

Målivegen 332, 2340 LØTEN

BUDOR



aktiv.



Eiendomsmegler

Sindre Ilseth Heia

Mobil 915 95 510

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

Aktiv Eiendomsmegling Hamar

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.:	Kr 1 700 000,-
Omkostn.:	Kr 48 250,-
Total ink omk.:	Kr 1 748 250,-
Årlig festeavgift:	Kr 2 268,-
Selger:	Vidar Åsmund Bjørnstad
Salgsobjekt:	Fritidseiendom
Eierform:	Eiet
Byggeår:	1982
BRA-i/BRA Total	85/89 kvm
Tomtetype:	Punktfestet
Gnr./bnr.	Gnr. 273, bnr. 220
Oppdragsnr.:	1213250032

Ditt nye fristed?

Velkommen til Budor og Målivegen 332!

En koselig hytte med innhold på én flate og 3 soverom. Hytta fikk nytt tak i 2015 og har yttervegger kledd med villmarkspanel i 2003 som ble beiset sist for 3 år siden. Det er innlagt strøm i 2012, montert solcellepanel og vedfyring med peisovn i stuen. Eiendommen er også bebygd med en hundegård på ca. 14m² med et isolert hundehus på 4m².

Fritidseiendommen ligger i populære Ruskåsen på Budor med flotte langrennsløyper rett utenfor hytta. Eiendommen har en solrik beliggenhet ca. 707 moh. Umiddelbar nærhet til langrennsløyper, mens sommerhalvåret byr fine turmuligheter i et villmarkseldorado med mangfoldig innlandsnatur. Det er også slalom- og kjelkebakke på Budor.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Plantegning	36
Tilstandsrapport	38
Egenerklæringsskjema	54
Nabolagsprofil	59
Budskjema	67

Om eiendommen

Om boligen

Arealer totalt

BRA - i: 85 m²

BRA - e: 4 m²

BRA totalt: 89 m²

Fritidsbolig

BRA-i: 85 m²

Beskrivelse: Gang, stue, kjøkken, bad, 3 soverom, sov/bod/disp., bod og "utedo".

Bod/hundehus

BRA-e: 4 m²

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Arealbegreper:

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

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

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

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

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

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

Tomtebeskrivelse

Naturtomt med noe plen.

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 bortfesteres/grunneiers eiendom. Bebyggelsen må plasseres slik at punktet kommer innenfor grunnmuren for hovedbygget.

Bortfester er Løiten Almenning. Det er etablert festekontrakt for 40 år, gjeldende fra og med 01.01.1998, med rett til fornying med ytterligere 40 år. Årlig festeavgift utgjør kr. 2 268,-. Serviceavgift kan bli innført ved tilføring av ytterligere infrastruktur fra bortfester.

Bortfester har forkjøpsrett, men denne vil ikke bli benyttet ved denne overdragelse. Bortfester skal godkjenne ny fester. Det påløper et transportgebyr på kr. 4 400,- ved overdragelse av festet. Beløpet betales av kjøper.

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

Regulering av festeavgift

Festeavgiften reguleres hvert 10. år i henhold til endringer i konsumprisindeksen. Festeavgiften ble sist regulert den 31.12.2017 og neste regulering vil skje den 31.12.2027.

Innløsningsvilkår festekontrakt

Det er ikke mulighet for innløsning av tomten.

Beliggenhet

Fritidseiendommen ligger i populære Ruskåsen på Budor med flotte langrennsløyper rett utenfor hytta. Eiendommen har en solrik beliggenhet ca. 707 moh. Umiddelbar nærhet til langrennsløyper, mens sommerhalvåret byr fine turmuligheter i et villmarkseldorado med mangfoldig innlandsnatur. Det er også slalom- og kjelkebakke på Budor.

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

Kort vei til Budor Gjestegård med kafé/restaurant. Her får du servert god og kortreist mat. Ved gjestegården er det også muligheter for hundesledekjøring. For påfylling av proviant er Joker Brenneriroa nærmeste dagligvarebutikk.

Avstand til byer med bil:
Elverum - ca. 35 minutter
Hamar - ca. 41 minutter
Oslo - ca. 1 time og 56 minutter

Bygningssakkyndig

Hoberg Takst

Byggemåte

Støpte stripefundament, bjelkelag, yttervegger i bindingsverk med asfaltplater og villmarkspanel, saltak med planja plater og elementpipe som er helbeslått over tak. Ifølge eier.

Bod / hundehus som er isolert ca. 4m². Fundament av naturstein, vegger av maskinlaft og pulttak med Planja plater. Hundegård med vegger og tak. Troax hundeelementer. Ca.14m².

Beskrivelse av byggemåte er hentet fra tilstandsrapport datert 19.02.2025, utført av Arild Hoberg.

Tilstandsrapporten angir også byggetekniske tilstandssvekkelser (tilstandsgrader-TG)

For denne eiendommen er det gitt tilstandsgrad TG 2 (vesentlige avvik) for følgende bygningsdeler-/komponenter:

* Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet: På befaringsdagen ble det registrert tegn til setninger i bygningen og på bakgrunn av dette vurderes grunnforholdene å være ustabile, eller mangelfullt grunnarbeid. Noe riss/sprekker i stripefundamenter iflg. eier. Det har ikke vært bevegelse i grunnen de siste årene iflg.eier. TG2 på grunn av setninger i bygningen. Det er grunn til overvåking av denne bygningsdelen.

* Vinduer og ytterdører: Ett vindu på kjøkken med råteskader. TG3. Vinduer er generelt slitt. Eventuelt utskifting av vinduer må vurderes etter hvert. Mulig at karmen kan benyttes ved utskifting av vinduer. Sprekk i glass ytterdør. Normal levetid for trevinduer før utskifting: 20 til 60år. Normal levetid for ytterdør i tre før utskifting: 20 til 40år. TG3 - Utskifting av vindu kjøkken med råteskade kr. 20000,-/25000,-. TG3 - Utskifting av glass i ytterdør kr. 5000,-. Vinduer generelt slitt. Vedlikehold må påregnes. Eventuelt utskifting av vinduer må vurderes etter hvert.

* Kjøkken: Tilstanden på kjøkkeninnredning fremstår som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. Vanlig vedlikehold må påregnes. Avløpsvann blir ført i plast avløpsrør ut gjennom yttervegg og ned på terreng. Avløpsvann i rør gjennom yttervegg og ned på terreng.

* WC og innvendige vann- og avløpsrør: Det er ikke innlagt vann eller godkjent avløpssystem i fritidsboligen. Mangler godkjent avløpssystem.

* Ventilasjon: Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

Etablere flere ventiler i yttervegg. Mekanisk avtrekk kjøkken og bad vil gi enda bedre luftutveksling.

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

* Bad Overflate vegger og himling: annbeholder med elektrisk pumpe og strøm fra solcellepanel til dusj og servant. Ombygging av bad, som tilfredsstiller krav for våtrom. Her er det medtatt kostnadsestimat for gulv, vegger og tak. Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000.- og 300.000.-

* Bad Overflate gulv: Gulv er ikke utført iht. krav for våtrom. Prisestimat for utbedring av bad er medtatt i post. 7.1.1

* Bad Membran, tettesjiktet og sluk: Det er hull i gulv hvor avløpsvann blir ført i rør ned til terreng. Det er ikke boret hull i tilstøtende vegg, da badet må bygges om for å tilfredsstillere krav til våtrom. Kostnadsestimat for ombygging av bad er medtatt i post 7.1.1

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

Sammendrag selgers egenerklæring

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

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: I flere rom er det noe skjevheter.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: 2023 elkontroll.ok.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Drenering, støping og snekring er gjort av eiere i samråd med faglærte fra byggeåret.

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad.

Beskrivelse: Meg selv.har gjort terrasseens skifting av takplater og lufting i samråd med blikkenslager etter norsk standard.

Innhold

Hytta inneholder:

1. etasje: Entré, stue, kjøkken, 3 soverom, gang, badrom, gang, utedo og bod.

Eiendommen er også bebygd med en hundegård på ca. 14m² med et isolert hundehus på 4m².

Standard

Takstmann sin overordnet faglig vurdering av eiendommen:

Fritidsboligen har blitt ivaretatt med nytt yttertak og utvendig villmarkspanel utvendig og en del nye overflater innvendig. Forøvrig vises det til beskrivelser for de enkelte bygningsdeler i tilstandsrapporten.

For øvrig beskrivelse av standard, se bildebeskrivelser.

Innbo og løsøre

- Hytta kan selges fullt møblert med unntak av hjørneskap stue med speil mot kr. 50.000,-.

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.

Moderniseringer og påkostninger

Selger opplyser om følgende:

- Fundament/grunnmur: Det ble støpt mur/stripemur i 1979. Hytta ble ferdigstilt i 1982.
- Et lite på bygg på langsiden ble ferdigstilt 1983. Senere i 1986 ble et lite ekstra rom påbygd sammen med terrasse på baksiden av hytta.
- 1980 tallet ble det montert ett solcellepanel, og på 2000 tallet ble det montert ett solcellepanel, som er montert på vegg.
- Jeg kjøpte ut hytta av min mor og far i 2003.
- Det ble da samme året byttet utvendig panel og lektet ut 5cm pluss asfaltplater. Hytta ble da bekledd med villmarkspanel, som ble påført 5strøk med Tyrilin lys beis med tjære. Siste strøk er på ført for 3år siden.
- 2006 ble hytta endret med rom fordeling, egeninnsats. Kjøkken ble revet og satt inn furukjøkken som ble malt i to farger.
- 2012 fikk hytta innlagt strøm, samt at det ble holdt igjen solcelle anlegg som brukes idag, på et soverom og til dusj servant og vaskekum på kjøkkenet.

- 2015 Nytt tak med isola tak papp, sløyfer og lekter + Plannja takplater og hel pipehatt. Utført av blikkenslager og meg.
- 2013 Ble et lite anneks satt opp med 6" maskinlaft. Altså fullverdig isolert. Brukes idag som hunde hus med overbygd luftegård. Men dette bygget har mange muligheter for å ha som noe annet bruk.
- 2022 ble det satt inn toalett Cinderella forbrenningsovn.
- Flere rom i hytta fikk i løpet av de tre siste årene nye laminat gulv samt lasur malt mørke furuvegger og tak.
- 2023 Bygget jeg selv en terrasse foran mot veien, som henger sammen med et overbygd inngangsparti.

Parkering

Parkering på gruslagt gårdsplass med plass til 3-4 biler på sommerstid. På vinterstid er det parkeringsplass ca. 700 meter fra hytta.

Diverse

Det elektriske anlegget ble sist gang kontrollert i 2023. Ved kontroll ble det gitt følgende pålegg om utbedringer:

1. Sikringsskap: Manglende bruksanvisning for jordfeilbryter.
2. Sikringsskap: Kursfortegnelse manglet.

Neste kontroll kan forventes i 2043.

Feiing/tilsyn av piper/ildsteder er ikke utført. Varslet tilsyn den 17.06.2021 som ikke utført, da ingen var tilstede. Det tas forbehold om feil/mangler ved eventuelle nye installasjoner og/eller forskriftskrav trådt i kraft etter siste tilsyn.

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

Oppvarming panelovn og vedfyring. Vedfyring med peisovn i stuen. Elektrisk oppvarming med panelovner.

1980 tallet ble det montert ett solcellepanel, og på 2000 tallet ble det montert ett solcellepanel, som er montert på vegg.

2012 fikk hytta innlagt strøm, samt at det ble holdt igjen solcelle anlegg som brukes

idag, på et soverom og til dusj servant og vaskekum på kjøkkenet.

Energikarakter

G

Energifarge

Oransje

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut bolig må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 1 700 000

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter utgjør totalt ca. kr. 4 554,25,- for 2025.

For 2025 gjelder følgende satser for kommunale avgifter (inkl. mva.):

- * Renovasjon: Kr. 1 191,25,-
- * Feietilsyn fritidsbolig: Kr. 91,-
- * Feiing av pipeløp fritidsbolig hvert 8. år: Kr. 36,-
- * Eiendomsskatt: Kr. 3 236,-

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

Årlig festeavgift

Kr 2 268,-

Formuesverdi

Kr 53 221,- per 31.12.2023.

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 623 i Løten kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

Følgende tinglyste heftelser (dokument) vil følge med eiendommen:

* Festekontrakt, tinglyst den 18.12.2006, dagboknummer 17456. Gjelder feste.

Festetid: 0 år. Årlig festeavgift; NOK 1 500. Bestemmelser om regulering av leien. Kan ikke overdras uten samtykke av hjemmelshaver/utleier. Med flere bestemmelser. Pant for forfalt festeavgift.

Dokumentet kan ses hos meglerforetaket eller utleveres på forespørsel.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er ikke utstedt ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for noe av bygningsmassen.

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest. Det er innført bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er søkt før 01.01.1998. Man kan dermed ikke søke om ferdigattest for slike bygg. Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir lovlige, men bare at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Midlertidig brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk. Manglende midlertidig brukstillatelse betyr da rent formelt at bygget ikke er lovlig tatt bruk.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen av hytta. Baderommet er i byggetegningene definert som soverom. Tilbygget del med kjøkken/spisestue og 2 soverom fremkommer ikke av tegningene og antas at ikke er byggesøkt/godkjent. Disse rommene er derfor ikke godkjent for varig opphold (boligens hoveddel), men er likevel inntatt som primærrom/-areal i tilstandsrapport.

Det er ikke mottatt tegninger av hundegård med hundehus.

Avvik beskrevet ovenfor er å anse som lovlighetsmangler. Konsekvenser av lovlighetsmangler er at kommunen for eksempel kan gi pålegg om tilbakeføring. Kommunen kan også innkreve tvangsmulkt frem til manglene er brakt i orden. Kjøper overtar ansvar og risiko for nevnte forhold.

Vei, vann og avløp

Adkomst via almeningsvei. Det er ikke vintervei til boligen. På vinterstid er det adkomst til parkering som ligger ca. 700 meter unna hytta. Fine oppkjørte langrennsløyper følger veien og går frem til innkjøringen til hytta.

Det er ikke innlagt vann. Vann hentes fra vannpost ved parkeringen ca. 700 meter fra hytta. Avløp fra vaskekum kjøkken og dusjkabinett med rør ut til terreng. I 2022 ble det satt inn toalett Cinderella forbrenningsovn på baderom. Det er også "utedo".

Regulerings og arealplaner

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

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke kjent med at det hviler odel på eiendommen.

Kontraksgrunnlag

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.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

1 700 000 (Prisantydning)

Omkostninger

42 500 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

4 400 (Transportgebyr bortfester)

15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

48 250 (Omkostninger totalt)

64 150 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

66 950 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

1 748 250 (Totalpris. inkl. omkostninger)

1 764 150 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

1 766 950 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til kr 14 000 000,-. Det er boligdelen av eiendommen som dekkes av forsikringen.

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglernes vederlag

Det er avtalt en fast provisjon på kr 45.000,-. I tillegg kommer tilretteleggingsgebyr (kr 15.900,-), visninger/overtagelse (kr 2.500,- per stykk), oppgjørshonorar (kr 6.250,-), markedspakke (kr 20.000,-), søk eiendomsregister og elektronisk signering (kr 2.190,-) samt innhenting av opplysninger og tinglysning av sikringsobligasjon (kr 15.000,-). Alle beløp er inklusive mva. Meglerforetaket har ikke krav på provisjon og oppgjørshonorar dersom handel ikke kommer i stand i oppdragstiden eller hvis oppdraget sies opp.

Ansvarlig megler

Sindre Ilseth Heia

Eiendomsmegler

sindre.ilseth.heia@aktiv.no

Tlf: 915 95 510

Aktiv Eiendomsmegling Hamar AS, Strandgata 61

2317 Hamar

Tlf: 625 55 820

Salgsoppgavedato

03.03.2025



Fritidseiendommen ligger i populære Ruskåsen på Budor med flotte langrennsløyper rett utenfor hytta. Eiendommen har en solrik beliggenhet ca. 707 moh.



Umiddelbar nærhet til langrennsløyper, mens sommerhalvåret byr fine turmuligheter i et villmarkseldorado med mangfoldig inlandsnatur. Det er også slalom- og kjelkebakke på Budor.



Utenfor hytta en den en solrik terrasse mot vest. Her har du plass til en koselig sittegruppe. Beliggenheten mot vest sørger for gode solforhold på ettermiddag og kveld.



Selger bygget i 2023 en terrasse foran mot veien, som henger sammen med et overbygd inngangsparti.



- FJELLVETTREGLENE**
- 1 PLANLEGG TUREN OG MELD FRA HVOR DU GÅR
 - 2 TILPASS TUREN ETTER EVNE OG FØRHOLD
 - 3 TA HENSYN TIL VÆR – OG SKIEDVANSEL
 - 4 VÅR FØRBEREDT PÅ UØNR OG KULDE – SELV PÅ KORTE TURER
 - 5 TA MED HØYVEDIG UTSTYR FOR Å KLIPPE DEG SELV OG ANDRE
 - 6 TA TILFELLES VEDVÅR, E SØK-JØR, HØYVEDIG FØRINGS OG TØSSELER
 - 7 BRUK ALLTID GÅSE OG KOMPASS, VIL ALLTID AVVIK DU ER
 - 8 VÆR I TIDE – DET ER IKKEEN SKAM Å SNU
 - 9 SPAR PÅ KREFTENE, OG SØK LY OM HØYVEDIG.

Du ønskes velkommen inn i en lys entré med plass til sko og oppheng av yttertøy. Entréen har flislagt gulv og malt panel på veggene.



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



Stuen har nyere enstavs laminat på gulv og lysnet panel på veggene.



Det er innlagt strøm i 2012, montert solcellepanel og vedfyring med peisovn i stuen.



Stuen har fine vindusflater mot to ulike himmelretninger som sørger for naturlig lys.



Stuen er romslig med god plass til sofagruppe med salongbord og annet ønskelig møblement.



Kjøkkenet ligger i et eget rom i naturlig tilknytning til stuen.



Furukjøkken med malte profilerte fronter, laminert benkeplate med nedfelt kum og fliser i benkeryggen. Vann fra vannbeholder med elektrisk pumpe og avløp med rør ut til terreng.



Kjøleskap under benkeplate, gasskomfyr med platetopp og gassbeholder i kjøkkenbenk.



På kjøkkenet har du plass til et spisebord som gjør at også kjøkkenet blir et naturlig oppholdsrom og samlingspunkt.



Fra kjøkkenet har du adgang til soverom 1 som i dag er innredet med en dobbeltseng og en sovesofa.



Videre kommer du inn til soverom 2 som er et lyst og koselig rom.



På soverommet har du plass til seng, nattbord og en kommode eller lenestol.



Soverom 3 har adkomst fra stuen og er et innbydende soverom som i dag er innredet med en stor dobbeltseng og kommoder.



Soverommet har pent enstavs gulv og panel på veggene malt i en nydelig blåfarge.



Fra stuen har du også adgang til en gang med videre adgang til badrom.



Lyst enkelt baderom uten sluk/avløp. Rommet har laminat på gulv, malt trepanel på veggene og et vindu som slipper inn naturlig lys. I 2022 ble det satt inn toalett Cinderella forbrenningsovn på badetrom.



Malt kommode med nedsenket servant og dusjkabinett. Vannbeholder med elektrisk pumpe og strøm fra solcellepanel til dusj og servant. Avløp med rør ut til terreng.



Gang med ytterligere oppbevaringsplass. Utedo og vedbod finner vi under samme tak.



Tradisjonell koselig utedo med malte overflater.



Eiendommen er også bebygd med en hundegård på ca. 14m² med et isolert hundehus på 4m².



På vinterstid er det adkomst til parkering som ligger ca. 700 meter unna hytta. Fine oppkjørte langrensløyper følger veien og går frem til innkjøringen til hytta.



På andre siden av skiløypene er det en koselig grillplass som selgerne har brukt mye.



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



(selgers privat bilde)



(selgers privat bilde)



Hytta fikk nytt tak i 2015 og har yttervegger kledd med villmarkspanel i 2003 som ble beiset sist for 3 år siden. (selgers private bilde)

Plantegning



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

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

Vedlegg

Salg
Målivegen 332
2340 Løten



Energimerke

www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:
Takstmann
Arild Hoberg
Dato: 26/02/2025

Bukkholtvegen 60
Stange 2335
91829037
arild@hobergtakst.no



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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

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

AVGRENSNING:

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

NIVÅ AV ANALYSEN:

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

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

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

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

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

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

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

VÆR OPPMERKSOM PÅ

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

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

KOSTNADSVURDERING VED TG3

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

PIPER OG ILDSTEDER:

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

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

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

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

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

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

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:273, Bnr: 220
Hjemmelshaver:	Vidar Åsmund Bjørnstad
Seksjonsnr:	
Festenr:	623
Andelsnr:	1000m2 Festet grunn m²
Tomt:	
Konsesjonsplikt:	Nei
Adkomst:	Privat
Vann:	Offentlig vannpost
Avløp:	Ikke avløp
Regulering:	Kommuneplanens arealdel 2015-2026 Bestemmelser
Offentl. avg. pr. år:	kr.4477,26 i 2024
Forsikringsforhold:	Gjensidige.
Ligningsverdi:	kr. 53221,- i 2023.
Byggeår:	1982

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	19.02.2025
Forutsetninger:	Sol, minus 10 grader og pent vær. Snødybde 50cm +. Fritidsbolig var ikke oppvarmet og holdt ca.8 minus innvendig med

nedisede vinduer.

Oppdragsgiver:

Vidar Åsmund Bjørnstad

Tilstede under befaringen:**Fuktmåler benyttet:**

Protimeter MMS3

OM TOMTEN:

Naturtomt, med noe plen, gruslagt biloppstillingsplass til 3-4 biler.

OM BYGGEMETODEN:

Støpte stripefundament, bjelkelag, yttervegger i bindingsverk med asfaltplater og villmarkspanel, saltak med planja plater og elementpipe som er helbeslått over tak. Ifølge eier.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Fritidsboligen har blitt ivaretatt med nytt yttertak og utvendig villmarkspanel utvendig og en del nye overflater innvendig. Forørig vises det til beskrivelser for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

ANNET:

Oppvarming panelovn og vedfyring.

DOKUMENTKONTROLL:

Følgende ble fremlagt:

- Tegning.
- Informasjon vedr. ferdigattest og midlertidig brukstillatelse.
- Kommuneplanens arealdel 2015-2026 Bestemmelser.
- Egenerklæring.
- Utskrift grunnbok.
- Planopplysninger.
- Brann og feierrapport.
- Eiendomskart for eiendom 3412 - 273/220/623/.
- Elsikkerhet kontroll 2023.
- Elvia, Avvik etter elsikkerhet kontroll 2023.
- Kommunale gebyrer 2025.
- Grunnkart.
- Kommuneplankart.
- Ledningskart.
- Ligningsverdi 2023.
- Matrikkelrapport.
- Nabolagsprofil.
- Ortofotorapport for eiendom 3412 - 273/220/623/.
- Oversiktskart for eiendom 3412 - 273/220/623/.
- Pantebokkopi.
- Reguleringsplankart.
- Vann og avløp med informasjon om vannmåler.
- Vegstatuskart for eiendom 3412 - 273/220/623/.

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

Vegger med malt, lasur og ubehandlet panel.

Tak med malt panel.

Gulv med laminat og furugulv.

MERKNADER OM ANDRE ROM:

Det ble registrert totale overflate avvik i alle rom fra + 3cm til +7cm og -1,5cm til -2cm. Totale overflateavvik skal ikke overstige +10mm iht. toleransekrav PB.

Dører må justeres.

Generelt vedlikehold.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Salg.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Følgende ble det opplyst om:

- Fundament/grunnmur: Det ble støpt mur/stripemur i 1979. Hytta ble ferdigstilt i 1982.
- Et lite på bygg på langsiden ble ferdigstilt 1983. Senere i 1986 ble et lite ekstra rom påbygd sammen med terrasse på baksiden av hytta. Jobben med alt ble ut ført av min far og andre som hjalp til.
- 1980 tallet ble det montert ett solcellepanel, og på 2000 tallet ble det montert ett solcellepanel, som er montert på vegg.
- Jeg kjøpte ut hytta av min mor og far i 2003.
- Det ble da samme året byttet utvendig panel og lektet ut 5cm pluss asfaltplater. Hytta ble da bekledd med villmarkspanel, som ble påført 5strøk med Tyrilin lys beis med tjære. Siste strøk er på ført for 3år siden.
- 2006 ble hytta endret med rom fordeling, egeninnsats. Kjøkken ble revet og satt inn furukjøkken som ble malt i to farger.
- 2012 fikk hytta innlagt strøm, samt at det ble holdt igjen solcelle anlegg som brukes idag, på et soverom og til dusj servant og vaskekum på kjøkkenet.
- 2015 Nytt tak med isola tak papp, sløyfer og lekter + Plannja takplater og hel pipehatt. Utført av blikkenslager og meg.
- 2013 Ble et lite anneks satt opp med 6" maskinlaft. Altså fullverdig isolert. Brukes idag som hunde hus med overbygd luftegård. Men dette bygget har mange muligheter for å ha som noe annet bruk.
- 2022 ble det satt inn toalett Cinderella forbrenningsovn.
- Flere rom i hytta fikk i løpet av de tre siste årene nye laminat gulv samt lasur malt mørke furuvegger og tak.
- 2023 Bygget jeg selv en terrasse foran mot veien, som henger sammen med et overbygd inngangsparti.

EIERSKIFTERAPPORT™

AREALER OG ANVENDELSE:

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

MÅLEVERDIGE AREALER:

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

AREALBEGREPER:

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

ENDRINGER:

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

NB:

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

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
1-etasje	85				73	12

SUM BYGNING	85				73	12
SUM BRA	85					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
Bod/hundehus		4				4
SUM BYGNING		4				4
SUM BRA	4					

BRA-i:

Gang, stue, kjøkken, bad, 3 soverom, sov/bod/disp, bod og "utedo" som er innvendig.
Bod og utedo har ikke isolerte yttervegger iflg. eier.

BRA-e:

Bod/hundehus.

MERKNADER OM AREAL:

4kvm BRA-e + ved bod 5kvm ALH = 9kvm GUA (ALH = areal med lav takhøyde under 1,90m + 0,60m) Areal målt med laser.

GARASJE / UTHUS:

Bød / hundehus som er isolert ca. 4m2.
Fundament av naturstein, vegger av maskinlaft og pulttak med Planja plater. Hundegård med vegger og tak. Troax hundeelementer. Ca.14m2.

BYGGMESTER:

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

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

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

INTEGRITET:**UAVHENGIG TAKSTMANN**

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

Ansvarlig for rapporten:

Arild Hoberg

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

26/02/2025

Arild Hoberg

1. Grunn og fundamenter**TG 2** 1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er påvist synlige skader og/eller skjevheter på fundamentet.

Det er påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

Fundamentering er ikke vurdert da den ligger under bakkenivå.

Grunnmur av stripefundamenter, utført med plassblandet betong iflg. eier.

Merknader: På befaringsdagen ble det registrert tegn til setninger i bygningen og på bakgrunn av dette vurderes grunnforholdene å være ustabile, eller mangelfullt grunnarbeid.

Noe riss/sprekker i stripefundamenter iflg. eier.

Det har ikke har vært bevegelse i grunnen de siste årene iflg.eier.

Det ble lagt inn en stålstang med gjenger, skiver og mutter mellom to stripefundamenter, for å sikre at stripefundamentene ikke skulle skli ut. Dette har fungert iflg. eier. Det ble ikke opplyst om det er lagt drenering.

TG iu 1.2 Krypekjeller

Det er ikke mulig å inspisere krypekjeller fra innsiden.

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Det er ikke mulig å krype inn mellom stripefundamentene. For lav høyde.

Det er lufting gjennomgående mellom stripefundamentene.

Merknader:

TG iu 1.3 Terrengforhold

Terrengforhold er ikke undersøkt, da det var mye snø på befaringdagen.

Merknader:

2. Yttervegger

TG 1 2.1 Yttervegger

Det er ikke påvist deformasjoner og/eller fuktskader i ytterveggenes konstruksjoner.

Det er ikke påvist avvik på vannbord over og under vindu, eller i overgangen mellom grunnmur og fasade og i etasjeskillere.

Det er ikke påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen.

Det er påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.

Det er ikke påvist noen nevneverdige konstruksjonsfeil.

Det er utført stikktaking på typiske skadesteder, slik som i nedkanten av panelet og i områdene rundt vinduene.

Det er ikke observert materialvalg ved yttervegg som kan gi forkortet levetid.

