **Forbudt å selge bolig “som den er”**

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

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

## **Egenandel**

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

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

## **Nytt om tilstandsrapporter**

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



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

### **Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes**

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

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

### **Arealavvik**

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

### **Viktig for kjøper å være klar over**

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

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

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



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

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

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

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

**aktiv.** +  **SOS  
BARNEBYER**

# Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

## Gjennomføring av budgivning

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

## Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Løkka 27  
2340 LØTENMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling  
Saksbehandler: Sindre Ilseth HeiaTelefon: 915 95 510  
E-post: sindre.ilseth.heia@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. \_\_\_\_\_

Beløp med bokstaver: Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

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

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf nr.: \_\_\_\_\_

Lånt kapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

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

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

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

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

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

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

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre