

An aerial photograph of a traditional wooden cabin with a green roof, situated in a lush, forested area. The cabin has dark wood siding and a prominent green roof. The surrounding landscape is filled with tall evergreen trees and rolling hills under a blue sky with light clouds. In the background, other similar cabins are visible, suggesting a residential development in a natural setting.

aktiv.

Tiuren 36, 2340 LØTEN

**Flott familiehytte i tømmerlaft m/  
ypperlig beliggenhet i Svaenlia.  
Velholdt. Luftig og fri tomt uten  
mye innsyn. Garasje**



Eiendomsmegler

## Inger Anne Stene

**Mobil** 924 08 140

**E-post** inger.anne.stene@aktiv.no

### Aktiv Eiendomsmegling Elverum

Storgata 15, 2405 ELVERUM. TLF. 62 43 14 20

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 3 350 000,-  
**Omkostn.:** Kr 88 890,-  
**Total ink omk.:** Kr 3 438 890,-  
**Årlig festeavgift:** Kr 6 058,-  
**Selger:** Erik Anders Haga

**Salgsobjekt:** Fritidseiendom  
**Eierform:** Punktfestetomt  
**Byggeår:** 2002  
**BRA-i/BRA Total:** 78/113 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 3  
**Antall rom:** 4  
**Gnr./bnr.** Gnr. 273, bnr. 220

**Oppdragsnr.:** 1211240310

## Din nye familiehytte?

Velkommen til Svaenlia og denne flotte hytta (Rørshytte) i laftet tømmer og med smart planløsning for både store og små i familien.

Tomten ligger svært fint til - kun ca. 300 m fra alpinbakken og med langrennsløyper nærmest rett utenfor. Hytta er tatt godt vare på og fremstår med gode kvaliteter. Nyere varmepumpe og vedovn med klebersteinsplate bidrar til lun innetemperatur.

Hytta har god planløsning med bla. stor stue, 3 sov., vaskerom/tekn.rom rett innenfor døren og romslig bad. Den store og dels overbygde terrassen har fint utsyn. Eiendommen oppleves som skjermet, luftig og fri.

Frittstående bod ved terrasse. Det er også frittliggende garasje med aut. portåpner og god lagringsplass på eiendommen.

Bør oppleves!



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Bilder .....	20
Tilstandsrapport .....	37
Egenerklæring .....	67
Festekontrakt .....	72
Nabolagsprofil .....	76
Budskjema .....	85

# Om eiendommen

## Om hytta

### Areal

BRA - i: 78 m<sup>2</sup>

BRA - e: 35 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 113 m<sup>2</sup>

TBA: 34 m<sup>2</sup>

### Bruksareal fordelt på etasje

BRA-i: 78 m<sup>2</sup> Vindfang, bod/teknisk rom, gang, 3 soverom, stue og kjøkken.

BRA-e: 28 m<sup>2</sup> Garasje

BRA-e: 7 m<sup>2</sup> Uthus/bod

### TBA fordelt på etasje

34 m<sup>2</sup> Terrasse- og balkongareal

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

På grunn av møbler/ innredning avviker deler av oppmålingen da noen mål er tatt høyere opp på veggen enn anbefalt. Vegger kan være skjeve og kan gi andre mål enn ved måling langs gulvet.

### Tomtetype

Punktfestet

### Tomtebeskrivelse

Eiendommen ligger fint og skjermet til på en flott naturtomt med lyng, busker, trær og ellers stedbundet natur i populære Svaenlia. Hytta ligger kun ca 300 m fra alpinbakken og har skiløyper og turstier nærmest rett utenfor eiendommen. Tomten har tilnærmet flate partier rundt hytte og garasje. Ellers skrånet. Det er gruset innkjøring og gårdsrom. Hellebelagt område ved inngangsparti og bort til terrasse og uthus/bod. Den store terrassen oppleves å ha fine solforhold og fint utsyn mot nærområder. Det er tilrettelagt bålpanneplass på gruset område ved terrasse.

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

### **Årlig festeavgift**

Kr 6 058,- for 2024.

### **Festetid**

Bortfester er Løiten Almenning. Det er etablert festekontrakt for 40 år fra 01/01-2001 med rett til fornyelse med ytterligere 40 år.

Se vedlagt festekontrakt i salgsoppgaven.

### **Regulering av festeavgift**

Årlig festeavgift utgjør kr 6 058,- per 2024. Serviceavgift kan bli innført ved tilføring av ytterligere infrastruktur fra bortfester. Festeavgiften reguleres hvert 10 år i henhold til endringer i konsumprisindeksen. Neste regulering av festeavgiften vil skje 31.12.2030.

### **Innløsningsvilkår festekontrakt**

Det er ikke mulig å innløse tomten da bortfester er en bygdealmenning.

Bortfester har forkjøpsrett, men denne vil ikke bli benyttet ved denne overdragelse.

### **Festekontrakt datert**

01.01.2001.

### **Beliggenhet**

Eiendommen ligger særdeles fint og sentralt til i Svanlia på Budor - kun ca 300 m fra alpinbakken og med nydelige friområder med turstier og skiløyper like ved tomten. Her er det kort radius til alle fasiliteter hele året.

Området er viden kjent for sine flotte turområder året rundt som strekker seg i skogområder og opp til snaufjellet. Om vinteren er det svært snøsikkert og milevis av oppkjørte skiløyper som strekker seg langt innover Hedmarksvidda. Skiene kan du nærmest spenne på deg på trappa for så å legge ut på en lang treningstur eller en koselig og rolig med de minste i familien. Området har flotte skiløyper for både små og store. Flere steder i området er det bemannede hytter med kafé hvor man kan ta en liten stopp før man vender hjemover igjen. I alpinanlegget er det 2 heiser, lysanlegg, kjelkeaking og 5 nedfarter for alpint og snowboard. I anlegget finnes det også varmetue og lavvo og muligheter for grilling. Iht. selger har barnebarn hatt ski inn/ut til alpinbakken fra hytta.

Sommer og høst er det både turstier og fine veier for å sykle i området. Det er også gode muligheter for bærplukking, samt flere steder man kan bade, padle kano osv. Ved Koiedalen like nedenfor Gjestegården er det en flott badeplass og brygge. Ved alpinanlegget er det anlagt sykkeløype for både store og små i sommerhalvåret. Hytta ligger også kun en liten spasertur unna Budor Gjestegård med fritt utsyn over alpinbakken i front. Budor Gjestegård, som er åpen for serving av lunsj og middag hver dag, i tillegg til kjøp av kaker, kaffe m.m. Her arrangeres det også aktiviteter som bl.a. quiz fra tid til annen.

Fra Oslo er det ca. 15 mil og det er ca. 3 mil til både Hamar og Elverum.

## **Bygningssakkyndig**

Syversrud Takst AS;

## **Type takst**

Tilstandsrapport

## **Byggemåte**

Hytte av typen røroshetta bygd i 2002. Fundamentert på støpt såle. Støpt dekke i 1. etasje. Laftede tømmervegger. Skråtak/himlinger i alle rom med synlige tømmeråser. Saltakkonstruksjon i tre tekket med torv. Koblede vinduer med faste sprosser og koblet terrassedør. Panelt ytterdør og furu fyllingsdører. Konstruksjon isolert med mineralull. Kvalitet og tykkelse kan bare avdekkes ved bygningsmessige inngrep, noe som ikke ble utført på befaringsdagen. Beskrivelse av byggemåte er hentet fra tilstandsrapport utført av Syversrud Takst AS.

Tilstandsrapporten angir også byggetekniske tilstandssvekkelser (tilstandsgrader -TG). For denne eiendommen er det gitt tilstandsgrad TG 2 (Bygningsdelen har vesentlige avvik) for følgende bygningsdeler-/komponenter:

\* Grunnmur og fundamenter: Det er registrert skråriss som er symptom på setninger. Anbefalte tiltak - Det anbefales å foreta en gjenpussing av sprekker i grunnmur, slik at forholdet kan observeres over tid,

med tanke på om dette er under utvikling eller er stabilt.

\* Balkong, terrasse, plattning: Det registreres skjevheter i konstruksjonen. Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk. Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Kombinasjon av alder og materiale tilsier at det kan være behov for tiltak. Anbefalte tiltak - Rekkverk må monteres iht. krav. Overflatebehandling må påregnes. Anbefaler ytterligere undersøkelser ved påviste skjevheter.

\* Vinduer og dører: Det er påvist avvik ved omramming. Liten/ingen avstand mellom trepanel og beslag, fare for fuktopptrekk. Det registreres harde tettelister som pga dette tetter dårlig. Enkelte innerdører tar i karm/terskel og har behov for justering. Enkelte vridere med noe slark. Det registreres misfarging på innvendige karm og foringer, trolig pga. kondens. Anbefalte tiltak - Justeringer/smøring anbefales. Tettelister bør byttes ved åpningsbare vinduer, mistet noe tettefunksjon

\* Yttervegger: Det registreres værslitt/oppsprukket tømmer. Fasaden mangler overflatebehandling. Anbefalte tiltak - Rengjøring og overflatebehandling må påregnes.

\* Taktekking: Eier opplyser om mindre vannlekkasje fra tak. Forsikrings sak, opplyst om antatt utettheter ved pipe. Det blir montert nytt pipebeslag. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen. Anbefalte tiltak - Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ingen påviste forhold med behov for utbedringer.

Jevnlig kontroll av tekkingen anbefales. Kostnader for ny tekking er ikke medtatt.

\* Utstyr på tak: Det er ikke etablert noen takstige. Anbefaler ytterligere undersøkelser. Forskriftsmessig adkomst for feier må etableres

\* Ildsted/skorstein: Det registreres kort avstand mellom sotluke og brennbart materiale. Avstandskravet er 30 cm. Ubrennbar plate på gulv har for lite utstikk foran ovnen. Avstandskravet er 30cm foran ilegget på ovn. Pipe og ildsted er kun visuelt vurdert og ikke røyktrykkprøvd eller kamerakontrollert ved besiktigelsen. Undertegnede har ikke spesiell kompetanse vedr. vurdering av piper og ildsteders forskriftsmessige tilstand. For detaljert informasjon og krav anbefales kontakt med lokalt brann- og feiervesen. Tilsynsrapport utført av Hedmark Brannvesen i 2020. Ingen avdekkende forhold. Anbefalte tiltak - Med bakgrunn i påviste avvik og for en vurdering av eventuelle tiltak anbefales en ytterligere kontroll av pipa/ildsteder utført av brann- og feiervesen. Tiltak for å øke avstanden til brennbart materiale må utføres.

\* Kjøkken: Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Laminerte benkeplater. Over og underskap. Fliser i benkerygg. Metall kum med avrenningsfelt, 1-greps blandebatteri og avstengning for oppvaskmaskin.

Vannstoppeventil ikke etablert (krav fra 2010). Plass for kjøleskap. Integreert oppvaskmaskin, stekovn og platetopp. Komfyrvakt ikke etablert (krav fra 2010). Ventilator med mekanisk vifte. Det registreres avskalling på benkeplate ved platetopp. Enkelte dører og skuffer med justeringsbehov. Med tanke på sikkerhet anbefales det å ettermontere vannstoppeventil og komfyrvakt

\* Avløpsrør: Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger. Ingen lekkasjer eller skader ble registrert, generelt anbefales jevnlig rengjøring av sluk og vannlåser for å sikre god avrenning

Utvendige stikkledninger er ikke vurdert. Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.

\* Elektrisk: Kursfortegnelse er ikke kontrollert i forhold til sikringer i skap. Ingen opplysninger fra hjemmelshaver om problemer med det elektriske anlegget. Det er ikke forelagt noen dokumentasjon på utførelsen av anlegget fra byggeår. Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet. Anbefalte tiltak - Samsvarserklæring på utført arbeid fra byggeår bør om mulig fremskaffes.

- \* Varmtvannsbereder: Ingen lekkasjer eller skader ble registrert. Det er ikke tilfredsstillende el tilkobling på bereder. (TG2). Anbefalte tiltak - Bereder tilkoblet stikkontakt. Det anbefales at berederen har fast tilkobling
- \* Ventilasjon: Det er manglende tilluftspalte ved dører slik at ventileringen av boenheten ikke fungerer som tiltenkt. Anbefalte tiltak - Tilluftspalte ved dører anbefales etablert for optimal ventilering.
- \* Våtrom: Oppsummering av overflater: Det er ikke tilfredsstillende fall til sluk. Flatt gulv. Vegger er ikke utført med tetthet eller funksjon som tilfredsstillende krav til våtrom. Våtromsfunksjon ivaretatt med dusjkabinett. Badet er vurdert med bruk av dusjkabinett, slik at belastningen med fritt vann på gulv og vegger har vært begrenset. Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk Det er ikke adkomst til sluk slik at inspeksjon og kontroll av sluk kan ikke gjennomføres. Rørføringer gjennom gulv har ikke synlig membran / mansjetter over gulvet. Tetting med mansjett / membran rundt rør bør avsluttet minst 25 mm over ferdig gulv for god vannsikkerhet. Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker. Fallforhold er ikke kontrollert under dusjkabinett / badekar pga manglende adkomst for måling. Sluk er plassert under dusjkabinett. Dette er vanskelig å få flyttet på og sluket er ikke inspisert. Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk: For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av alder bør det brukes med forsiktighet og jevnlig kontroll av overflater anbefales. Det anbefales å fortsatt benytte et dusjkabinett for å unngå fuktbelastning fra fritt vann på gulv og vegger. Det er viktig at sluk rengjøres jevnlig for å sikre god avrenning. Tilgang til sluk for inspeksjon og rengjøring anbefales. Oppsummering av sanitærutstyr: Det registreres svelleskader pga fukt på baderoms innredningen. Oppsummering av ventilasjon: Avtrekk funksjonstestet med tilfredsstillende avtrekksfunksjon. Rommet mangler tilluft og ventilering av rommet blir redusert. Anbefalte tiltak ventilasjon: Det anbefales å etablere tilluft for å tilrettelegge for bedre luftutskifting.
- \* Innvendige overflater: Det registreres boom i fliser ved inngang. Det registreres ikke oppbrett rundt rørføringer og gulvbelegg er ikke ført under klemring ved innvendig bod. Det registreres sprekke i gulvbelegg ved døråpning ved innvendig bod. Det registreres slitasje/sår/hakk ved tregulv. Pga mye løsøre og gjenstander var ikke alle flater tilgjengelige. Anbefaler ytterligere undersøkelser. Eier opplyser om tidligere lekkasje ved tak rundt pipe. Eier opplyser om at lekkasjen blir utbedret før salg.

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

- \* Renner og nedløp: Takrenner har punktvis lekkasjer. Det registreres stedvis råteskader i takrenner. Det registreres nedbøy/skjevheter i takrenner. Det registreres sprekker og skader i takrenner. Anbefalte tiltak
- Utskifting av takrenner må påregnes. Utbedringskostnader: Under 10 000



Frittstående uthus: Fundamentert med støpt såle. Støpt dekke i boden. Trevegger med liggende trepanel. Pulttak med trekonstruksjoner tekket med torv. Innlagt strøm. Uthuset er uisolert.

Frittstående garasje: Fundamentert med støpt såle. Støpt dekke i garasjen. Trevegger med liggende trepanel. Saltak med trekonstruksjoner tekket med torv. Tretakrenner, nedløp med kjetting. Innlagt strøm. Det er montert en leddport i tre med portåpner. Garasjen er uisolert.

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.

BRA-b (innglasset balkong mv.) - Bruksareal av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e).

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

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 under.

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

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**

\* Når kjøpte du boligen? År 2010

\* Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp? Ja, kun av faglært. Beskrivelse: Byttet dusjkabinett. Byttet varmtvannsbeholder og varmekabel i vannledningen. I juli ble utvendig tappekran byttet og det ble montert innvendig stenge ventil. Arbeid utført av Rørleggern Løten as

\* Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade? Ja. Beskrivelse: Vi hadde i juli en mindre vanninntrengning ved pipa. Det ble meldt If som har registrert skadesak. Takstmannen fr If konkluderte med at det ikke var noen varig skade, men anbefalte at pipa ble beslått. Dette arbeidet er bestilt og er eller vil bli utført av Hedemark Beslagsservice Arne Åsen.

\* Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende? Ja. Beskrivelse: Gulvet på verandaen er litt skjevt etter vinterens snetyngde.

\* Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Ja, kun av faglært. Beskrivelse: Kobling av strøm til varmepumpe, varmtvannsbeholder og varmekabel. Utelamper og lamper over kjøkkenbenk. Arbeid utført av Innstallasjonsservice as Løten

- \* Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Ja. Beskrivelse: Hadde kontroll for noen år siden. Tror ikke jeg fikk noen rapport.
- \* Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade? Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad. Beskrivelse: Rekkverket er avstivet. Snøen bøyde det ned på vinteren.
- \* Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger? Ja. Beskrivelse: Takstmann fra If skrev en rapport.

### **Innhold**

Hytta er på ett plan og inneholder:

Overbygd inngangsparti, entre, vaskerom/teknisk rom, mellomgang, bad, 3 soverom, kjøkken, stue/spisestue med utgang til delvis overbygd og stor terrasse.

Frittstående garasje med automatisk portåpner. Garasjen har innlagt strøm.

Frittstående uthus/vedbod med innlagt strøm

### **Standard**

Rørshytte i laftet tømmer og med torvtak. Eiendommen oppleves som ivaretatt og har en svært god beliggenhet nær skiløyper, alpinbakke og friområder for tur og trening. Selgers barnebarn har hatt ski inn/ut fra alpinbakken. Vidstrakt utsyn med glimt til Mjøsa.

Eksempler på materialvalg:

Gulv: Overflater bestående av lakkerte tregulv og gulvbelegg og fliser.

Vegg: Overflater bestående av tømmer og trepanel.

Tak: Overflater bestående av panel synlige tømmeråser.

Informasjon fra selger om oppgraderinger:

- \* Skjult el-anlegg
- \* Lamper med lyssensor
- \* Pipe ble forblendet 2009, samtidig ble terrasse utvidet og det ble drenert med stein
- \* Nyere vedovn.
- \* Varmepumpe
- \* Varmekabler på vanninntak
- \* Garasje og vedbod oppført i 2009

### **Innbo og løsøre**

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

### **Hvitevarer**

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

### **Parkering**

Frittstående dobbelgarsje med elektrisk portåpner. Ellers godt med biloppstillingsplasser på tomten.

### **Forsikringsselskap**

If

### **Radonmåling**

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m<sup>3</sup> (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m<sup>3</sup>. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

### **Diverse**

Det elektriske anlegget ble sist gang kontrollert i 2015, uten pålegg om utbedringer. Dette gir likevel ingen garanti for at anlegget er uten feil/mangler eller er tilpasset dagens krav og/eller bruksmønster.

Det er ikke montert takstige. Krav om takstige og eventuelt feieplattform (for skorsteiner høyere enn 120 cm) gjelder også for hytter/fritidseiendommer. Takstige skal enten være fastmontert eller det benyttes løs stige som hektes i fastmonterte kroker. Flere kommuner har unntak fra kravet om takstige, eller kan vurdere unntak fra kravet, i de tilfeller bygningene har torvtak alternativt shingel-/papptekking med takhelling på 22 grader eller mindre. Felles for begge er at gesimshøyde (avstand fra bakke til tak) ikke er høyere enn 3,5 m. Kjøper overtar ansvaret for ovennevnte

## **Energi**

### **Oppvarming**

Hytta varmes opp med elektrisitet og vedfyring. Det er installert luft-luft varmepumpe i stuen, samt peisvedovn med klebersteinsplate. Det er varmekabler i gulv ved entre. Øvrig oppvarming med elektriske panelovner.

### **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 3 350 000

### Kommunale avgifter

Kr 15 368

### Kommunale avgifter år

2023

### Info kommunale avgifter

\* Kommunale avgifter utgjør totalt ca. kr 15 368,- for 2023. I disse inngår eiendomsskatt, samt vann- og avløpsgebyr (inkl. målerleie). Avgiftene for vann- og avgift betales etter målt forbruk til satser fastsatt av Løten kommune. Priser vil variere som følge av forbruk og eventuelle endringer av gebyrer/avgifter.

\* Renovasjon utgjør ca. kr 1 114,-.

\* Feie- og tilsynsgebyr utgjør ca. kr 135,- per år. Feie- og tilsynsgebyr avhenger av hvor mange pipeløp som må feies/inspiseres. Det gjøres oppmerksom på at avgiftene normalt justeres/reguleres årlig.

### Formuesverdi sekundær

Kr 1 125 000,- per 31/12-2022

### Andre utgifter

\* Utover det som er nevnt under punktet «kommunale avgifter» og fyll inn eventuelle andre relevante punkt, påløper kostnader til for eksempel strøm, fyring/brensel, forsikring, innvendig/utvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett.

\* Se forøvrig også punkt om vegavgift og festeavgift i salgsoppgaven.

\* Selger har hatt privat avtale med Budor hytteservice om brøyting inn til døren, samt måking-/gjødsling- og klipping av torvtak. Beløpet har vært på ca kr. 12.000,- til ca kr. 15.000,- per år.

### 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 710 i Løten kommune.

## Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

31.08.2001 - Dokumentnr: 10885 - Festekontrakt - vilkår. Gjelder feste. Festetid: 40 år.

Årlig festeavgift: NOK 4 200. Pant for forfalt festeavgift. Bestemmelser om regulering av leien. Kan ikke overdras uten samtykke av hjemmelshaver/utleier. Med flere bestemmelser. Gjelder denne registerenheten med flere

22.06.2000 - Dokumentnr: 6708 - Registrering av festenr. Denne matrikkelenhet opprettet fra: Knr:3412 Gnr:273 Bnr:220

01.01.2020 - Dokumentnr: 1439574 - Omnummerering ved kommuneendring Tidligere: Knr:0415 Gnr:273 Bnr:220 Gjelder denne registerenheten med flere

## Ferdigattest/brukstillatelse

Det ble utstedt ferdigattest for hytta i 2002.

Det er mottatt byggetegninger for hytte og annekts fra kommunen. Innholdet i disse er i samsvar med dagens bruk, foruten at vaskerommet er betegnet som bod (boligens tilleggsareal) og påbygd del på terrasse.

Det gjøres videre oppmerksom på at ett soverom er uten betegnelse av bruk eller areal, men er tegnet inn med seng og garderobeskap.

## 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).

Hytta er tilknyttet offentlig vann- og avløp via Løten kommune. Vann- og avløp betales etter målt forbruk til satser fastsatt av Løten kommune. Se punkt om kommunale avgifter for mer informasjon.

## Regulerings og arealplaner

Eiendommen omfattes av kommuneplan for Løten for perioden 2015-2026. Området eiendommen ligger i er avsatt til fritidsbebyggelse. Eiendommen omfattes av områderegulering for Svaenlia, felt H1A-H2, fra 1997. Reguleringsformål for eiendommen er fritidsbebyggelse.

### **Adgang til utleie**

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut. Eiendommen er registrert som 1 boenhet.

### **Legalpant**

Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

### **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 eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

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

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

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

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

### **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

3 350 000 Prisantydning

---

#### Omkostninger

15 100 Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt)

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

83 750 Dokumentavgift

240 Panteattest kjøper

500 Tinglysningsgebyr pantedokument

500 Tinglysningsgebyr skjøte

3 900 Transportgebyr bortfester

---

88 890 Omkostninger totalt

103 990 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

106 790 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

---

3 438 890 Totalpris. inkl. omkostninger

3 453 990 Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

3 456 790 Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

### **Omkostninger kjøpers beløp**

Kr 88 890

### **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.

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

### **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.

Det gir selger rett til å heve og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

### **Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.



## **Vedlegg til Salgsoppgave**

Tilstandsrapport

Egenerklæringsskjema

Kopi av festekontrakt

### **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 Pluss og Boligkjøperforsikring 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. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på [help.no](http://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 provisjonsbasert vederlag tilsvarende 46 000,- for gjennomføring av salgsoppgaven. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke innhenting av opplysninger kr. 10 500,-, tilretteleggingsgebyr kr 12 900,-, oppgjørsgjebyr kr 4 250,-, markedspakke kr. 15 300,- og visninger kr 2 500,- pr stk. Alle beløp er inkl. mva. Meglerforetaket har ikke krav på provisjon og oppgjørshonorar dersom handel ikke kommer i stand i oppdragstiden eller hvis oppdraget sies opp.

### **Oppdragsansvarlig**

Inger Anne Stene

Eiendomsmegler

[inger.anne.stene@aktiv.no](mailto:inger.anne.stene@aktiv.no)

Tlf: 924 08 140

Aktiv Eiendomsmegling Elverum AS, Storgata 15

2408 Elverum

Tlf: 624 31 420

### **Salgsoppgavedato**

05.08.2024

**Velkommen til hytta**



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.



Velkommen til attraktive Budor og denne koselige familiehytta (type Røroshytte), med super beliggenhet på skjermet men sentral tomt nær langrennsløyper/turstier og alpinbakken.



Hytta ligger høyt i terrenget på en skjermet og lun tomt med noe utsyn. Eiendommen består av hytte, frittstående garasje m/ automatisk portåpner og bodplass, samt frittstående bod/uthus nær terrasse og inngangsparti.



Tomten er tilnærmet flat rundt hytta og ellers skrånet. På gårdsplassen er det mulighet for parkering av flere biler. Eiendommen oppleves som ivaretatt og har noen nyere oppgraderinger.



Hytta har en koselig adkomst med overbygd inngangsparti som luner mot vær og vind. Her er det steinheller langs vegg helt til terrasse og utebod.



Med en gang du kommer innenfor døren merker du den lune og gode atmosfæren i hytta. Det er varmekabler under fliser i entre og merk de fine tømmerveggene som gir et koselig preg.



Fra entre er det enkel adkomst til vaskerom for et raskt skift etter uteaktiviteter. En halvtrapp opp fører deg inn i gangen med god takhøyde. Hytta har et pent, helhetlig og godt preg med tømmervegger og rundstokker i mønet himling.



Den åpne og luftige stuen har flere innredningsmuligheter tilpasset eget ønske og behov. I dag er det en stor spisestuedel plassert nær kjøkkenet. Merk den smarte og nyere peisvedovnen med klebersteinplate som holder varmen lenger.



Stuerommet har rikelig med vindusflater som bidrar til en lys og herlig atmosfære. I tillegg til peisvedovn er det også montert varmepumpe som bidrar til jenv og lun innetemperatur hele året.







Hele stuerommet har et behagelig og godt preg med tregulv, maskinlftet vegger og mønet tak med rundstokker. De mange vinduene gir en fin nærhet til naturen rundt.



Stuen har mange innredningsmuligheter og er i dag innedelt med en romslig sofagruppe, godstol og spisestue. Plasseringen av peisvedovnen gjør at du nyter godt av den koselige atmosfæren når det knitrer i tørr bjørkeved en mørk høstkveld



Fra stuen er det utgang til en stor og delvis overbygget terrasse.



Stuen har et luftig og flott preg som gjør den hyggelig å oppholde seg i - både for avslapping og hygge med familie og venner.



Innredningen har rette profilfronter i tre og en laminert benkeplate. Fliser mellom benk og overskap gir pent preg og lettstelte overflater.



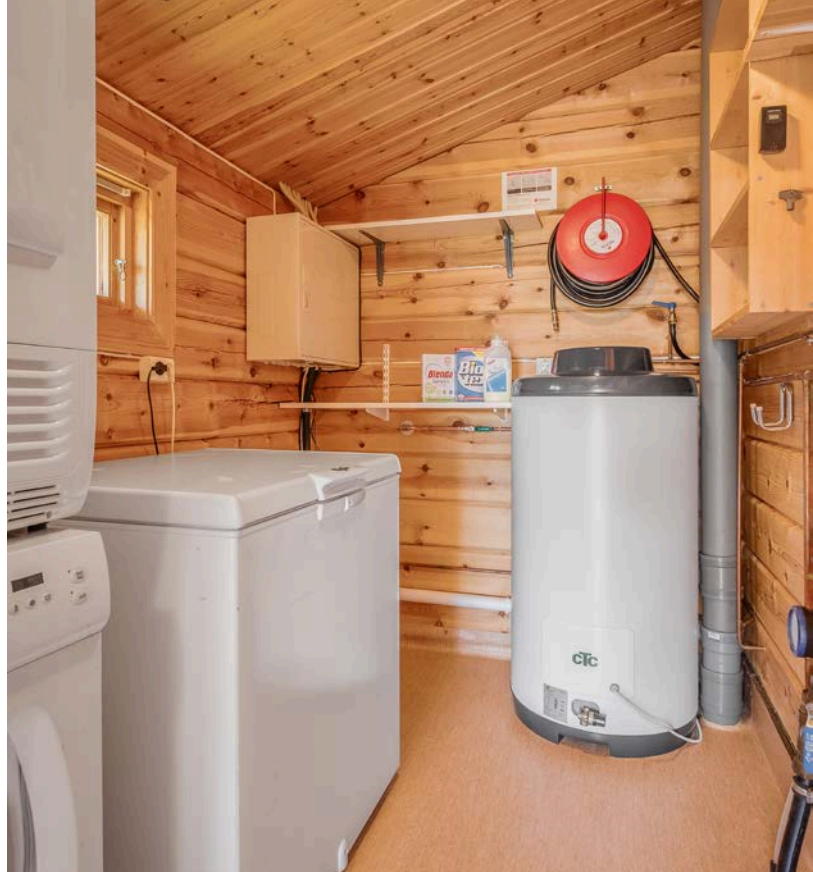
Det er integrert koketopp og stekeovn, samt opplegg for vaskemaskin. Egen nisje til kjøl-/fryseskap. Hvitevarene på kjøkkenet medfølger i salget.



Kjøkkenet ligger smart plassert for å utnytte areal best mulig i hytta. Dels åpne løsnigner gir fine sosiale soner.



Badet ligger godt plassert nær inngangsparti og har god omkleddingsplass og et lunt preg.



Tekn. rom/vaskerom innenfor entre har opplegg for vaskemaskin/kondenstørketrommel.



Baderommet har belegg på gulv. Nyere innrening med heldekkende servant på underskap, samt speilskap med belysning over. Videre er det wc og dusjkabinett i rommet.



De tre soverommene i hytta har en kombinasjon av familiekøyer og fastbygde køyesenger som tilsammen gir 7 sengeplasser.  
Alle rom med garderobeskap



1221-3-1\_019.jpg



Soverom 3. Merk takhøyden i rommet.





Utenfor stuen er det en stor terrasse med fine solforhold. Beliggenheten til hytta gir skjermet tomt og terrasse. Her ute er det plass for både luftige og lune sittegrupper.



Koselig plass under tak for kaffekos.



Fra terrassen er det utsyn mot natur- og nærområder. Beliggenheten høyt i terrenget bidrar til en luftig og fri følelse på eiendommen.



Ved terrassen er det tilrettelagt for bålpanneområde. Her er det rom for utekos for små og store hele året.



Tomten består av noe gressområder, samt stedbundet vegetasjon med lyng, og mose. Her kan du plukke blåbær på egen tomt.



Hytta sitt koselige preg og ypperlige beliggenhet bør absolutt oppleves! Velkommen til en koselig visning.

# Vedlegg

# Tiuren 36

## 2340 LØTEN

### Tilstandsrapport

### Eierskifte

Boligtype: Fritidsbolig

Byggeår: 2002

BRA: 78 m<sup>2</sup>

BRA-i: 78 m<sup>2</sup>



### Samlet vurdering

TG-0



TG-1



TG-2



TG-3



TG-IU



# 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

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. 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 bygningsakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningsakkyndig 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

Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

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

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

### Takstrappen

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/20808>

### 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 bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningsakkyndige 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.

## 3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

### Bygningsdeler med TG3

#### Renner og nedløp

##### Oppsummering

Takrenner har punktvis lekkasjer. Det registreres stedvis råteskader i takrenner.

Det registreres nedbøy/skjevheter i takrenner.

Det registreres sprekker og skader i takrenner.

##### Anbefalte tiltak

Utskifting av takrenner må påregnes.

Utbedringskostnader: Under 10 000

### Bygningsdeler med TG2

#### Grunnmur og fundament

##### Oppsummering

Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.

##### Anbefalte tiltak

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

#### Balkong, terrasse, platting

##### Oppsummering

Det registreres skjevheter i konstruksjonen.

Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk.

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

Kombinasjon av alder og materiale tilsier at det kan være behov for tiltak.

##### Anbefalte tiltak

Rekkverk må monteres iht. krav. Overflatebehandling må påregnes.

Anbefaler ytterligere undersøkelser ved påviste skjevheter.



## Vinduer og dører

### Oppsummering

Det er påvist avvik ved omramming. Liten/ingen avstand mellom trepanel og beslag, fare for fuktopptrekk.

Det registreres harde tettelister som pga dette tetter dårlig.

Enkelte innerdører tar i karm/terskel og har behov for justering.

Enkelte vridere med noe slark.

Det registreres misfarging på innvendige karmen og foringer, trolig pga. kondens.

### Anbefalte tiltak

Justeringer/smøring anbefales.

Tettelister bør byttes ved åpningsbare vinduer, mistet noe tettefunksjon.

---

## Yttervegger

### Oppsummering

Det registreres værslitt/oppsprukket tømmer.

Fasaden mangler overflatebehandling.

### Anbefalte tiltak

Rengjøring og overflatebehandling må påregnes.

---

## Taktekking

### Oppsummering

Eier opplyser om mindre vannlekkasje fra tak. Forsikrings sak, opplyst om antatt utettheter ved pipe. Det blir montert nytt pipebeslag.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.

### Anbefalte tiltak

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ingen påviste forhold med behov for utbedringer. Jevnlige kontroll av tekkingen anbefales. Kostnader for ny tekking er ikke medtatt.

---

## Utstyr på tak

### Oppsummering

Det er ikke etablert noen takstige. Anbefaler ytterligere undersøkelser.

Forskriftsmessig adkomst for feier må etableres.

---

## Ildsted/Skorstein

### Oppsummering

Det registreres kort avstand mellom sotluke og brennbart materiale. Avstandskravet er 30 cm.

Ubrennbar plate på gulv har for lite utstikk foran ovnen. Avstandskravet er 30cm foran illegget på ovn.

Pipe og ildsted er kun visuelt vurdert og ikke røyktrykkprøvd eller kamerakontrollert ved besiktigelsen. Undertegnede har ikke spesiell kompetanse vedr. vurdering av piper og ildsteders forskriftsmessige tilstand. For detaljert informasjon og krav anbefales kontakt med lokalt brann- og feievesen.

Tilsynsrapport utført av Hedmark Brannvesen i 2020. Ingen avdekkende forhold.

---

### Anbefalte tiltak

Med bakgrunn i påviste avvik og for en vurdering av eventuelle tiltak anbefales en ytterligere kontroll av pipa/ildsteder utført av brann- og feiervesen.

Tiltak for å øke avstanden til brennbart materiale må utføres.

---

## Kjøkken

### Oppsummering av overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Laminerte benkeplater. Over og underskap. Fliser i benkerygg. Metall kum med avrenningsfelt, 1-greps blandebatteri og avstengning for oppvaskmaskin. Vannstoppeventil ikke etablert (krav fra 2010). Plass for kjøleskap. Integrert oppvaskmaskin, stekovn og platetopp. Komfyrvakt ikke etablert (krav fra 2010). Ventilator med mekanisk vifte.

Det registreres avskalling på benkeplate ved platetopp. Enkelte dører og skuffer med justeringsbehov.

Med tanke på sikkerhet anbefales det å ettermontere vannstoppeventil og komfyrvakt.

---

## Avløpsrør

### Oppsummering

Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.

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

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

Ingen lekkasjer eller skader ble registrert, generelt anbefales jevnlig rengjøring av sluk og vannlåser for å sikre god avrenning

Utvendige stikkledninger er ikke vurdert.

Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.

---

## Elektrisk

### Oppsummering

Kursfortegnelse er ikke kontrollert i forhold til sikringer i skap.

Ingen opplysninger fra hjemmelshaver om problemer med det elektriske anlegget.

Det er ikke forelagt noen dokumentasjon på utførelsen av anlegget fra byggeår.

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eiltsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

### Anbefalte tiltak

Samsvarserklæring på utført arbeid fra byggeår bør om mulig fremskaffes.

---

## Varmtvannsbereder

### Oppsummering

Ingen lekkasjer eller skader ble registrert.

Det er ikke tilfredsstillende el tilkobling på bereder. (TG2)

---

### **Anbefalte tiltak**

Bereder tilkoblet stikkontakt. Det anbefales at berederen har fast tilkobling.

---

## Ventilasjon

### **Oppsummering**

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

### **Anbefalte tiltak**

Tilluftspalte ved dører anbefales etablert for optimal ventilering.

---

## Våtrom

### **Oppsummering av overflater**

Det er ikke tilfredsstillende fall til sluk. Flatt gulv.

Vegger er ikke utført med tetthet eller funksjon som tilfredsstillende krav til våtrom. Våtromsfunksjon ivaretatt med dusjkabinett.

Badet er vurdert med bruk av dusjkabinett, slik at belastningen med fritt vann på gulv og vegger har vært begrenset.

### **Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk**

Det er ikke adkomst til sluk slik at inspeksjon og kontroll av sluk kan ikke gjennomføres.

Rørføringer gjennom gulv har ikke synlig membran / mansjetter over gulvet.

Tetting med mansjett / membran rundt rør bør avsluttet minst 25 mm over ferdig gulv for god vannsikkerhet.

Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker.

Fallforhold er ikke kontrollert under dusjkabinett / badekar pga manglende adkomst for måling.

Sluk er plassert under dusjkabinett. Dette er vanskelig å få flyttet på og sluket er ikke inspisert.

### **Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk**

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av alder bør det brukes med forsiktighet og jevnlig kontroll av overflater anbefales. Det anbefales å fortsatt benytte et dusjkabinett for å unngå fuktbelastning fra fritt vann på gulv og vegger.

Det er viktig at sluk rengjøres jevnlig for å sikre god avrenning.

Tilgang til sluk for inspeksjon og rengjøring anbefales.

### **Oppsummering av sanitærutstyr**

Det registreres svelleskader pga fukt på baderoms innredningen.

### **Oppsummering av ventilasjon**

Avtrekk funksjonstestet med tilfredsstillende avtrekksfunksjon.

Rommet mangler tilluft og ventilering av rommet blir redusert.

### **Anbefalte tiltak ventilasjon**

Det anbefales å etablere tilluft for å tilrettelegge for bedre luftutskifting.

---

## Øvrig: Innvendige overflater

### Oppsummering

Det registreres boom i fliser ved inngang.

Det registreres ikke oppbrett rundt rørføringer og gulvbelegg er ikke ført under klemring ved innvendig bod.

Det registreres sprekk i gulvbelegg ved døråpning ved innvendig bod.

Det registreres slitasje/sår/hakk ved tregulv.

Pga mye løsøre og gjenstander var ikke alle flater tilgjengelige. Anbefaler ytterligere undersøkelser.

Eier opplyser om tidligere lekkasje ved tak rundt pipe. Eier opplyser om at lekkasjen blir utbedret før salg.

## Bygningsdeler med TG-IU

### Drenering

#### Oppsummering

Av naturlige årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset. Når golvkonstruksjonen i sin helhet ligger over terrengnivå og er plassert på en sprengsteinsfylling eller andre drenerende masser, er det som regel ikke nødvendig å bruke drensledning.

### Våtrom

#### Oppsummering av fukt

TGIU er gitt ut ifra manglende mulighet (bygningmessige hindringer) for hulltaking mot våtsone. Tømmervegger.

## 4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato  
19.7.2024

Rapportdato  
5.8.2024

### Hjemmelshavere

Navn: Erik Anders Haga

Tilstede ved inspeksjon: Ja

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygnings sakkyndig? Ja

### Informasjon om bygnings sakkyndig

Navn: Vegard Syversrud

Telefon: 41544653

Firma: Syversrud Takst AS

Epost: Vegard@syversrudtakst.no

Adresse: Forstmester mejdells veg 32A,  
2407 Elverum



#### Om bygnings sakkyndig:

Utdannet elektriker og takstmann med over 10 års erfaring i ulike roller i byggebransjen.

#### Egne premisser:

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

### Informasjon om boligen

Adresse: Tiuren 36, 2340 Løten

Kommunenr: 3412

Gårdsnr: 273

Bruksnr: 220

Festenr: 710

Seksjonsnr:

Andelsnr:

Leilighetsnr:

Byggeår: 2002

Boligtype: Fritidsbolig

#### Generell beskrivelse av boligen:

##### BYGGEMÅTE

Hytte av typen røroshetta bygd i 2002. Fundamentert på støpt såle. Støpt dekke i 1.etasje. Laftede tømmervegger. Skråtak/himlinger i alle rom med synlige tømmeråser. Saltakkonstruksjon i tre tekket med torv. Koblede vinduer med faste sprosser og koblet terrassedør. Panelt ytterdør og furu fyllingsdører.

Konstruksjon isolert med mineralull. Kvalitet og tykkelse kan bare avdekkes ved bygningsmessige inngrep, noe som ikke ble utført på befaringsdagen.

##### TOMT

Festet tomt, anbefaler ytterligere undersøkelser. Tomten er opparbeidet som naturtomt med busker, trær, bentongheller ved inngangsparti. Innkjøring er gruset. Hytta har gode lys og solforhold.

##### PARKERING

Parkering i garasje og oppstillingsplass.

##### EKSEMPLER PÅ OVERFLATER

Gulv: Overflater bestående av lakkerte tregulv og gulvbelegg og fliser.

Vegg: Overflater bestående av tømmer og trepanel.

Tak: Overflater bestående av panel synlige tømmeråser.

##### OPPVARMING

Oppvarming med strøm og ved. Vedovn etablert i stue 1. etasje. Elektrisk gulvvarme i bad og gang. Varmepumpe montert i stue. Panelovner.

## VENTILASJON

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

## RADON

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Eiendommen ligger i et område med moderat til lav radonaktivitet i fig. radonkart. Det bør gjennomføres radonmålinger. Anbefaler ytterligere undersøkelser.

## SLOKKEUTSTYR OG RØYKVARSLER

Håndslukker og røykmelder etablert.

Eieren av boliger og fritidsboliger skal sørge for at byggverkene har brannalarmanlegg eller et tilstrekkelig antall røykvarslere. Eieren skal sørge for at røykvarslere og manuelt slokkeutstyr i boliger og fritidsboliger blir kontrollert ved funksjonspørve eller ettersyn i samsvar med leverandørens anvisninger, og at de vedlikeholdes slik at de fungerer som forutsatt.

## LEVETIDSBETRAKTNINGER

Det refereres ofte til forventede intervaller for vedlikehold og utskifting av materialer, komponenter og bygningsdeler, utarbeidet på grunnlag av Byggforskeren Byggforvaltning av februar 2010, 700.320 "Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler". Normal forventet brukstid er angitt generelt og i et intervall mellom høy og lav forventet brukstid avhengig av utførelse og bruk. Betrachtingene er generelle og angir gjennomsnittlig normal brukstid basert på et begrenset grunnlag og må derfor brukes kritisk.

I følge NBI "Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler" blad 700.320 har:

- Gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran en forventet tid for utskifting på: Kort/middels/lang - 10/20/30 år.
- Vegger i våtrom med keramiske fliser direkte på membran, lettvegg, en forventet tid for utskifting på Kort/middels/lang - 10/15/20 år. - Vinduer en forventet tid for utskifting på: Kort/middels/lang - 20/40/60 år.
- Tredører/aluminiumsdører en forventet tid for utskifting på: Kort/middels/lang - 20/30/40 år.
- Drenering en forventet tid for utskifting på: Kort/middels/lang - 20/40/60 år.
- Murte vegger en forventet tid for reparasjon: Kort/middels/lang - 20/40/60 år.
- Trekledning en forventet tid for utskifting på: Kort/middels/lang - 40/50/60 år.
- Vindskier, isbord, vannbord, utstikk i raft- og gavl m.m. en forventet tid for utskifting på: Kort/middels/lang - 15/20/25 år.
- Utvendige beslag en forventet tid for utskifting på: Kort/middels/lang - 20/25/30 år.
- Takrenner og nedløp en forventet tid for utskifting på: Kort/middels/lang - 20/25/30 år.

I følge NBI "Levetid for sanitærinnstallasjoner i boliger" blad 700.330 har: - Pex rør: 25-75 år.

- Vannrør av kobber: 25-50 år.
- Avløpsledning av plast: 25-75 år.
- Sluk av plast: 25-75 år
- Tappeamaturer: 10-25 år.
- Vasker, servanter, klosett: 30-50 år.
- Varmtvannbereder: 15-30 år.

Generelt: Forventet levetid avhenger bruk, kvalitet og vedlikehold.

### Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2009	Oppført garasje. Ikke fremlagt noen dokumentasjon.	Nei
2009	Bygget vedbod. Ikke fremlagt noen dokumentasjon.	Nei
2013	Eier opplyser redusert hovedsikringen. Byttet sikring i skap.	Ja

## 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 byggt teknisk 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>

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelser er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

## Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Fritidsbolig	78	78	0	0	34
Garasje	28	0	28	0	0
Uthus	7	0	7	0	0
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>113</b>	<b>78</b>	<b>35</b>	<b>0</b>	<b>34</b>

## Bygning: Fritidsbolig

### Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	78	78	0	0	34
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>78</b>	<b>78</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>34</b>

### Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	78	73	5	Vindfang, gang, soverom 1, soverom 2, soverom 3, stue og kjøkken.	Bod/teknisk rom.
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>78</b>	<b>73</b>	<b>5</b>		

## Bygning: Garasje

## Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	28	0	28	0	0
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>28</b>	<b>0</b>	<b>28</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	28	0	28		Garasje
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>28</b>	<b>0</b>	<b>28</b>		

## Bygning: Uthus

## Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	7	0	7	0	0
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>7</b>	<b>0</b>	<b>7</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	7	0	7		Vedbod
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>7</b>	<b>0</b>	<b>7</b>		

## Kommentar til arealberegning

På grunn av møbler/ innredning avviker deler av oppmålingen da noen mål er tatt høyere opp på veggen enn anbefalt. Vegger kan være skjeve og kan gi andre mål enn ved måling langs gulvet.



## 6. Hovedrapport

### 6.1 Drenering

Tilgjengelighet

Ikke tilgjengelig

#### Oppsummering av drenering

TG-IU

Av naturlige årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset. Når golvkonstruksjonen i sin helhet ligger over terrengnivå og er plassert på en sprengsteinsfylling eller andre drenerende masser, er det som regel ikke nødvendig å bruke drenering.

### 6.2 Grunnmur og fundament



Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.

Type Fundament/Grunnmur

Ringmur

Antatt fundamentert på støpte såler til fast byggegrunn.

Type byggegrunn

Ukjent byggegrunn

Grunnforholdene er ikke dokumentert.

Er det påvist sprekker/riss eller skader?

Ja

#### Oppsummering av grunnmur og fundament

TG-2

Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

### 6.3 Balkong, terrasse, plating



Viser delvis overbygget terrasse med adkomst fra stue og terreng.

Type	Terrasse
Terrasse fundamentert med søylefundamenter og lettklinkerblokker. Konstruksjon bygd opp med trekonstruksjoner.	
Gulv bestående av terrassebord. Rekkverk med stående bord og toppbord.	
Terrasse er delvis overbygget.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Ja
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen teknet?	Nei

#### Oppsummering av balkong, terrasse, plattform

**TG-2**

Det registreres skjevheter i konstruksjonen.

Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk.

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

Kombinasjon av alder og materiale tilsier at det kan være behov for tiltak.

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Rekkverk må monteres iht. krav. Overflatebehandling må påregnes.

Anbefaler ytterligere undersøkelser ved påviste skjevheter.

## 6.4 Vinduer og dører



Det er påvist avvik ved omramming. Liten/ingen avstand mellom trepanel og beslag, fare for fuktopptrekk.

#### Beskrivelse

Koblede vinduer med sprosser. Koblet terrassedør.

Panelt ytterdør. Furu fyllingsdører. Malte vannbrett.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Eier opplyser overflatebehandlinger.

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?

Nei

Er det påvist værslitte karmner, fuktskader eller råteskader?

Ja

Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?

Ja

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

Ja

#### Oppsummering av vinduer og dører

**TG-2**

Det er påvist avvik ved omramming. Liten/ingen avstand mellom trepanel og beslag, fare for fuktopptrekk.

Det registreres harde tettelister som pga dette tetter dårlig.

Enkelte innerdører tar i karm/terskel og har behov for justering.

Enkelte vridere med noe slark.

Det registreres misfarging på innvendige karmner og foringer, trolig pga. kondens.

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Justeringer/smøring anbefales.

Tettelister bør byttes ved åpningsbare vinduer, mistet noe tettefunksjon.

## 6.5 Yttervegger



Type fasade

Tømmer

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ukjent

Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?

Nei

Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?

Ja

#### Oppsummering av yttervegger

**TG-2**

Det registreres værslitt/oppsprukket tømmer.

Fasaden mangler overflatebehandling.

Viser værslitt tømmer med behov for vedlikehold ved sør/øst.

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Rengjøring og overflatebehandling må påregnes.

## 6.6 Renner og nedløp



Viser trestakrenner og nedløp med kjetting.

Type Tre

Takrenner av tre med nedløp i kjetting.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår? Ukjent

Er det synlige skader på renner/nedløp? Ja

#### Oppsummering av renner og nedløp

TG-3

Takrenner har punktvis lekkasjer. Det registreres stedvis råteskader i takrenner.

Det registreres nedbøy/skjevheter i takrenner.

Det registreres sprekker og skader i takrenner.

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Utskifting av takrenner må påregnes.

#### Utbedringskostnader

Under 10 000

## 6.7 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon Saltak

Inspisert fra På tak

Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten? Nei

Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet? Nei

#### Oppsummering av takkonstruksjon

TG-1

Takkonstruksjonen fremstår i normalt god stand, det ble ikke registrert vesentlige nedbøyninger eller svekkelser.

## 6.8 Takteking



Viser taktekingen.

Type tekking	Torv
Inspisert fra	På tak
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Nei
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Ja
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
<b>Oppsummering av takteking</b>	<b>TG-2</b>
Eier opplyser om mindre vannlekkasje fra tak. Forsikrings sak, opplyst om antatt utettheter ved pipe. Det blir montert nytt pipebeslag.	
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ingen påviste forhold med behov for utbedringer. Jevnlig kontroll av tekkingen anbefales. Kostnader for ny tekking er ikke medtatt.	

## 6.9 Utstyr på tak

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?	Ja
<b>Oppsummering av utstyr på tak</b>	<b>TG-2</b>
Det er ikke etablert noen takstige. Anbefaler ytterligere undersøkelser.	
Forskriftsmessig adkomst for feier må etableres.	

## 6.10 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Støpt gulv på grunn
Plate på mark (støpt betong mot grunn). Antatt oppforet tregulv.	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja

Ingen vesentlige avvik ble registrert. Målt lokalt avvik er <10mm og totalt avvik <15 mm pr. rom.

## 6.11 Ildsted/Skorstein



Viser ildsted montert i stue.

Type pipe	Element
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Dersom elementpipe - er flere enn 2 sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Ja
Skorstein over tak er inspisert fra:	Fra taket
Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Ja
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Nei

### Oppsummering av ildsted/skorstein

TG-2

Det registreres kort avstand mellom sotluke og brennbart materiale. Avstandskravet er 30 cm.

Utbrennbar plate på gulv har for lite utstikk foran ovnen. Avstandskravet er 30cm foran ilegget på ovn.

Pipe og ildsted er kun visuelt vurdert og ikke røyktrykkprøvd eller kamerakontrollert ved besiktigelsen. Undertegnede har ikke spesiell kompetanse vedr. vurdering av piper og ildsteders forskriftsmessige tilstand. For detaljert informasjon og krav anbefales kontakt med lokalt brann- og feievesen.

Tilsynsrapport utført av Hedmark Brannvesen i 2020. Ingen avdekkende forhold.

### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Med bakgrunn i påviste avvik og for en vurdering av eventuelle tiltak anbefales en ytterligere kontroll av pipa/ildsteder utført av brann- og feievesen.

Tiltak for å øke avstanden til brennbart materiale må utføres.



Viser sotluke. Ildfast plate under sotluke mangler.



Viser pipe over tak. Regnskjerm mangler.

## 6.12 Kjøkken



Viser kjøkkeninnredning og hvitevarer.

### Overflater og innredning

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

Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje? Ja

#### Oppsummering av overflater og innredning

**TG-2**

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Laminerte benkeplater. Over og underskap. Fliser i benkerygg. Metall kum med avrenningsfelt, 1-greps blandebatteri og avstengning for oppvaskmaskin. Vannstoppeventil ikke etablert (krav fra 2010). Plass for kjøleskap. Integrrert oppvaskmaskin, stekovn og platetopp. Komfyrvakt ikke etablert (krav fra 2010). Ventilator med mekanisk vifte.

Det registreres avskalling på benkeplate ved platetopp. Enkelte dører og skuffer med justeringsbehov.

Med tanke på sikkerhet anbefales det å ettermontere vannstoppeventil og komfyrvakt.

### Avtrekk

Type avtrekk Mekanisk

Er det registrert avvik på avtrekk? Nei

#### Oppsummering av avtrekk

**TG-1**

Avtrekk funksjonstestet med tilfredsstillende avtrekksfunksjon.



Viser kjøkkeninnredning og hvitevarer.



Viser avskalling på benkeplate

## 6.13 Lovlighet



Viser vegghengt brannslukningsapparat.

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Boligen er ikke fullstendig kontrollert i forhold til dagslys krav (min 10 % av gulvarealet) og volumkrav (min 15 m <sup>3</sup> ) for oppholdsrom (stue, kjøkken, soverom og kontor).	
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Husbrannslange montert.	
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei





Røykvarslere bør monteres på høyest mulig og minst 50 cm fra vegg.

## 6.14 Avløpsrør



Viser lufting av avløpsanlegget.

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

### Oppsummering av avløpsrør

**TG-2**

Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.

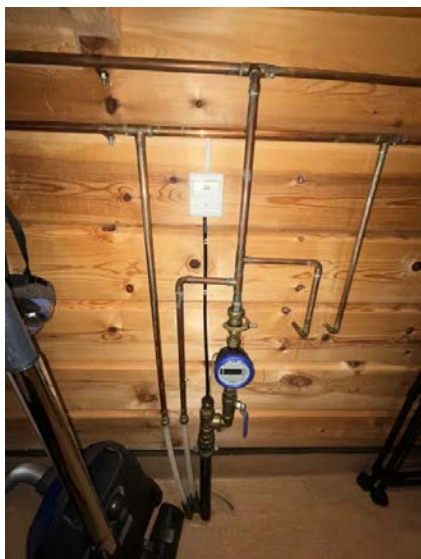
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

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

Ingen lekkasjer eller skader ble registrert, generelt anbefales jevnlig rengjøring av sluk og vannlåser for å sikre god avrenning  
Utvendige stikkledninger er ikke vurdert.

Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.

## 6.15 Vannledninger



Viser vanninntak, vannmåler og hovedstoppekran.

Type anlegg	Kobber
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

### Oppsummering av vannledninger

TG-1

Ingen lekkasjer eller skader ble registrert, generelt anbefales regelmessig testing av hovedstoppekran for å kontrollere at den stenger ved en eventuell lekkasje.

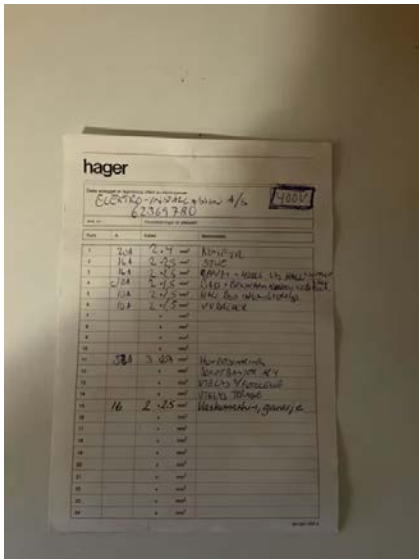
Utvendige stikkledninger er ikke vurdert. Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.

## 6.16 Elektrisk



Viser sikringsskap plassert i bod.

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Eier opplyser redusert hovedsikringen. Byttet sikring i skap.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler tilstrekkelig 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



Viser kursfortegnelse.



Viser samsvarserklæring på bytte av overbelastningsvern.

Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?

Nei

### Oppsummering av elektrisk

TG-2

Kursfortegnelse er ikke kontrollert i forhold til sikringer i skap.

Ingen opplysninger fra hjemmelshaver om problemer med det elektriske anlegget.

Det er ikke forelagt noen dokumentasjon på utførelsen av anlegget fra byggeår.

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale øtilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. EI-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Samsvarserklæring på utført arbeid fra byggeår bør om mulig fremskaffes.

## 6.17 Varmesentral



Viser innedel montert i stue.



Viser utedel.

Type anlegg

Varmpumpe

Luft til luft varmpumpe. Inndel montert i stue. Opplyst montert i 2022.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?

Nei

Når var siste service på anlegget?

Ikke hatt service enda.

Finnes det oljetank på eiendommen?

Nei

#### Oppsummering av varmesentral

TG-1

Ingen vesentlige avvik eller skader ble registrert.

Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.

## 6.18 Varmtvannsbereder



Viser bereder plassert i bod.



Viser teknisk data på bereder.

Plassering bereder	
Bod	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2022	
Størrelse	
190	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei

<b>Oppsummering av varmtvannsbereder</b>	<b>TG-2</b>
Ingen lekkasjer eller skader ble registrert.	
Det er ikke tilfredsstillende el tilkobling på bereder. (TG2)	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Bereder tilkoblet stikkontakt. Det anbefales at berederen har fast tilkobling.	

## 6.19 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Frisk tilluft blir tilført gjennom veggventiler og/eller gjennom aktiv lufting med vinduer/dører. Brukt luft suges ut mekanisk. Mekanisk vifte på bad, avtrekk ført ut mot fri. Kjøkkenventilator med mekanisk vifte, avtrekk ført ut mot fri.	
<b>Oppsummering av ventilasjon</b>	<b>TG-2</b>
Det er manglende tilluftspalte ved dører slik at ventileringen av boenheten ikke fungerer som tiltenkt.	

## Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Tilluftspalte ved dører anbefales etablert for optimal ventilering.

## 6.20 Våtrom



Viser bad fra byggeår.

### Overflate

#### Beskrivelse av overflate

Overflate gulv med gulvbelegg med oppbrett. Vegger med tømmer. Himling med trepanel.

Varmekabler i gulv.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Nei

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk? Ja

Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket? Nei

Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)? Nei

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone? Nei

Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis? Nei

Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr? Nei

Er det registrert knirk i gulvet? Nei

#### Oppsummering av overflater

**TG-2**

Det er ikke tilfredsstillende fall til sluk. Flatt gulv.

Vegger er ikke utført med tetthet eller funksjon som tilfredsstiller krav til våtrom. Våtromsfunksjon ivarettatt med dusjkabinett.

Badet er vurdert med bruk av dusjkabinett, slik at belastningen med fritt vann på gulv og vegger har vært begrenset.

### Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk? Ja

Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger? Ja

Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade? Nei

Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader? Ja

**Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk****TG-2**

Det er ikke adgang til sluk slik at inspeksjon og kontroll av sluk kan ikke gjennomføres.

Rørføringer gjennom gulv har ikke synlig membran / mansjetter over gulvet.

Tetting med mansjett / membran rundt rør bør avsluttet minst 25 mm over ferdig gulv for god vannsikkerhet.

Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker.

Fallforhold er ikke kontrollert under dusjkabinett / badekar pga manglende adgang for måling.

Sluk er plassert under dusjkabinett. Dette er vanskelig å få flyttet på og sluket er ikke inspisert.

**Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk**

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av alder bør det brukes med forsiktighet og jevnlig kontroll av overflater anbefales. Det anbefales å fortsatt benytte et dusjkabinett for å unngå fuktbelastning fra fritt vann på gulv og vegger.

Det er viktig at sluk rengjøres jevnlig for å sikre god avrenning.

Tilgang til sluk for inspeksjon og rengjøring anbefales.

**Sanitærutstyr**

## Beskrivelse

Det er etablert baderomsinnredning, gulvstående toalett, og dusjkabinett.

Er det skader på utstyr og innredning?

Ja

Er det innebygd systerne til klosett?

Nei

**Oppsummering av sanitærutstyr****TG-2**

Det registreres svelleskader pga fukt på baderoms innredningen.

**Ventilasjon**

Type ventilering

Mekanisk avtrekk

Er ventilasjonen funksjonstestet?

Ja

**Oppsummering av ventilasjon****TG-2**

Avtrekk funksjonstestet med tilfredsstillende avtrekksfunksjon.

Rommet mangler tilluft og ventilering av rommet blir redusert.

**Anbefalte tiltak ventilasjon**

Det anbefales å etablere tilluft for å tilrettelegge for bedre luftutskifting.

**Fuktmåling**

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei
<b>Oppsummering av fukt</b>	<b>TG-IU</b>
TGIU er gitt ut ifra manglende mulighet (bygningmessige hindringer) for hulltaking mot våtsone. Tømmervegger.	

#### Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon.	

## 6.21 Øvrig: Innvendige overflater



Det registreres fuktskjolder i tak rundt pipe.

Beskrivelse	
<p>EKSEMPLER PÅ OVERFLATER</p> <p>Gulv: Overflater bestående av lakkerte tregulv og gulvbelegg og fliser.</p> <p>Vegg: Overflater bestående av tømmer og trepanel.</p> <p>Tak: Overflater bestående av panel synlige tømmeråser.</p>	
<b>Oppsummering av øvrig</b>	<b>TG-2</b>
<p>Det registreres boom i fliser ved inngang.</p> <p>Det registreres ikke oppbrett rundt rørføringer og gulvbelegg er ikke ført under klemring ved innvendig bod.</p> <p>Det registreres sprekke i gulvbelegg ved døråpning ved innvendig bod.</p> <p>Det registreres slitasje/sår/hakk ved tregulv.</p> <p>Pga mye løsøre og gjenstander var ikke alle flater tilgjengelige. Anbefaler ytterligere undersøkelser.</p> <p>Eier opplyser om tidligere lekkasje ved tak rundt pipe. Eier opplyser om at lekkasjen blir utbedret før salg.</p>	

## 6.22 Øvrig: Uthus/vedbod





Viser frittstående uthus/vedbod

#### Beskrivelse

Fundamentert med støpt såle. Støpt dekke i boden. Trevegger med liggende trepanel. Pulltak med trekonstruksjoner tekket med torv. Innlagt strøm. Uthuset er uisolert.

### 6.23 Øvrig: Garasje



Viser garasje

#### Beskrivelse

Fundamentert med støpt såle. Støpt dekke i garasjen. Trevegger med liggende trepanel. Saltak med trekonstruksjoner tekket med torv. Tretakrenner, nedløp med kjetting. Innlagt strøm. Det er montert en leddport i tre med portåpner. Garasjen er uisolert.

### 6.24 Kryp kjeller

Tilgjengelighet

Ikke relevant

### 6.25 Støttemur

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.26 Rom under terreng

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.27 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.28 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.29 Trapp

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.30 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

<b>Meglerfirma</b>	
Aktiv EM Elverum	
<b>Oppdragsnr.</b>	
1211240310	
<b>Selger 1 navn</b>	
Erik Anders Haga	
<b>Gateadresse</b>	
Tiuren 36	
<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	2010
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	13
Antall måneder	0
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	if
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1211240310

## 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: EAH

1

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

Svar

Nei

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

Nei  Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Byttet dusjkabinett. Byttet varmtvannsbeholder og varmekabel i vannledningen. I juli ble utvendig tappekran byttet og det ble montert innvendig stenge ventil.

Arbeid utført av

Rørleggern Løten as

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, 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

Beskrivelse

Vi hadde i juli en mindre vanninntrengning ved pipa. Det ble meldt If som har registrert skadesak. Takstmannen fr If konkluderte med at det ikke var noen varig skade, men anbefalte at pipa ble beslått. Dette arbeidet er bestilt og er eller vil bli utført av Hedemark Beslagsservice Arne Åsen.

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

Beskrivelse

Gulvet på verandaen er litt skjevt etter vinterens snetyngde.

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

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Kobling av strøm til varmepumpe, varmtvannsbeholder og varmekabel. Utelamper og lamper over kjøkkenbenk.

Arbeid utført av

Innstallasjonsservice as Løten

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

Beskrivelse

Hadde kontroll for noen år siden. Tror ikke jeg fikk noen rapport.

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

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Rekkverket er avstivet. Snøen bøyde det ned på vinteren.

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei  Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei  Ja

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

Nei  Ja

Beskrivelse

Takstmann fra If skrev en rapport.

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

Document reference: 1211240310

## 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: 1211240310

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Erik Anders Haga	1794f2e42d02b29ec36a489 59fa8ab326a9b07de	01.08.2024 15:45:23 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1211240310

- 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>

FOR TINGLYSING

**FESTEKONTRAKT  
 FOR HYTTETOMT  
 I LØITEN ALMENNING**
**TINGLYST**

31 AUG. 2001

 HEDMARKEN  
 SORENSKRIVEREMBEETE  
 DAGBOKNR.: 10885

Opplysninger som skal tinglyses:

<b>1. Eiendommen</b>					
Kommunenr.	Kommunenavn	G.nr.	B.nr.	Festenr.	Hytter.
0415	Løten	273	220	710	1012
Beskaffenhets:		Anvendelse av grunn:			
<input checked="" type="checkbox"/> 1 Ubebygd		<input type="checkbox"/> 2 Bebygd		<input checked="" type="checkbox"/> F Fritidseiendom	
				<input type="checkbox"/> L Landbruk	
				<input type="checkbox"/> A Annet	
<b>2. Bortfestes av</b>					
Løiten Almenning, Postboks 68, Kildeveien 14, 2340 Løten					
Foretaksnr.: 9569.74615					
<b>3. Til fester(e)</b>					
Fødselsnummer ( 11 siffer )		Navn og adresse		Ideel andel	
271068 [REDACTED]		Guri Anne Gundersen, Rich. Nordrøaksvei 17, 1472 Fjellhamar		1/2	
090465 [REDACTED]		Trond Hogstvedt Gundersen, Rich. Nordrøaksvei 17, 1472 Fjellhamar		1/2	
<b>4. Festeavgift pr. år</b>					
Kr. 4.200.-					
<b>5. Festetid</b>					
Festet gjelder i 40 år fra 01 01 2001 med rett til fornyelse med ytterligere 40 år.					
<b>6. Panterett for festeretten</b>					
Bortfesteren har 1. prioritets panterett i festeretten og bygninger før inntill 3 års forfalt festeavgift.					
<b>7. Supplerende tekst</b>					
Kun opplysninger som skal tinglyses.					


 Doknr: 10885 Tinglyst: 31 08 2001 Emb. 011  
 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM



**Følgende skal ikke tinglyses:****8. Tomtas beliggenhet**

Festet gjelder: Punktfestnr. 710 på eiendommen Løiten Almenning, gnr 273, bnr 220 i Løiten kommune. Koordinat avmerket på plankart.

Målebrev tinglyst den 22. juni 2000 hos Hedmarken Sorenskriverembete, dagboknummer 6708. Registrert i GAB 29. juni 2000.

Tomta har hyttenr. **1012** på Felt H1A i Svaenlia hytteområde.

**9. Bebyggelse**

Festeren forplikter seg til å bebygge tomten med fritidsbebyggelse avtalt med firma HeKo Laft as. Dersom festeren innen 2 år fra kontrakt dato ikke har påbegynt oppføring av bebyggelse fra nevnte firma, kan bortfesteren heve festekontrakten og kreve festet tilbakeført. Jfr. denne kontrakts pkt. 17. For øvrig vises til reguleringsbestemmelsene for området. Enhver bygningsmessig endring, ytterligere bebyggelse eller utvidelser krever bortfesterens samtykke. Framleie utover 1 år er ikke tillatt uten bortfesterens skriftlige samtykke. All bygging skal på forhånd godkjennes av bortfester og bygningsmyndigheten i kommunen.

**10. Oppsigelse**

Festeren har rett til å si opp festekontrakten med 2 års skriftlig varsel.

**11. Innløsning**

Innløsningsrett gjelder ikke i Løiten Almenning som er en bygdealmening.

**12. Festeavgiftens betaling og regulering**

For 2001 betales ingen festeavgift.

Senere betales forskuddsvis for kalenderåret innen 15. mars hvert år eller etter påkrav med tidligere frist.

Avgiften reguleres automatisk så ofte som tomtefesteloven tillater - for tiden hvert 10. år fra festetidstart.

Festeavgiften skal tilsvare en avkastning av tomteverdien, justert i samsvar med nivået på tilsvarende fritidstomter i distriktet, beregnet maksimalt etter den rentesats Staten benytter.

Alternativt kan festeavgiften reguleres i samsvar med endringer i konsumprisindeksen eller eventuell indeks som avløser denne.

Det benyttes indeks for juni året før ny avgift trer i kraft, og indekstallet for juni året før avgiften ble fastsatt eller sist ble regulert.

Skulle bortfesteren ønske å la det gå mer enn 10 år mellom reguleringene for å få samtidig reguleringstid for flere festekontrakter på sin grunn, skal ikke festeren kunne motsette seg dette.

**13. Grunnlagsinvesteringer og avgifter**

Ved kontraktens inngåelse betales andel av grunnlagsinvesteringene/innfestingsavgift:

Kr. 190.000.-. inkl. rett til kabel-TV.

I tillegg kommer tilknytningsavgift for vann/avløp til Løiten kommune. Den utgjør 75 % av de til enhver tid gjeldende satser i kommunen. Anleggsbidrag til Eidsiva Energi for strøm betales direkte til leverandør.

Vann, avløp, strøm og kabel-TV er ført fram langs felles veg. Fester må selv bekoste tilkobling fra felles veg og fram til hytta. Stikklednings- og kabelnett fra koblingspunkt ved hovedledningsnettet og inn til hytta vil være festers eiendom og ansvar. Fester er også ansvarlig for vedlikehold av stikkveg inn til hytta.

Alt anleggsarbeide og dets utførelse skal godkjennes av grunneieren.

Festeren forplikter seg til å betale ordinære kommunale avgifter for utført renovasjon, vann og kloakktjenester.

Dersom det kommer offentlig pålegg om å bygge anlegg i forbindelse med vann, avløp, renovasjon o.a. forplikter fester seg til å dekke sin del av disse kostnadene.

#### 14. Veg, adkomst, parkering etc.

For å komme til sin hytte, gis festeren rett til å benytte eksisterende veier på bortfesterens eiendom som er åpne for almen ferdsel.

For kjøring på almenningens vegnett betaler fester gjeldende vegavgifter.

Parkering foregår etter generelle anvisninger fra bortfester.

#### 15. Hogst, terrengbehandling, beite m.v.

Festeren har ikke rett til å foreta hogst, opparbeide veg, anlegg, el ledning eller telefonledning, foreta utgraving eller oppdemming i anledning vannforsyning uten tillatelse fra bortfester. Bortfester kan drive hogst i området, men plikter da å ta hensyn til hytter, bl.a. slik at området ikke blir snauhogd.

Fester kan fremme ønske om at trær eller vegetasjon som hindrer sikt eller er til ulempe for bebyggelsen blir fjernet. Bortfester forbeholder seg rett til at det kan utøves beite- og seterrett i det området tomten ligger. Eventuelle forpliktelser etter naboloven m.m. som måtte oppstå som følge av festerens bruk av tomten, er festerens ansvar alene.

Det er ikke tillatt å drive forretningsmessig virksomhet på tomta / hytta.

#### 16. Framtidig utvikling

Bebyggelse i reguleringsområdet utover det som er angitt i reguleringsplan er ikke tillatt med mindre reguleringsplanene blir endret. Festeren kan ikke gjøre innsigelse mot fremføring av kabler for elektrisitet, kommunikasjon eller fjernsyn, og festeren forplikter seg til fritt å la eventuelle luftkabler, ledninger eller jordkabler for slike anlegg passere sitt tomtefeste, såfremt han ikke selv bekoster meromkostningene med å overføre luftkablene / luftledningene til jordkabler forbi sitt tomtefeste.

#### 17. Byggeplikt

Kontrakten opphører hvis tomta ikke er bebygd eller oppføring av fritidshus er påbegynt innen 2 år fra kontrakten er inngått. Hvis kontrakten på dette grunnlag opphører vil fester få refundert innfestingsavgiften uten rentegodtgjørelse. Andre omkostninger og evt. tap som festeren måtte ha hatt må dekkes av festeren og kan ikke kreves refundert.

#### 18. Overføring av festerett

Så lenge tomta er ubebygd, kan festeretten ikke overdras til andre enn festerens ektefelle/varig samboer eller livsarving. All annen overføring kan bare skje sammen med bebyggelsen, og alle overføringer krever samtykke av bortfester. Samtykke kan ikke nektes uten saklig grunn.

#### 19. Opphør

Dersom festet løper ut uten at ny avtale er inngått, kan bortfester kreve bebyggelsen fjernet på festerens bekostning.

#### 20. Mislighold og heftelser

Ved vesentlig mislighold av kontrakten kan kontraktsforholdet heves.

Bortfester har adgang til å beregne forsinkelsesrente fra krav om innbetaling er sendt og til betaling skjer. Rentefoten er for tiden 12 %.

Bortfester plikter å sørge for pantefrafall på den tomt som denne festeavtalen gjelder. Tomta skal være heftelsesfri med unntak av nevnte panterett under pkt. 6.

#### 21. Tinglysing

Alle omkostninger med målebrev (kr. 2.113.-), tinglysing og lovbestemte gebyrer ved opprettelse og overføring av denne kontrakt bæres av fester. Det samme gjelder behandlingsgebyr o.lign. fastsatt av almeningsstyret.

#### 22. Kontraktsforutsetning

Denne kontrakt er betinget av at evt. nødvendig delingstillatelse og konsesjon blir gitt.

#### 23. Tvist

Tvist om forståelsen av denne kontrakt avgjøres ved voldgift. Hedmarken Sorenskriverembete oppnevner 3 voldgiftsmenn og utpeker formann.

#### 24. Andre bestemmelser

Denne festekontrakt er utstedt i 3 - tre - eksemplarer hvorav bortfester, fester og tinglysningsmyndigheten har ett hver.

**25. Underskrifter**

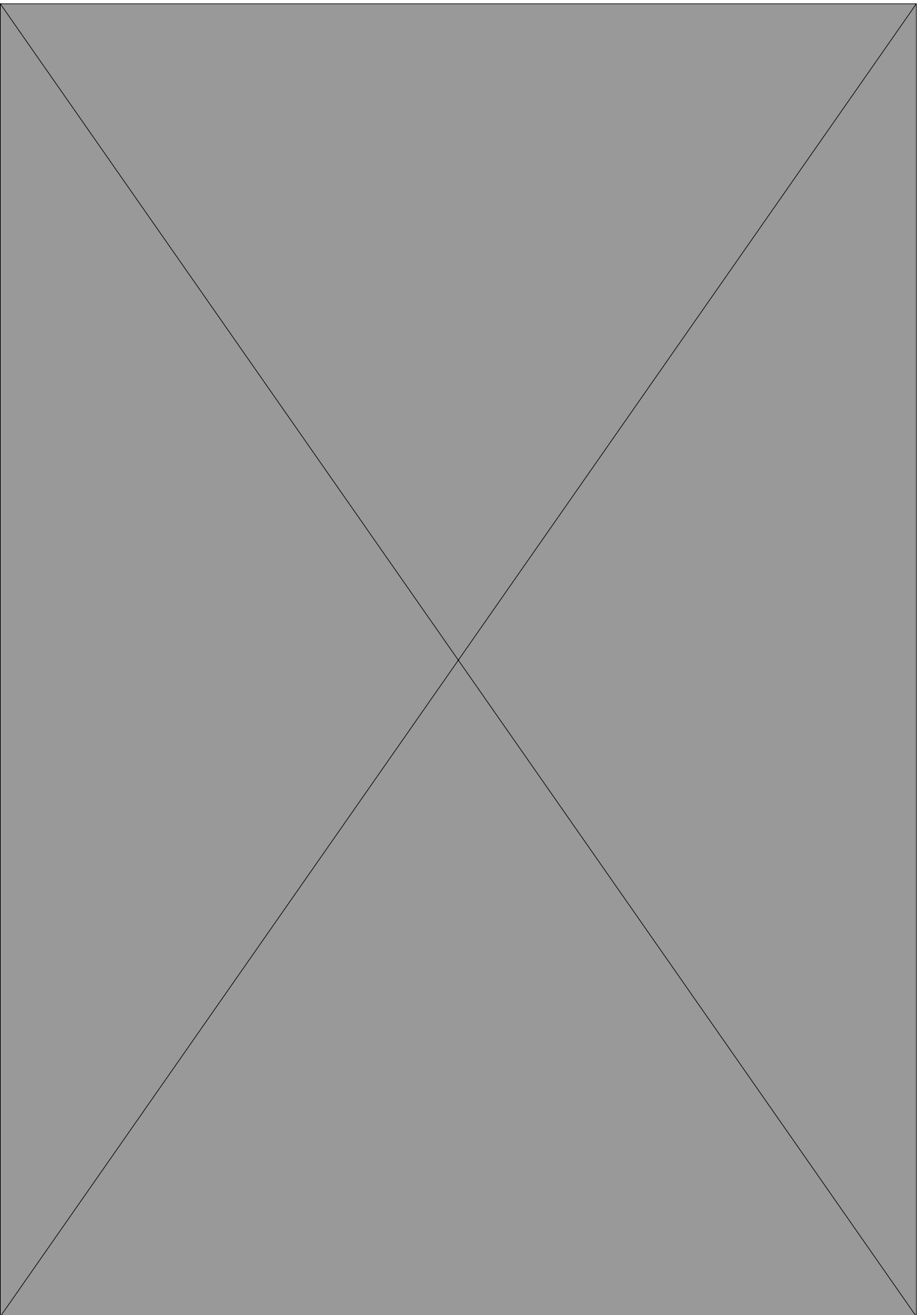
Løten, den 1. august 2001.

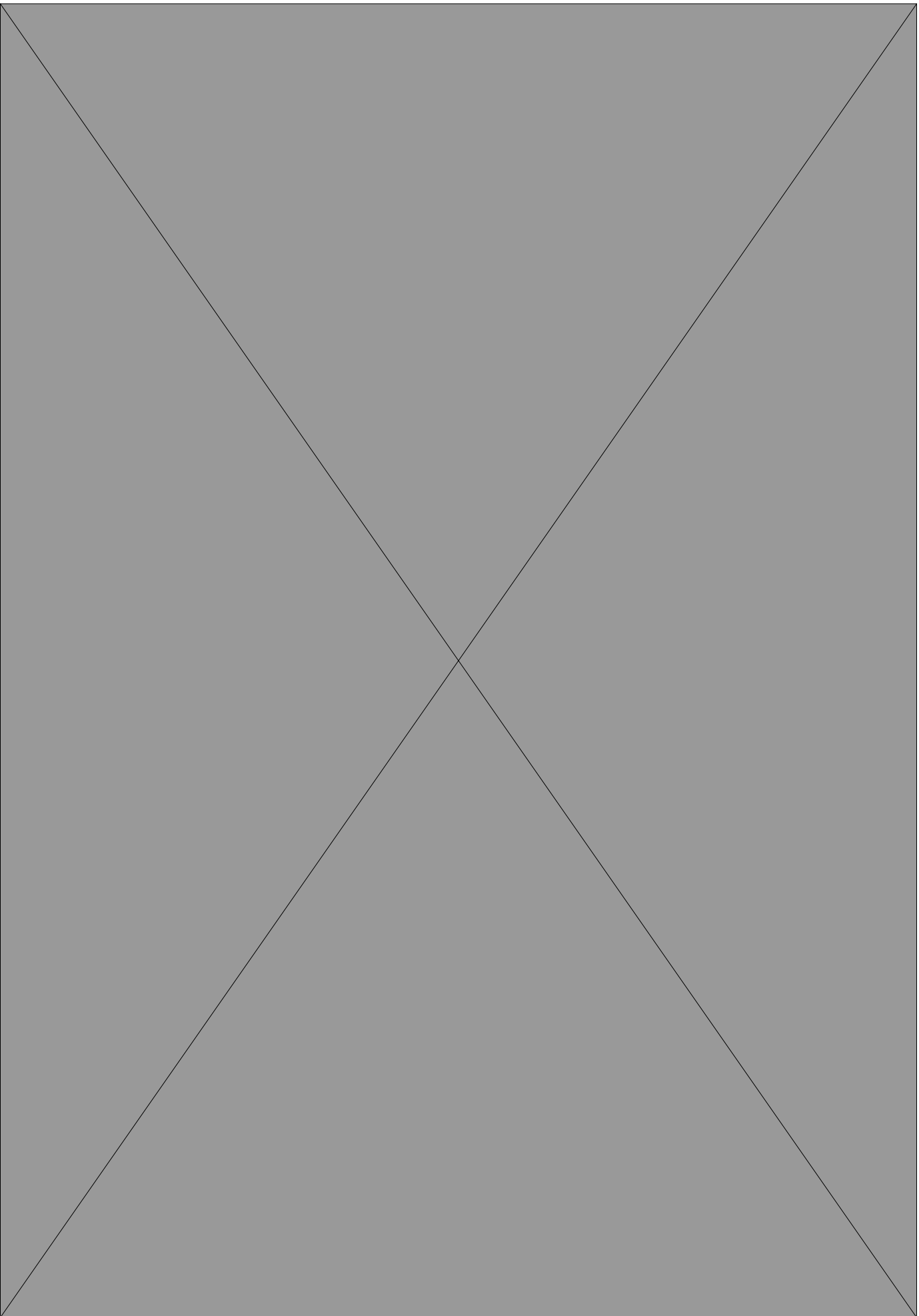
Bortfester:  
LØITEN ALMENNING (styret)

*Bjorn M. Hansen*  
.....  
*Bjorn D. Oatlie*  
.....

Fester(e):

*Andreas M. Muelness*  
.....  
*Andreas Muelness*  
.....







## 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/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

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

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

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

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

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

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

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

# HELP Boligkjøperforsikring

## Boligkjøperforsikring

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

## Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

## Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

*“Vi unner ingen å stå alene”*

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 kontraktsgjennomføring 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 risikopplysninger 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: Tiuren 36  
2340 LØTENMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling  
Saksbehandler: Inger Anne Stene

Oppdragsnummer: 1211240310

Telefon: 924 08 140  
E-post: inger.anne.stene@aktiv.no

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:

05.08.2024

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