Kledningen/stående villmarks panel er i god stand og godt vedlikeholdt. Det ble observert lufting i nedre del av kledningen der dette ble kontrollert.

Merknader: På befaringdagen var det snø et stykke opp på veggen flere steder.

Det er fra bakkenivå foretatt en visuell kontroll, kombinert med stikkprøver på tilfeldig begrensede valgte områder. I den forbindelse registreres det ingen forhøyede fuktverdier, sopp eller råteskader. Ytterveggene fremstår i god stand på befaringdagen.

- Normal levetid for trepanel før utskifting: 40 til 60år

- Normal levetid for trepanel før ny beising: 4 til 8år

3. Vinduer og ytterdører

TG 2 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

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

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Koblet trevindu fra byggeår, ett 2-lags isolerglass og eldre varevindu.
Ytterdør i tre med vindu.

Merknader: Ett Vindu på kjøkken med råteskader. TG3
Vinduer er generelt slitt. Eventuelt utskifting av vinduer må vurderes etter hvert.
Mulig at karmen kan benyttes ved utskifting av vinduer.
Sprekke i glass ytterdør.
- Normal levetid for trevinduer før utskifting: 20 til 60år
- Normal levetid for ytterdør i tre før utskifting: 20 til 40år



4. Tak

TG 1 4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak

Det er påvist svanker/svai i mønet.

Det er ikke påvist nevneverdige fuktskjolder.

Det ser tett ut rundt gjennomføringer.

Det er påvist ventilering/lufting.

Saltak i trekonstruksjoner fra byggeår.

Isola takpapp, sløyfer, lekter og Plannja takplater fra 2015.

Elementpipe som er helbeslått med pipehatt over tak 2015.

Isbordbeslag 2015.

Tre takrenner med kjetting i avløp.

Merknader: Noe svank på mønet iflg. eier. Ikke mulig å se på befaringsdagen, grunnet snø på taket.

Svank på taket, kan ha sammenheng med setninger i grunnen / fundamenter.

Forventet levetid på trekonstruksjoner før utskifting er 40 -

80år. Forventet brukstid på pipe over tak 20 - 40år Pipe over tak

TG2 på grunn av alder.

TG iu 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Undertaket antas å være i fra 1982, 1983 og 1986

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

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Undertak er ikke undersøkt.

Eier sammen med blikkenslager monterte Isola takpapp, sløyfer, lekter og Plannja tak plater i 2015.

Elementpipe ble helbeslått i 2015 av blikkenslager.

Merknader:**5. Loft****TG iu** 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Loftet er innredet samtidig som boligen ble bygget.

Det er ikke påvist lekkasjer, fuktskjolder, kondens og lignende ved piper, overganger, i bjelker eller takluker.

Det er ikke påvist lekkasje rundt rør- eller kanalgjennomføringer.

Det er påvist ventilering av yttertaket.

Det er ikke adgang/loftsluke til loftet.

Merknader:**6. Balkonger, verandaer og lignende****TG iu** 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Terrasse utført med impregnerte materialer i gulv rundt fritidsboligen.

Merknader: Det var ikke mulig å undersøke terrassene på grunn av snø.

7. Våtrom**7.1 Bad****TG 3** 7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er vinduer/dører i våtsonen.

Det er ventiler som kan åpnes.

Malt trepanel på vegger og i himling.

Dusjkabinett, wc Cinderella classic, malt kommode med nedsenket servant og overskap.

Vindu ved siden av dusjkabinett.

Merknader: Vannbeholder med elektrisk pumpe og strøm fra solcellepanel til dusj og servant.

Vindu av trematerialer i våtsone.
Badet er ikke bygget iht. krav for våtrom.



TG 3 7.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.
Skjøter og underkant av plater på gulv er ikke inspisert.
Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
Terskel er vurdert som ikke tilfredsstillende.
Det er ikke påvist knirk i gulvet.
Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Laminat gulv. Det er ikke sluk/avløp.

Merknader: Gulv er ikke utført iht. krav for våtrom.

TG 3 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Det er påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.
Det er påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.
Arbeidet vurderes ikke som fagmessig utført.
Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.
Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverkøy.

Badet har verken sluk eller membran.

Merknader: Det er hull i gulv hvor avløpsvann blir ført i rør ned til terreng.
Det er ikke boret hull i tilstøtende vegg, da badet må bygges om for å tilfredsstille krav til våtrom.

8. Kjøkken

8.1 Kjøkken

TG 2 8.1 Kjøkken

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.
Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereider eller andre vanninstallasjoner.
Det er påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.
Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Det er ikke innlagt vann i fritidsboligen.

Kjøkkeninnredning fra 1982 med malte profilerte fronter. Gasskomfyr med platetopp, kjøleskap, frysenskap, vaskekum og skyllekum. Laminat benkeplate, vann fra vannbeholder med elektrisk pumpe og strøm fra solcellepanel. Fliser over kjøkkenbenk.

Gassbeholder i kjøkkenbenk.

Merknader: Tilstanden på kjøkkeninnredning fremstår som forventet i forhold til alder/bruksslitasje.

Vanlig vedlikehold må påregnes.

Avløpsvann blir ført i plast avløpsrør ut gjennom yttervegg og ned på terreng.



9. Rom under terreng

9.1 Ingen rom under terreng

Ingen 9.1.1 Veggenes og himlingens overflater

Bygningsdelen eksisterer ikke.
Ingen rom under terreng.

Merknader:

Ingen 9.1.2 Gulvets overflate

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

Ingen 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

10. VVS

TG 2 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.

Avløpskapasiteten vurderes som ikke tilfredsstillende.

Det er ikke innlagt vann.

Avløp fra vaskekum kjøkken, med rør igjennom vegg til terreng.

Avløp dusjkabinett med rør igjennom gulv til terreng.

Merknader: Det er ikke innlagt vann eller godkjent avløpssystem i fritidsboligen.

Ingen 10.2 Varmtvannsbereder

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

Ingen 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

Ingen 10.4 Varmesentraler

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 2 10.5 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har ikke mekanisk ventilasjon.

Boligen har ikke balansert ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

Fritidsboligen har to ventiler på yttervegg.

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

11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i 2023

Resultatet var ikke tilfredsstillende.

Det var tilsyn på anlegget for mindre enn fem år siden.

Det elektriske anlegget ble installert i 2012

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereeder er brunsvidd.

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Kabler er tilstrekkelig festet.

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.

I følge eier/oppdragsgiver er det samsvar mellom utført arbeid og samsvarserklæring.

Det er fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap med automatsikringer plassert i sov/disp/bod. Åpent og skjult ledningsnett.

Merknader: El sikkerhet kontroll 2023 med avvik.

Avviket skal bli lukket av Storhamar elektro AS i disse dager iflg. eier.

Normal levetid på elektrisk anlegg, før utskifting er 20 til 40år.

Teknisk tilstand på det elektriske anlegget er ikke vurdert, da det bør utføres av en fagkyndig på området

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er levert før oppstart av oppdraget.

Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Det foreligger ikke oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen, se under.

Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.

TILLEGGSSOPPLYSNINGER:

Vannpost ca. 700m unna.

Ikke vinterveg til fritidsboligen. Ca. 700m fra parkeringsplass til fritidsboligen vinterstid, med fine oppkjørte skiløyper.

Løten kommune: Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:

1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	TG2 på grunn av setninger i bygningen. Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
3.1	Vinduer og ytterdører
	TG3 - Utskifting av vindu kjøkken med råteskade kr. 20000,-/25000,-. TG3 - Utskifting av glass i ytterdør kr. 5000, Vinduer generelt slitt. Vedlikehold må påregnes. Eventuelt utskifting av vinduer må vurderes etter hvert.
8.1	Kjøkken Kjøkken
	Avløpsvann i rør gjennom yttervegg og ned på terreng.
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	Mangler godkjent avløpssystem.
10.5	Ventilasjon
	Etablere flere ventiler i yttervegg. Mekanisk avtrekk kjøkken og bad vil gi enda bedre luftutveksling.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:

7.1.1	Bad Overflate vegger og himling
	Ombygging av bad, som tilfredsstiller krav for våtrom. Her er det medtatt kostnadsestimat for gulv, vegger og tak.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000. - og 300.000.-
7.1.2	Bad Overflate gulv
	Prisestimat for utbedring av bad er medtatt i post. 7.1.1
7.1.3	Bad Membran, tettesjiktet og sluk
	Kostnadsestimat for ombygging av bad er medtatt i post 7.1.1

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Hamar	
Oppdragsnr.	
1213250032	
Selger 1 navn	
Vidar Åsmund Bjørnstad	
Gateadresse	
Målivegen 332	
Poststed	Postnr
LØTEN	2340
Er det dødsbo? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen? År	2003
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	21
Antall måneder	7
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	gjensidig
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1213250032

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: VÅB

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

Nei

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

Nei Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Beskrivelse

I flere rom er det noe skjevheter.

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

Nei

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

Nei Ja

Beskrivelse

2023 elkontroll.ok.

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

Beskrivelse

Drenering, støping og snekring er gjort av eiere i samråd med faglærte fra byggeåret.

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

Meg selv.har gjort terrasseens skifting av takplater og lufting i samråd med blikkenslager etter norsk standard.

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

- Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmeglere 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: 1213250032

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Vidar Bjørnstad	d401aa202bc60ef7d4082a7 7bea89c2177ee8caf	25.02.2025 06:27:39 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1213250032

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

Nabolagsprofil

Målivegen 332

Høyde over havet

707 m



Offentlig transport

✈ Oslo Gardermoen	1 t 22 min	🚗
🚆 Løten stasjon Linje R60	28 min	🚗
🚆 Elverum stasjon Linje R60	34 min	🚗
🚆 Engemoen Linje 693	17 min	🚗
🚆 Rekstad Linje 693	17 min	🚗

Avstand til byer

Elverum	35 min	🚗
Hamar	41 min	🚗
Oslo	1 t 56 min	🚗

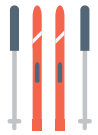
Ladepunkt for el-bil

🚗 Recharge Esso Myklegard	26 min	🚗
🚗 Myklegard veikro	27 min	🚗

Vintersport

Langrenn

- Avstand til nærmeste løype: 16 m
- 369 km preparert løype innenfor 15 km



Alpin

- Budor Skianlegg
- Kjøretid: 10 min
- Skitrek i anlegget: 2



Aktiviteter

Hundesledekjøring - Budor Gjestegård	9 min	🚗
Løiten Lys	24 min	🚗
Stall Sveum	31 min	🚗
Åsheim Ranch	33 min	🚗

