

aktiv.



Tretåspetten 1, 2340 LØTEN

**BUDOR**





Eiendomsmegler

## Sindre Ilseth Heia

**Mobil** 915 95 510

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

### Aktiv Eiendomsmegling Hamar

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

## Nøkkelinformasjon

<b>Prisant.:</b>	Kr 4 500 000,-
<b>Omkostn.:</b>	Kr 117 640,-
<b>Total ink omk.:</b>	Kr 4 617 640,-
<b>Selger:</b>	Brit lanke Bækkevold
<b>Salgsobjekt:</b>	Fritidseiendom
<b>Eierform:</b>	Eiet
<b>Byggeår:</b>	2016
<b>BRA-i/BRA Total</b>	81/111 kvm
<b>Gnr./bnr./fnr.</b>	Gnr. 273, bnr. 220, fnr. 1303
<b>Oppdragsnr.:</b>	1213240216

## Ditt nye fristed?

### Velkommen til Budor og Tretåspetten 1!

En flott familiehytte fra 2016 med totalt inntil hele 14 sengeplasser. Hytta har ytterkledning med stående villmarkspanel og saltak teknet med torv. Utenfor hytta er det stor og fin terrasse med gode solforhold, fantastisk flott utsikt og mulighet for Jacuzzi. I tillegg er det overbygd uteplass og balkong mot vest. Det er flere praktiske boder med gode lagringsmuligheter, samt et koselig stavlaftet anneks på 14m<sup>2</sup>.

Hytta ligger svært fint til i populære Svaenlia i Budor. Eiendommen som ligger ca. 671 meter over havet har gode solforhold og meget flott utsikt over idyllisk innlandsnatur. Umiddelbar nærhet til flotte skiløyper og Budor Skianlegg med 2 skitrekk. Ski in/ski out rett bak hytta. Sommerstid finnes fine fotturer, samt gode fiskemuligheter.



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Plantegninger .....	42
Tilstandsrapport .....	45
Egenerklæringsskjema .....	61
Nabolagsprofil .....	66
Budskjema .....	76

# Om eiendommen

## Om fritidsboligen

### Areal

BRA - i: 81 m<sup>2</sup>

BRA - e: 30 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 111 m<sup>2</sup>

TBA: 52 m<sup>2</sup>

### Fritidsbolig

1. etasje

BRA-i: 45 m<sup>2</sup>

Beskrivelse: Gang, 3 soverom, badrom, toalettrom og trapp.

2. etasje

BRA-i: 36 m<sup>2</sup>

Beskrivelse: Stue/spisestue, kjøkken og trapp.

BRA-i: 0 m<sup>2</sup>

Beskrivelse: Hems uten måleverdig areal (gulvareal ca. 8m<sup>2</sup>).

TBA: 52 m<sup>2</sup>

Beskrivelse: Terrasser og balkong.

### Anneks

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

### Smørebod/matbod

BRA-e: 8 m<sup>2</sup>

### Vedbod

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

### Bod

BRA-e: 6 m<sup>2</sup>



### **Ikke målbare arealer**

2. etasje:

BRA (måleverdig areal): 36 m<sup>2</sup>.

ALH (areal med lav himlingshøyde): 8 m<sup>2</sup>.

GUA (gulvareal): 44 m<sup>2</sup>.

### **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 gårdsplass som er gruslagt.

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

Bortfester er Løiten Almenning. Det er etablert festekontrakt uten utløp gjeldende fra og med 01.01.2016. Årlig festeavgift utgjør kr 7.500,-. Serviceavgift kan bli innført ved tilføring av ytterligere infrastruktur fra bortfester. Festeavgiften reguleres hvert 10. år. Neste regulering av festeavgiften vil skje i 31.12.2025 i henhold til endringer i konsumprisindeksen.

Det er ikke mulighet for innløsning av tomten. Bortfester har forkjøpsrett, men denne vil ikke bli benyttet ved denne overdragelse. Bortfester skal godkjenne ny fester.

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.

Gebyr for overføring av festekontrakten er kr. 3 900,-. Denne betales av kjøper.

### **Festetid**

Bortfester er Løiten Almenning. Det er etablert evigvarende festekontrakt etter tomtfesteloven.

### **Regulering av festeavgift**

Festeavgiften reguleres hvert 10. år. Neste regulering av festeavgiften vil skje i 31.12.2025 i henhold til endringer i konsumprisindeksen.

### **Innløsningsvilkår festekontrakt**

Det er ikke mulighet for innløsning av tomten.

### **Beliggenhet**

Hytta ligger svært fint til i populære Svaenlia i Budor. Eiendommen som ligger ca. 671 meter over havet har gode solforhold og meget flott utsikt over idyllisk innlandsnatur. Med Budor Skianlegg med 2 skitrekk kun ca. 300 meter unna og nærmeste skiløype i umiddelbar nærhet kan du enkelt nyte fine dager i flott natur. Budor Skianlegg er et av få anlegg med egen kjelkenedfart. Sommerstid finnes utallige flotte fotturer, samt gode fiskemuligheter.

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

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

Avstand til byer med bil:

Elverum - 30 min

Hamar - 33 min

Oslo - 1 time og 48 min

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

## Bygningssakkyndig

Hoberg Takst

### Type takst

Eierskifterapport

### Byggemåte

Byggegrunn er ikke kjent. Fall fra grunnmur vurderes som tilstrekkelig. Kledningen/ stående villmarkspanel med lufting og musesteng. Det er malte vannbrett under vinduene. 1-etasje: Vinduer med 2-lags energiglass fra byggeår, med ventiler i vinduskarm. Ytterdør fra byggeår. 2-etasje: Vinduer og terrassedør med 2-lags energiglass fra byggeår. Alle med ramme av tre. Malt vannbord under vindu. Beslag under terrassedør. Takkonstruksjon av trematerialer med torvtak. Dette er en konstruksjon uten lufting. Vindskier og isbord. Integreerte takrenner, med nedløp ut i terrenget. Stålpipeline over tak helbeslått m/fotbeslag. Peisovn med stålpipeline montert på toppen av peisovn, som er ført til over tak. Det er montert tilluft på peisovnen. Undertak er ikke undersøkt, da konstruksjonen ikke har loft. Taket er tekket med torv. Terrasse med rekkverk i impregnerte materialer. Utvendig isolert smørebod/matbod med inngang ved inngangspartiet. Anneks i samme stil og byggemetode som fritidsboligen, men med utvendige takrenner. En ved bod og en disponibel bod.

Beskrivelse av byggemåte er hentet fra tilstandsrapport datert 04.12.2024, 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: Det ble registrert skjevheter på det ene søylefundamentet til terrassen i 2-etasje. Dette skal utbedres til våren 2025, og bekostes av Brit Ianke Bækkevold. Det er ikke opplyst om det er lagt drenering eller radon duk. Ingen andre avvik ble registrert på befaringdagen. Skjevt søylefundament.

\* Balkonger, verandaer og lignende: Det ene søylefundamentet til terrassen i 2-etasje er skjevt og skal skiftes ut til våren. Rekkverk på deler av terrasse ifbm. bålpanne er mangelfullt og for lavt. Det er krav til rekkverkshøyde på 90cm, der det er 50cm eller mer ned til terrenget. Noe vedlikehold må påregnes. Merknader over.

\* Bad / vaskerom: Overflate vegger og himling: Vindu av trematerialer og trepanel er i våtsone. 1m fra dusjdør er våtsone. Det ble foretatt fukt søk på utsatte steder vegg, uten å registrere for høye fuktverdier. Vindu og trepanel i våtsone.

Det er ikke gitt tilstandsgrad TG 3 (store eller alvorlige avvik) for noen bygningsdeler-/komponenter.



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:

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

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

Beskrivelse: Bygget terrasse, komplettert torv på tak, bygget anneks.

### **Innhold**

Fritidsboligen inneholder:

1. etasje: Gang/trapperom med garderobe, 3 soverom, bad/vaskerom og toalettrom.

2. etasje: Kjøkken og stue med utgang til balkong.

Hems: Hemsrom uten måleverdig areal (gulvareal på ca. 8m<sup>2</sup>).

Inntilbygget smørebod/matbod på 8m<sup>2</sup>, bod på 6m<sup>2</sup> og vedbod på 2m<sup>2</sup>.

Eiendommen er også bebygget med et stavlaftet anneks på 14m<sup>2</sup> med flere sengeplasser.

### **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**

Kjøkkenet er fullt utstyrt med integrerte hvitevarer som medfølger i handelen.

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

### **Moderniseringer og påkostninger**

Anneks og vedbod ferdig i 2023.

### **Parkering**

Biloppstillingsplasser på egen gårdsplass. Elbil-lader Easee på utvendig vegg.

## **Diverse**

Iht. opplysninger fra Elvia AS er det ikke foretatt noen besiktigelse av det elektriske anlegget.

Feiing ble utført siste gang den 06.08.2020. Tilsyn ble sist gang utført den 09.11.2020. Ved tilsyn, ble det anmerket mangler ved at det mangler brannslukker. 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 med ved og elektrisitet. Vedfyring med peisovn i stue. Elektrisk oppvarming med panelovner, samt gulvvarme i gang og på baderom.

### **Energikarakter**

C

### **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 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 4 500 000

### **Kommunale avgifter**

Kommunale avgifter utgjør totalt ca. kr. 16 623,95,- for 2024.

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

- \* Abonnementsgebyr vann: Kr. 3 975,-
- \* Forskuddsgebyr vann (grunnlag: 16 kubikk): Kr. 786,40,-
- \* Abonnementsgebyr avløp: Kr. 4 075,-
- \* Forskuddsgebyr avløp (grunnlag: 16 kubikk): Kr. 888,80,-
- \* Eiendomsskatt: Kr. 5 659,-
- \* Renovasjon: Kr. 1 113,75,-
- \* Feieavgift: Kr. 36,-
- \* Tilsynsgebyr: Kr. 90,-

Forbruk vann og avløp beregnes/avregnes etter avlest vannmåler (kr. 49,15,- per kubikk for vann og kr. 55,55,- per kubikk for avløp). Størrelse på renovasjonsavgift avhenger av størrelse på dunk(er). Feie- og tilsynsgebyr avhenger av hvor mange pipeløp som må feies/inspiseres. Det gjøres oppmerksom på at avgiftene normalt justeres/reguleres årlig.

### **Årlig festeavgift**

kr 7 500,-

### **Formuesverdi**

Kr 1 125 000,- per 31.12.2022.

### **Andre utgifter**

Almenningen tilbyr snøbrøyting som kan bestilles om ønskelig.

Prisene for brøytesesongen 2024/2025 er:

Fastbeløp: Kr. 1 800,- inkl. mva.

Pris pr. brøyting: Kr. 160,- inkl. mva.

Gjelder:

- \* Innkjøring til hytte etter anviste brøytestikker
- \* Biloppstillingsplass etter anviste brøytestikker
- \* Brøytingen gjennomføres etter bestilling, og en vurdering av nedbør og vindforhold
- \* Tilgang til bestilling av brøyting gjennom appen [hyttetjenester.net](https://hyttetjenester.net) / [hytteankomst.no](https://hytteankomst.no)



### **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 1303 i Løten kommune.

### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

Følgende tinglyste heftelser (dokument) vil følge med eiendommen:

\* Festekontrakt, tinglyst den 02.06.2016, dagboknummer 487676. Årlig festeavgift: NOK 7 500. Tomteverdi: NOK 300 000. Inngåelsesdato: 01.01.2016. Pant for forfalt festeavgift.

Dokumentet kan ses hos meglerforetaket eller utleveres på forespørsel.

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det ble utstedt ferdigattest for fritidsbolig i 2016.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen. I byggetegninger har fritidsboligen én bod med utvendig adkomst, men det er i dag 3 boder hvor det er satt inn vindu i den opprinnelige boden. Tilbygget bod i bakkant og tilbygget vedbod ved siden av fremkommer ikke av tegningene. Det er bygget et toalettrom i gangen som ikke fremkommer av tegningene. Det er også avvik på terrassen både i bakkant og ved inngangspartiet som begge er noe større i dag enn hva de er på tegningene.

Det er også mottatt byggetegning av anneks i stavlaft.

### **Vei, vann og avløp**

Adkomst via allmenningens vegnett. Det er bomsystem med skiltgjenkjenning som driftes av Youpark. Det betales bombillett med per passering (prisene kan variere avhengig av sesong). Alternativt kan man løse årskort til kr. 1 500,- for én bil eller kr. 2 300,- for to biler. Prisene gjelder fra 01.01.2024. Priser for belastning av veg reguleres og endringer på opplyst gebyr kan komme. For kjøp av abonnement, gå inn på [youpark.no](http://youpark.no) og velg/søk opp Løiten Almenning eller Budor.

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

### **Regulerings og arealplaner**

Eiendommen omfattes av detaljregulering for "reguleringsplan for område R3B i Svaenlia" fra 2014. Reguleringsformål for eiendommen er fritidsbebyggelse (felt R3B-2).

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**

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

### **Kommentar konsesjon**

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

### **Kommentar odelsrett**

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

## **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**

4 500 000 (Prisantydning)

---

#### Omkostninger

112 500 (Dokumentavgift)

240 (Panteattest kjøper)

500 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

500 (Tinglysningsgebyr skjøte)

3 900 (Transportgebyr bortfester)

15 100 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

---

117 640 (Omkostninger totalt)

132 740 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

135 540 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

---

4 617 640 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 632 740 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 635 540 (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](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 en provisjon på 1,5% av salgssummen ved gjennomføring av salgsoppgaven, minimum kr 49.000,-. I tillegg kommer tilretteleggingsgebyr (kr 15.900,-), oppgjørshonorar (kr 6.250,-), visninger/overtagelse (kr 2.500,- per stykk), markedspakke (kr 22.500,-), søk eiendomsregister og elektronisk signering (kr 2.190,-),

samt innhenting av opplysninger og tinglysing 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**

06.12.2024





Velkommen til Budor og Tretåspetten 1!



En flott familiehytte fra 2016 med totalt inntil hele 14 sengeplasser. Det er flere praktiske boder med gode lagringsmuligheter, samt et koselig stavlaftet anneks på 14m<sup>2</sup>.





Utenfor hytta er det stor og fin terrasse med gode solforhold, fantastisk flott utsikt og mulighet for Jacuzzi.



Terrassen er delvis overbygget, har impregnerte terrassebord på gulv og god plass til flere ulike soner og sittegrupper.





Terrassen vender mot sydøst som sørger for gode solforhold.



Eiendommen som ligger ca. 671 meter over havet har gode solforhold og meget flott utsikt over idyllisk innlandsnatur.





Når du entrer hytta kommer du inn i en hyggelig gang med flislagt gulv og gulvvarme.





Vi tar turen opp til 2. etasje hvor du finner et stort, fint og sosialt oppholdsrom - perfekt for både avkobling og hygge.



Stuen har god standard fra 2016 med lys enstavs parkett på gulv, lun villmarkspanel på veggene og skjult elektrisk anlegg.





Stuen har mønet himling med synlige rundstokker. Det gjennomgående lysinnslippet, sammen med den gode takhøyden, gir en luftig romfølelse.



Fra stuen har du utgang til en fin vestvendt balkong med deilig kveldssol.





Som et fint midtpunkt i stuen har du en moderne vedovn som både gir god varme og bidrar til ekstra hygge.





Stuen har store vindusflater i begge ender som sørger for rikelig med naturlig lys.



Stuen er enkel å møblere med stor sofagruppe med salongbord og et spisebord i tilknytning til kjøkkenet.





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



Lys og pen kjøkkeninnredning fra 2016 med god skap- og benkeplass. Innredningen har profilerte fronter, laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum og plater i benkeryggen.





Kjøkkenet er fullt utstyrt med medfølgende integrerte hvitevarer som nedfelt platetopp, avtrekksvifte, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap med frysedel. Det er også montert komfyrvakt og waterstop.





De store vindusflatene slipper inn fint lys og åpner opp for den fantastiske utsikten!

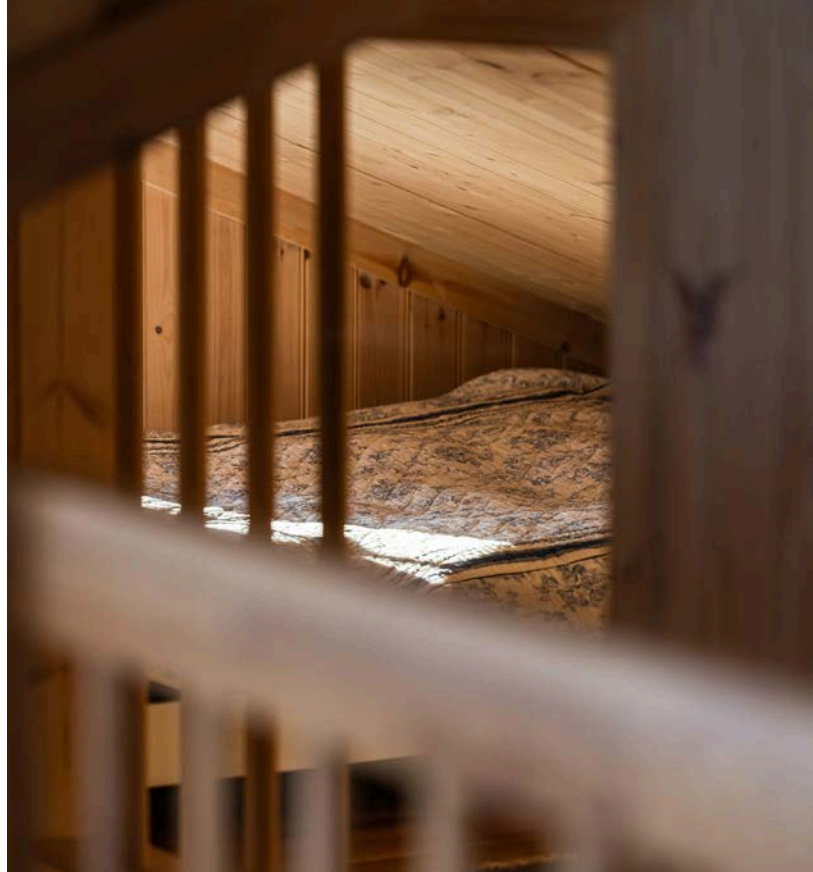


I tilknytning til kjøkkenet er det naturlig plass til et stort spisebord.





Ditt nye fristed?



Hytta har inntil 14 sengeplasser med hems, 3 soverom i 1. etasje, samt et koselig anneks.



Hems uten måleverdig areal (gulvareal ca. 8m<sup>2</sup>). Hemsen er i dag innredet med en dobbeltseng, men det gjøres oppmerksom på at rommet ikke er godkjent for varig opphold.





Soverom 1 er et flott soverom som i dag er innredet med en dobbeltseng med tilhørende nattbord.



Soverommet har god standard fra 2016 med parkett på gulv, lys trepanel på veggene og skjult elektrisk anlegg.





Soverom 2 er et lyst og hyggelig rom som i dag er innredet med en familiekøye med 3 sengeplasser.



Hytta var ny i 2016 og holder en gjennomgående god standard fra da.





Soverom 3 er det minste soverommet i hytta og er i dag innredet med en køyeseng med 2 sengeplasser.





Hytta har et romslig og praktisk bad/vaskerom fra byggeåret 2016. Baderommet har flislagt gulv med gulvvarme, trepanel på veggene kombinert med fliser i dusjsonen og downlights i himlingen.



Pen baderomsinnredning med skuffer og ovenpåliggende servant, speilskap med belysning over. Baderommet er også utstyrt med dusjhjørne med innfellbare glassdører og gulvstående toalett.





Svært praktisk vaskesone med lys innredning, utslagskum, samt plass og opplegg for både vaskemaskin og tørketrommel under benkeplaten.



I tilknytning til soverommene er det også et praktisk ekstra toalettrom med vegghengt servant, speil med belysning over, samt toalett.





Romslig gang med god plass til kommoder og kontorpult om ønskelig. Det er deilig gulvvarme og downlights i himlingen.



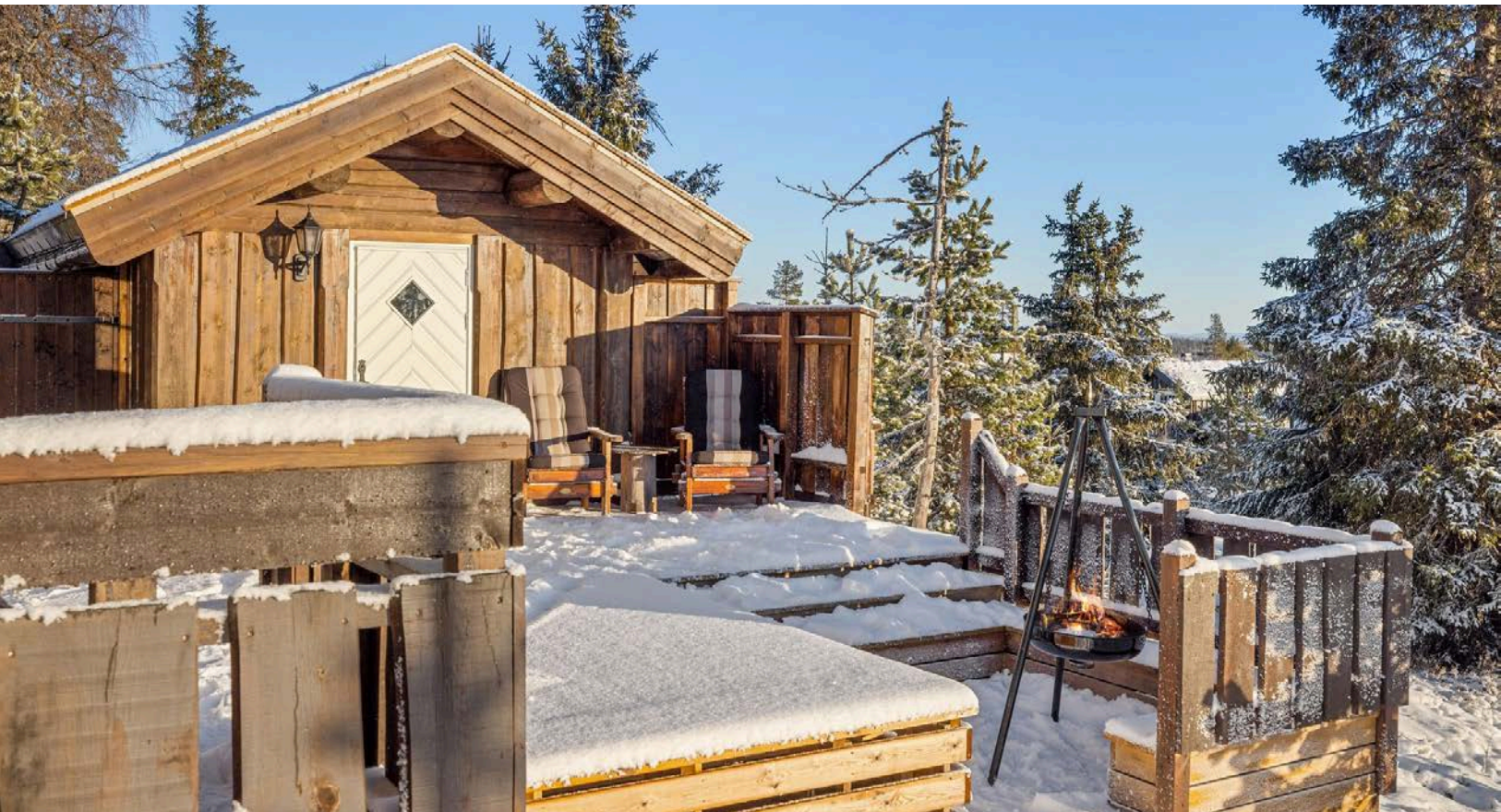


I gangen er det også garderobe med god oppbevaringsplass i åpen løsning med hyller og oppheng.





Inntilbygget smørebod/matbod på 8m<sup>2</sup>, bod på 6m<sup>2</sup> og vedbod på 2m<sup>2</sup> - her er det gode lagringsmuligheter!



Eiendommen er også bebygget med et stavlaftet annekset på 14m<sup>2</sup>.





Koselig annekks med mønet himling og vindusflater med fint utsyn.



Annekset er i dag innredet med sofagruppe og en familiekøye med 3 sengeplasser.





Annekset har overflater med trapenl og innlagt ström.





Hytta ligger svært fint til i populære Svaenlia i Budor. Eiendommen som ligger ca. 671 meter over havet har gode solforhold og meget flott utsikt over idyllisk innlandsnatur.





Med Budor Skianlegg med 2 skitrekk kun ca. 300 meter unna og nærmeste skiløype i umiddelbar nærhet kan du enkelt nyte fine dager i flott natur. Budor Skianlegg er et av få anlegg med egen kjelkenedfart.



Budor er kjent for å være et svært snøsikkert område, er du glad i vintersportsaktiviteter- og friluftsliv er dette et ypperlig valg. Sommerstid finnes utallige flotte fotturer, samt gode fiskemuligheter.



# 1. etasje



Plantegningen er en ikke målbart illustrasjon og avvik kan forekomme.

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



# 2. etasje



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

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



# Vedlegg

Salg av fritidsbolig  
Tretåspetten 1  
2340 Løten



Energimerke

**Boligens tekniske tilstand:**

Antall TG

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

Utført av:  
Takstmann  
**Arild Hoberg**  
Dato: 04/12/2024

Bukkholtvegen 60  
Stange 2335  
91829037  
arild@hobergtakst.no



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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.



**OM EIERSKIFTERAPPORT™**

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstillende 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 analyse er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

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

**LEVETIDSBETRAKTNINGER:**

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

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

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

**VÆR OPPMERKSOM PÅ**

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

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

**KOSTNADSVURDERING VED TG3**

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

**PIPER OG ILDSTEDER:**

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

**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:**

# EIERSKIFTERAPPORT™

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

## EIENDOMSDATA:

<b>Matrikkeldata:</b>	Gnr:273, Bnr: 220
<b>Hjemmelshaver:</b>	Brit Ianke Bækkevold
<b>Seksjonsnr:</b>	
<b>Festenr:</b>	1303
<b>Andelsnr:</b>	m <sup>2</sup>
<b>Tomt:</b>	
<b>Konsesjonsplikt:</b>	Nei
<b>Adkomst:</b>	Privat
<b>Vann:</b>	Offentlig
<b>Avløp:</b>	Offentlig
<b>Regulering:</b>	Planbestemmelser knyttet til Reguleringsplan for område R3B i Svaenlia.
<b>Offentl. avg. pr. år:</b>	Kr.15353 i 2023
<b>Forsikringsforhold:</b>	If forsikring
<b>Ligningsverdi:</b>	Kr. 1 125 000 i 2022
<b>Byggeår:</b>	2016

## BEFARINGEN:

<b>Befaringsdato:</b>	29.11.2024.
<b>Forutsetninger:</b>	Minus 6 grader og skyet.
<b>Oppdragsgiver:</b>	Brit Ianke Bækkevold
<b>Tilstede under befaringen:</b>	Ingen til stede



**Fuktmåler benyttet:**

Protimeter MMS3

**OM TOMTEN:**

Naturtomt med gårdsplass som er gruslagt.

**OM BYGGEMETODEN:**

Isolert plate på mark, med radonduk, bindingsverk med stående villmarkspanel, saltak med torv, integrerte takrenner og nedløp i metall. Stålpipa som er helbeslått over tak.

**OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:**

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

**ANNET:**

Oppvarming: Varmekabler termostatstyrt på bad og i gang, panelovner som er termostatstyrt og peisovn med vedfyring i stue.  
Røykvarsler og brannsløkkingsapparat.  
Utvendig isolert smørebod/matbod, isolert Anneks, vedbod og bod.

**DOKUMENTKONTROLL:**

Følgende dokumenter ble fremlagt:

- Tegninger.
- Ferdigattest.
- Kommuneplanens arealdel 2015-2026. Bestemmelser.
- Planbestemmelser knyttet til Reguleringsplan for område R3B i Svaenlia.
- Informasjon fra bortfester.
- Pantebokkopi.
- Hedmarken Brannvesen. Feiing og tilsyn 2020.
- Egenerklæringsskjema.
- Eiendomskart for eiendom 3412 - 273/220/1303/.
- Energiattest.
- Grunnkart.
- Kommuneplankart.
- Ledningskart.
- Matrikkelrapport.
- Ortofotorapport for eiendom 3412 - 273/220/1303/.
- Oversiktskart for eiendom 3412 - 273/220/1303/.
- Planopplysninger.
- Reguleringsplankart.
- Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen.- Vegstatuskart for eiendom 3412 - 273/220/1303/.

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

1-etasje: Vegger med trepanel og keramiske fliser.  
Tak med trepanel.  
Gulv med parkett og keramiske fliser.  
2-etasje: Vegger med villmarkspanel og trepanel.  
Tak med trepanel.  
Gulv med parkett.

**MERKNADER OM ANDRE ROM:**

Ingen spesielle merknader om andre rom.

**FORMÅL MED ANALYSEN:**

Salg av fritidsbolig.

**VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:**

Anneks og vedbod ferdig i 2023.

# 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 måleverdige.

## AREALBEGREPER:

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

## ENDRINGER:

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

## NB:

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

## AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m <sup>2</sup>	S-Rom m <sup>2</sup>
1-etasje	45				42	3
2-etasje	36				36	
Terrasse				52		
SUM BYGNING	81			52	78	3
SUM BRA	81					

## AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m <sup>2</sup>	S-Rom m <sup>2</sup>
Anneks		14			14	
Smørebod/matbod		8				8
Vedbod		2				2
Bod		6				6
SUM BYGNING		30			14	16
SUM BRA						

## BRA-i:

1-etasje: Gang, 3 x soverom, trapp, toalettrom og bad.  
2-etasje: Stue/spisestue, kjøkken, trapp og hems. (Hems = GUA)

## BRA-e:

Anneks, smørebod/matbod, vedbod og bod.

## MERKNADER OM AREAL:

2-etasje: 36m<sup>2</sup> BRA-i + Hems 8m<sup>2</sup> ALH = 44m<sup>2</sup> GUA. (ALH = areal med lav takhøyde under 1,90m + 0,60m) GUA = totale gulvarealet.

## GARASJE / UTHUS:



Utvendig isolert smørebod/matbod med inngang ved inngangspartiet. Anneks i samme stil og byggemetode som fritidsboligen, men med utvendige takrenner. En ved bod og en disponibel bod.

**BYGGMESTER:**

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

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

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

**INTEGRITET:****UAVHENGIG TAKSTMANN**

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

*Ansvarlig for rapporten:*

**Arild Hoberg**

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

04/12/2024

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 ikke påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

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

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

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

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

**Merknader:** Det ble registrert skjevheter på det ene søylefundamentet til terrassen i 2-etasje.

Dette skal utbedres til våren 2025, og bekostes av Brit Ianke Bækkevold.

Det er ikke opplyst om det er lagt drenering eller radon duk.

Ingen andre avvik ble registrert på befaringdagen.



### Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

#### Merknader:

#### TG 1 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes som tilstrekkelig.

Fall fra grunnmur vurderes som tilstrekkelig.

**Merknader:** Fall vurderes stort sett som tilstrekkelig.

Overflatevann skal hurtigst mulig vekk fra grunnmuren, for å unngå unødige fuktbelastninger på konstruksjonen. Det anbefales å montere fleksible drensør på utkast fra taknedløp.

## 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 villmarkspanel med lufting og musesteng.  
Det er malte vannbrett under vinduene.

**Merknader:** Det er fra bakkenivå foretatt en visuell kontroll, kombinert med stikkprøver på tilfeldig valgte områder. I den forbindelse registreres det ingen forhøyede fuktverdier, sopp eller råteskader på utvendig trepanel. Det ble registrert noe riss/sprekker i villmarkspanelen.  
Generelt vedlikehold må påregnes

### 3. Vinduer og ytterdører

#### TG 1 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

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

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

1-etasje: Vinduer med 2-lags energiglass fra byggeår, med ventiler i vinduskarm. Ytterdør fra byggeår.

2-etasje: Vinduer og terrassedør med 2-lags energiglass fra byggeår. Alle med ramme av tre.

Malt vannbord under vindu. Beslag under terrassedør.

**Merknader:** Det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer og dører i boligen, uten avvik. Det ble ikke registrert noen punkterte vindusglass på befaringsdagen. For å avdekke punktert glass kreves rett lys og temperatur.

Det ble fuktkontrollert på tilfeldig valgte vinduer og terrassedør, uten å registrere for høye fuktverdier.

Det ble ikke avdekket feil eller mangler på befaringsdagen, utover vanlig vedlikehold.

### 4. Tak

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

Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.

Det er ikke påvist nevneverdige fuktskjolder.

Det er ikke påvist råteskade eller skadedyr.

Det ser tett ut rundt gjennomføringer.

Det er ikke påvist ventilering/lufting.

Takkonstruksjon av trematerialer med torvtak. Dette er en konstruksjon uten lufting.

Vindskier og isbord.

Integrerte takrenner, med nedløp ut i terrenget.

Stålpipes over tak helbeslått m/fotbeslag.

Peisovn med stålpipes montert på toppen av peisovn, som er ført til over tak.

Det er montert tilluft på peisovnen.

**Merknader:** Takkonstruksjonen ble visuelt undersøkt fra stige, ingen indikasjoner på feil eller mangler. Feiing og tilsyn ble utført 06.08.2020 og 09.11.2020, ingen anmerkninger.

#### TG iu 4.2 Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen)

Undertaket antas å være i fra 2016

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

Det er ikke påvist nevneverdige sprekker, mose, pløser eller andre symptomer på svekkelser.

Taket vurderes slik at det er tilstrekkelig helning.

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

Innfesting og overganger vurderes som tilfredsstillende.  
 Vedlikeholdsnivået vurderes som tilfredsstillende.  
 Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Undertak er ikke undersøkt, da konstruksjonen ikke har loft.  
 Taket er tekket med torv.

#### Merknader:

### 5. Loft

#### TG iu 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Bygningsdelen eksisterer ikke.  
 Det ser ut til at takkonstruksjonen er en kompakt løsning uten lufting, som er utsatt for istapper ved renne/nedløp.  
 Det ble registrert istapper og is i taknedløp, med dertil skader på nedløp.  
 Monter taknedløpet med skjøten ut i fra veggen.  
 Event. montering av varmekabel i nedløpet, for å slippe is og frostsprengning.

#### Merknader:



### 6. Balkonger, verandaer og lignende

#### TG 2 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.  
 Det er påvist svekkelser i forankring eller understøtting.  
 Det er ikke påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater.  
 Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.  
 Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Terrasse med rekkverk i impregnerte materialer.



**Merknader:** Det ene søylefundamentet til terrassen i 2-etasje er skjevt og skal skiftes ut til våren.  
Rekkverk på deler av terrasse ifbm. bålpanne er mangelfullt og for lavt.  
Det er krav til rekkverkhøyde på 90cm, der det er 50cm eller mer ned til terrenget.  
Noe vedlikehold må påregnes.



## 7. Våtrom

### 7.1 Bad / vaskerom

#### TG 2 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 bom (hulrom) under fliser.  
Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.  
Det er vinduer/dører i våtsonen.  
Det er ventiler som kan åpnes.

Trepanel og keramiske fliser på vegg, sokkelflis vegg, himling med trepanel og downlight, Innredning med skuffer og heldekkende servant, 1- greps blandebatteri, speilskap og stikkontakt, dusj med glassdører, 1-greps blandebatteri.  
Gulvsmontert wc, avtrekksvifte og tilluft mellom dørbblad og terskel.  
Innredning med profilerte fronter, over og underskap, laminat benkeplate med vaskekum med 1-greps blandebatteri, vaskemaskin og tørketrommel under benkeplate.

**Merknader:** Vindu av trematerialer og trepanel er i våtzone. Im fra dusjdør er våtzone.  
Det ble foretatt fukt søk på utsatte steder vegg, uten å registrere for høye fuktverdier.



#### TG 1 7.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

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

Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som ikke tilfredsstillende.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

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

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

---

Keramiske fliser på gulv med varmekabler, som er termostatstyrt.

---

**Merknader:** Det er ca.4cm høydeforskjell fra gulv ved terskel til topp slukrist.

Det ble registrert noe fall til sluk fra alle kanter på gulvet.

Det ble ikke registrert membran ved terskel.

#### TG 1 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2016

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

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

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

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

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

---

Det ble registrert slukmansjett i sluket.



**Merknader:** Veggmontert køyeseng på motstående side av dusj, er årsak til at det ikke var mulig å bore hull i vegg, den andre vegg i dusjen er yttervegg.

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

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

Forventet brukstid/levetid på membran er 20 - 25år.

Det ble fremlagt noe dokumentasjon på at badet er utført med membran.



## 8. Kjøkken

### 8.1 Kjøkken

#### TG 1 8.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 2016

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

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

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

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

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

Kjøkkenet innredning med profilerte fronter og laminat benkeplate. Nedefelt oppvaskkum med 1-greps blandebatteri.

Rørirør og avløpsrør av plast.

Kokeplate med induksjon, integrert komfyr, oppvaskmaskin. Kjøl og fryseskap, avtrekksvifte over kokeplate.

Komfyrvakt og waterstop.

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

## 9. Rom under terreng

### 9.1 Ingen rom under terreng

#### Ingen 9.1.1 Veggens og himlingens overflater

Bygningsdelen eksisterer ikke.

**Merknader:**

**Ingen 9.1.2 Gulvets overflate**

Bygningsdelen eksisterer ikke.

**Merknader:**

**Ingen 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon**

Bygningsdelen eksisterer ikke.

**Merknader:**

**10. VVS**

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

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2016

Hovedstoppekransen er lokalisert og funksjonstestet.

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

Lekkasjevann fordelerskap ledes til sluk.

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

Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.

Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

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

Det er WC med innebygget sisterner.

Det er ikke spalte på innebygget sisterner for WC.

Det er inspeksjonsmulighet på innebygget sisterner for WC.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.

Rør-i-rør system uten fordeler skap, med event. lekkasjevann, som vil renne ned på gulv bak innredning på bad. Synlige rør i kobber, plast og fleksible rør.

**Merknader:** Det ble ikke avdekket synlige tegn til svekkelser eller lukt fra vann eller avløpsrør på befaringdagen.

Stoppekransen er lokalisert på bad, testet og fungerer som den skal.

Forventet brukstid på vann og avløpsrør er ca. 50år.

Dokumentasjon ble ikke fremlagt.

**TG 1 10.2 Varmtvannsbereder**

Varmtvannsbereder er fra

Det er ikke påvist avdryp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er ikke lekkasjesikret.



Varmtvannsbereider 100L fra 2016.

**Merknader:** Varmtvannsbereideren er plassert på bad med sluk.  
Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereideren.  
Forventet levetid før utskifting av varmtvannsbereider 15 - 30år.

#### Ingen 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

#### Merknader:

#### Ingen 10.4 Varmesentraler

Bygningsdelen eksisterer ikke.

#### Merknader:

#### TG 1 10.5 Ventilasjon

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

Det er spalteventiler over vinduene i 1-etasje. To stk. ventiler på yttervegg i 2-etasje.  
På bad er det tilluft mellom dør og terskel med avtrekksvifte på yttervegg.  
Avtrekksvifte over platetopp på kjøkken.

**Merknader:** Det kunne med fordel ha vært tilluft mellom dørblad og terskel inn til soverommene.  
Ventilasjon vurderes å være 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 var tilsyn på anlegget for mer enn fem år siden.

Det elektriske anlegget ble installert i 2016

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

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

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

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

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereider 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.

El. anlegg fra 2016.  
Sikringsskap med automatsikringer med kursoversikt, plassert toalettrommet.  
Inntakssikringer i skap på utvendig vegg.  
Varmekabler på bad og i gang med termostatstyring.  
Panelovner i andre rom med termostatstyring.  
Dokumentasjon med samsvarserklæring ble fremvist.

**Merknader:** Det ble ikke avdekket løse ledninger i fritidsboligen, eller andre visuelle feil eller mangler.  
Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.  
Kabler er tilstrekkelig festet.  
Normal levetid for elektrisk anlegg før utskifting er 20 - 40 år.  
Teknisk tilstand på det elektriske anlegget er ikke vurdert, da det bør utføres av en fagkyndig på området.  
Vi anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte

## VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er levert før oppstart av oppdraget.  
Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.  
Det foreligger 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.  
Innvendige rekkverk og håndrekker er ikke i henhold til dagens forskrifter.

## TILLEGGSOPPLYSNINGER:

Det mangler rekkverk på venstre side trapp til 2-etasje.  
Festetomt med festeavgift for 2024 kr. 7500,-.  
Elbillader Easee på utvendig vegg, ved siden av inntakssikring skap.

## ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:



## TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:

1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	Skjevt søylefundament.
6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	Merknader over.
7.1.1	Bad / vaskerom Overflate vegger og himling
	Vindu og trepanel i våtsone.

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

<b>Meglerfirma</b>	
Aktiv EM Hamar	
<b>Oppdragsnr.</b>	
1213240216	
<b>Selger 1 navn</b>	
Brit Ianke Bækkevold	
<b>Gateadresse</b>	
Tretåspetten 1	
<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	2016
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	8
Antall måneder	5
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.	2730825

Document reference: 1213240216

## Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: BIB

1



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

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



## Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Brit lanke Bækkevold	395fe599e57f3aece2f3f3b9 7dcbcfca79bd8cf9	13.11.2024 17:51:52 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1213240216

- 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

Tretåspetten 1

## Høyde over havet

671 m



## Offentlig transport

✈ Oslo Gardermoen	1 t 14 min	🚗
🚆 Løten stasjon Linje R60	21 min	🚗 18 km
🚆 Ilseng stasjon Linje R60	27 min	🚗 25.5 km
🚆 Engemoen Linje 693	9 min	🚗 8.4 km
🚆 Rekstad Linje 693	10 min	🚗 9.1 km

## Avstand til byer

Elverum	30 min	🚗
Hamar	33 min	🚗
Oslo	1 t 48 min	🚗

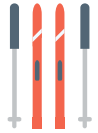
## Ladepunkt for el-bil

🚗 Recharge Esso Myklegard	19 min	🚗
🚗 Myklegard veikro	20 min	🚗

## Vintersport

Langrenn

- Avstand til nærmeste løype: 30 m
- 416 km preparert løype innenfor 15 km



Alpin

- Budor Skianlegg
- Avstand til nærmeste bakke: 300 m
- Skitrek i anlegget: 2



## Aktiviteter

Hundesledekjøring - Budor Gjestegård 16 min 🚶

## Sport

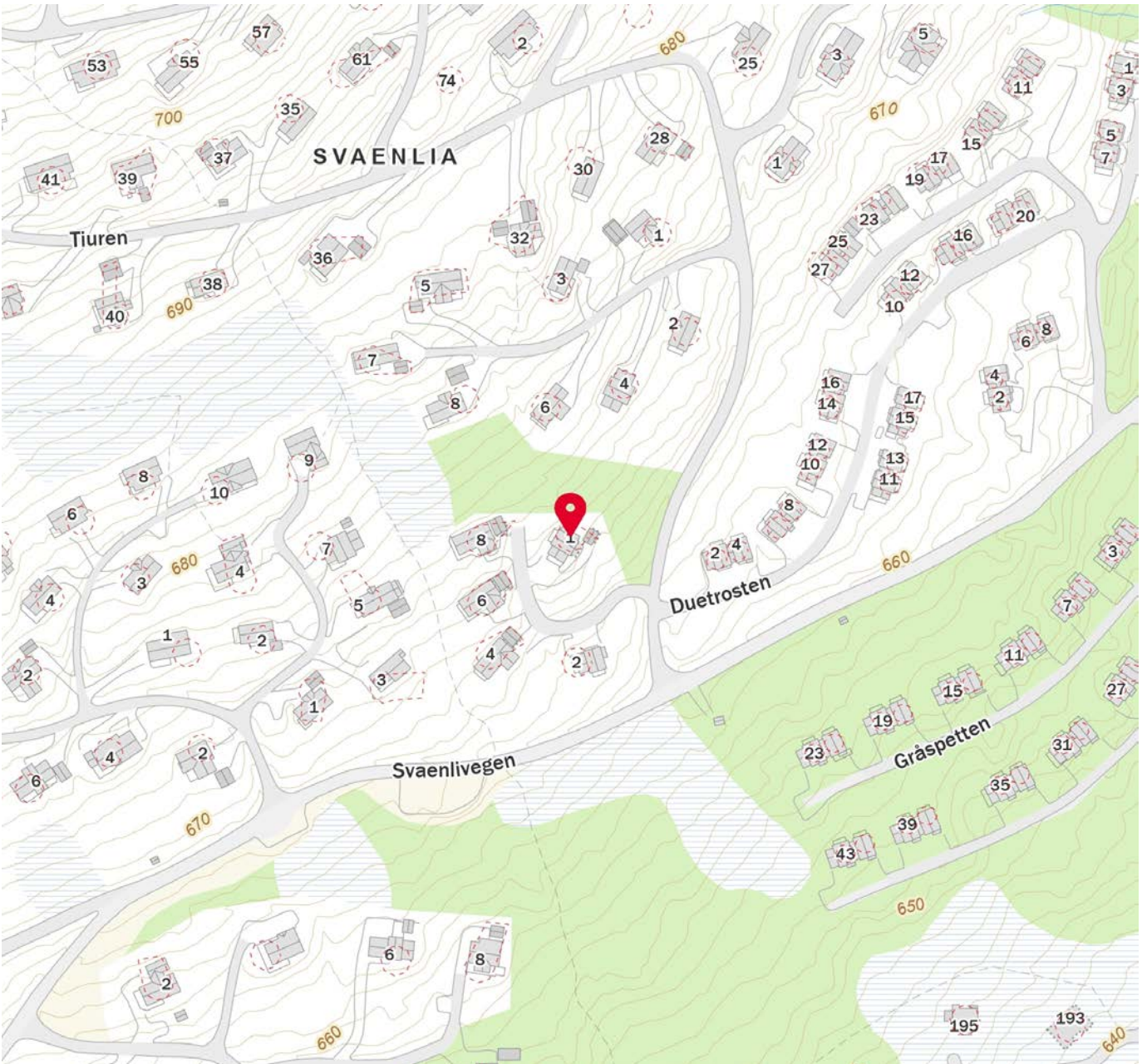
⚽ Nordbygda, Furasaga fotballøkke Ballspill	12 min	🚗 9.2 km
⚽ Nordbygda, Brandsrudslletta grusbane Ballspill	15 min	🚗 13.3 km
🏊 Tren Løten	21 min	🚗
🏊 Family Sports Club Terningen Arena	28 min	🚗

## Dagligvare

Joker Brenneriroa Post i butikk, søndagsåpent	16 min	🚗 15.3 km
Rema 1000 Løten Post i butikk, PostNord	20 min	🚗 17.6 km

## Varer/Tjenester

📦 AMFI Elverum	30 min	🚗
📦 Vitusapotek Løten	21 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 naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024





## 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, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tunerer/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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



# HELP Boligkjøperforsikring

## Boligkjøperforsikring

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

## Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

## Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

*“Vi unner ingen å stå alene”*

Retts skal være rett. For alle.



Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsgjøring 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](http://help.no)

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

  
Retts 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 salgsoppgraden. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen “Det følger egen parkeringsplass med leiligheten” eller “Badet er renoveret av fagfolk”), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

## **Egenandel**

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

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

## **Nytt om tilstandsrapporter**

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





Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

### **Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes**

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

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

### **Arealavvik**

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

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

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

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

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

# 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](http://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](mailto: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.





# 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:** Tretåspetten 1  
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