Sport

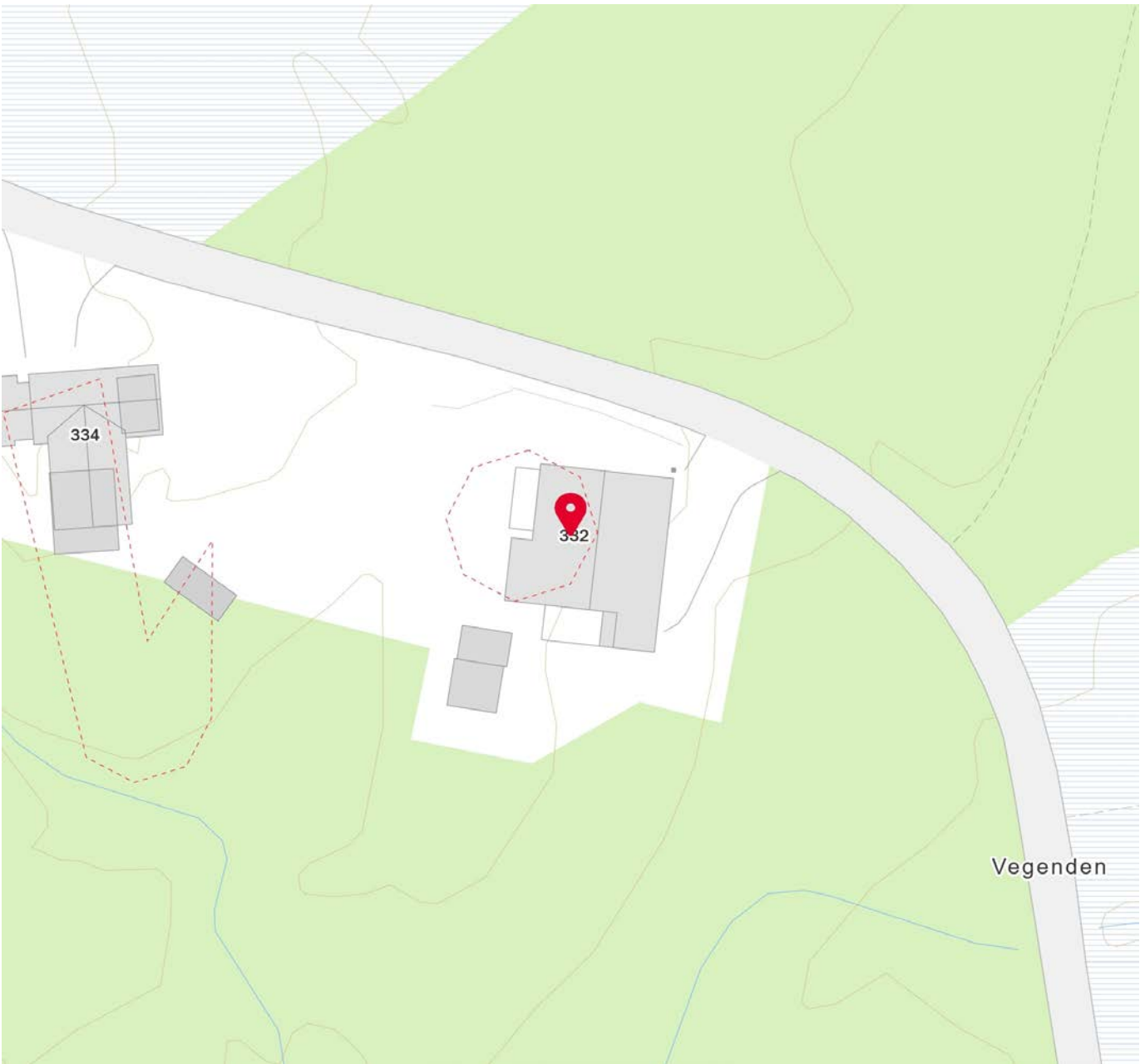
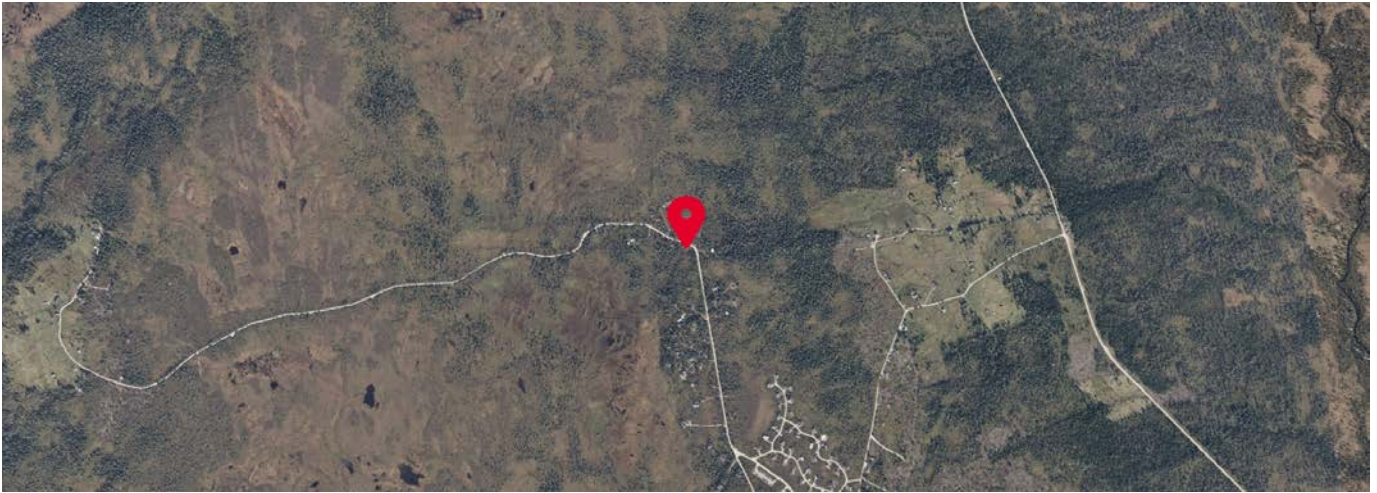
⚽ Nordbygda, Furasaga fotballøkke Ballspill	19 min	🚗
⚽ Nordbygda, Brandsrudslletta grusbane Ballspill	22 min	🚗
🏊 Tren Løten	28 min	🚗
🏊 Family Sports Club Terningen Arena	33 min	🚗

Dagligvare

Joker Brenneriroa Post i butikk, søndagsåpent	24 min	🚗
Rema 1000 Løten Post i butikk, PostNord	27 min	🚗



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025



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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

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.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- 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

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. PLUSdekningen 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 4 800/4 900/5 400 i kostnads godtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

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.

HELP Renteforsikring

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

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


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

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



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

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



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Målivegen 332
2340 LØTEN

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Sindre Ilseth Heia

Telefon: 915 95 510
E-post: sindre.ilseth.heia@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____**Beløp med bokstaver:** Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre