



aktiv.

Ruskåsvegen 45, 2340 LØTEN

RUSKÅSVEGEN 45/BUDOR



Eiendomsmeglerfullmektig

Mats Arntzen Berg

Mobil 474 54 542

E-post mats.berg@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Hamar

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 750 000,-
Omkostn.: Kr 74 500,-
Total ink omk.: Kr 2 824 500,-
Årlig festeavgift: Kr 7 500,-
Selger: Thomas Hestvik
Lise Marie Hageberg

Salgsobjekt: Fritidseiendom
Eierform: Eiet
Byggeår: 1964
BRA-i/BRA Total 104/107 kvm
Soverom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 273, bnr. 220
Oppdragsnr.: 1213250054

Din nye hytte?

Familiehytte som i nyere tid har fått en rekke oppgraderinger. Hytta har innlagt strøm, nedgravd septiktank og nedgravd vanntank med pumpesystem (vannanlegget er ikke søkt om eller godkjent). Vintervei hvor det brøytes helt opp til hytta etter bestilling hos allmenningen. Hytta har en fin planløsning med en stor og åpen stue med god takhøyde, to soverom med plass til dobbeltseng og en stor hems.

Hytta ligger fint til i et veletablert hytteområde på Budor med flotte skiløyper rett utenfor døren. Budor er kjent for å være et svært snøsikkert område og er et ypperlig valg for vinteraktiviteter med både langrennsløyper og familievennlig skianlegg med egen nedfart for kjelkekjøring. Området byr også på flotte turmuligheter og gode jakt- og fiske-muligheter.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	47
Egenerklæring	73
Energiattest	78
Nabolagsprofil	84
Budskjema	94

Om eiendommen

Om boligen

Beliggenhet

Hytta ligger fint til i et attraktivt og veletablert hytteområde på Budor med flotte skiløyper rett utenfor døren. Eiendommen som ligger ca. 640 moh., har gode solforhold og utsyn over nærområdet. Budor er kjent for å være et svært snøsikkert område og er et ypperlig valg for vinteraktiviteter med over 300 km med langrennsløyper og et familievennlig skitrekk med egen nedfart for kjelkekjøring. Området byr også på flotte turmuligheter, samt gode jakt- og fiskemuligheter.

Langrenn:

Fra hytta er det kun ca. 30 m til nærmeste langrennsløype. Her kan du spenne på deg skia og få gleden av nypreparerte løyper som slynger seg over 300 km i skjønne naturomgivelser på Hedmarksvidda. Flere steder i området er det bemannede hytter med kafé hvor du kan ta en liten stopp før du vender hjemover igjen til hyttekos.

Alpint:

Budor kan også by på et flott og familievennlig skianlegg som er oversiktlig og spesielt tilrettelagt for barn og ungdom. Anlegget består av 2 heiser, flomlysanlegg og 5 nedfarter for alpint og snowboard. I anlegget finnes det varmetue og lavvo med grillgrue. Det er også benker med oppvarmede griller utendørs til felles bruk, slik at du kan grille din egen medbrakte mat.

Kjelkekjøring:

Skianlegget er et av få anlegg med egen kjelkenedfart som byr på mye moro i alle aldre. Kjelkekjøring på Budor har lange tradisjoner og har sitt opphav at man i gamledager akte på skikjelker fra toppen av Svaen. Kjelkene leies ut sammen med heiskortet og heisen i skianlegget tar deg med opp til toppen av bakken/nedfarten. Kjelken har ratt og brems, så du selv kan styre fart og retning.

Turmuligheter og bærplukking:

Området byr ellers på flotte turområder året rundt. Sommer og høst er det fine muligheter for sykkel- og fotturer i flott innlandsterreng. Her kan du nå gode og unike turmål både til fots og på hjul. Fra sykkelsetet ruller du på historisk gamle og gode fjell- og seterveger. De tar deg inn i det grønne viddelandskapet, som brytes opp av gamle setervoller, krokete furuskog og åpne myrer kledd i hvit myrull. Det er gode muligheter for bærplukking i området.

Jakt og fiske:

Løten Almenning byr på rikelig med jakt- og fiskemuligheter. Du finner mer informasjon om dette under menyprunktet «Jakt/fiske» på hjemmesiden loitenalmenning.no. Blant annet ligger det beskrivelser av jaktområder, og du finner også søknadsskjemaer for jakt på rådyr eller bever. Det er også åpnet for småviltjakt for alle som leier koier i allmenningen, og for noen av dem som har hytte på festet tomt i Løiten Almenning.

Sykkelpark:

Høsten 2021 åpnet Budor Sykkelpark. Anlegget er skapt av Lars Haugen fra Elverum, med firmanavnet GravHaugen. Han fikk frie tøyler av Løiten Almenning til å lage en sykkelpark med utfordringer både for nybegynnere og erfarne sykkelentusiaster. Resultatet ble skikkelig bra og anlegget bidrar til å løfte hele Budor og Løtenfjellet som en helårsdestinasjon. Sykkelparken ligger i området ved Budor Skianlegg. Her finnes også sitteplasser med bord, så et besøk kan kombineres med noe godt i sekken.

Stolpejakt:

Stolpejakt på Budor og i Løtenfjellet har de siste årene vært en stor suksess. Det er laget et eget sykkelstolpejaktkart for Løtenfjellet med 15 stolper, som fint kan tas som sykkelturner i området. Det finnes i tillegg 20 stolper til i Budorområdet på den ordinære stolpejakten som Løten o-lag tilbyr, eget kart for disse. Stolpejaktkartene er lagt ut i postkassa under den store peisestua ved Budor Gjestegård (selvbetjening). Budor Gjestegård har café/restaurant hvor du får servert god og kortreist mat.

Avstand til byer med bil:

- Elverum: Ca. 30 min
- Hamar: Ca. 35 min
- Oslo: Ca. 1 time og 45 min

Kilder: visitbudor.no og loitenalmenning.no

Areal

BRA - i: 104 m²

BRA - e: 3 m²

BRA totalt: 107 m²

TBA: 0 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 104 m² Stue, spisestue, kjøkken, gang og to soverom.

BRA-e: 3 m² Bod.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

0 m² Ukjent størrelse. Takst ble gjennomført da det lå snø på terrassene.

Tomtetype

Festet

Årlig festeavgift

Kr 7 500

Tomtebeskrivelse

Punktfestet tomt, bestående av naturtomt med trær, lyng og gress. Opparbeidet innkjøring og parkering.

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

Festeforholdet:

Bortfester er Løiten Almenning. Det er etablert festekontrakt for 40 år, gjeldende fra og med 01.11.1997 (med rett til forlengelse). Festeavgift for inneværende år utgjør kr 2 268,-. Ved salg av eiendommen (overdragelse av festeretten) skal det tinglyses ett tillegg til festekontrakt og hvor ny festeavgift blir på kr 7 500,-. Festeavgiften reguleres ellers hvert 10. år og i henhold til endringer i konsumprisindeksen. Serviceavgift kan bli innført ved tilføring av ytterligere infrastruktur fra bortfester.

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

Bygningssakkyndig

E&K Takst AS, ved Magnus Karlstad

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Fritidsbolig med opprinnelig del antatt oppført i 1964. Usikkerhet rundt tilbyggingsår, men i matrikkelen er det gitt igangsettingstillatelse for tilbygg i 2014. Grunnmur av lettklinkerblokker. Deler er fundamentert på betongpilarer på ukjent byggegrunn. Bygget er oppført med krypkjellere. Yttervegger av trekonstruksjoner. Fasaden er kledd med stående trekledning. Etasjeskillere av trekonstruksjoner. Saltak i trekonstruksjoner. Yttertak er utvendig tekket med asfaltpapp. Vinduer og balkongdør med karmen av tre- og to-lags glass.

Beskrivelse av byggemåte er hentet fra tilstandsrapport utført av E&K Takst AS v/ Magnus Karlstad (bygningssakkyndig).

Tilstandsrapporten angir også byggetekniske tilstandssvekkelser (tilstandsgrader-TG). Det er gitt tilstandsgrad TG 2 (avvik som kan kreve tiltak) for følgende bygningsdeler-/komponenter:

- Grunnmur og fundament: Kontroll av grunnmuren og pilarer er i hovedsak ikke foretatt pga. snø og bygningsdeler som er plassert mot muren. På de deler av grunnmur som var inspiserbare ble det registrert riss/sprekk i grunnmuren.
- Vinduer og dører: Utførelsen bærer ikke preg av god håndtverksmessig utførelse, med den risiko dette innebærer. Vannbrettbeslag er ikke tilstrekkelig tett mot vindu.
- Yttervegger: Det er ikke montert musesperre bak trekledning. Forholdet kan medføre at gnagere kommer seg inn iboligen. Yttervegger er utført på egeninnsats med den risiko dette innebærer. Det registreres stedvis ufagmessig utførelse.
- Renner og nedløp: Det registreres nedbøy/skjevheter i takrenner og enkelte nedløp mangler utkast.
- Etasjeskille og gulv på grunn: Det registreres skjevhet på soverom, hvor forskjellen fra høyeste til laveste punkt er målt til 16 mm.
- Trapp: Trappen er bratt og mangler rekkverk. Det er i tillegg åpninger i trappen på over 10 cm.
- Vannledninger: Koblinger for rør-i-rør system er plassert i rom uten sluk eller annen sikring mot fuktskader (f.eks automatisk vannstopper). Konsekvens kan være at det kan oppstå fuktskader hvis lekkasje fra rør-i-rør systemet skulle oppstå. Tiltak bør iverksettes.
- Elektrisk: Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999.
- Varmtvannsbereder: Varmtvannsbereder er plassert i rom uten sluk/overløp eller annen sikring mot fuktskader. Konsekvens kan være at det oppstår fuktskader hvis lekkasje fra varmtvannsbereder skulle oppstå.
- Våtrom: Bad: Vindu er plassert i våtsone. Forholdet medfører risiko for fuktskader på vinduet og omliggende veggkonstruksjon. Det registreres bomlyd (tegn til hulrom) under enkelte gulvfliser. Eksakt årsak er ikke kjent. Forholdet indikerer manglende vedheft mellom flis og underlag. Badet er utført på egeninnsats med den risiko dette innebærer.
- Øvrig: Andre rom: Innvendige overflater er utført på egeninnsats. Dette har medført stedvis ufagmessig utførelse på overflater. Det ble også registrert stedvis gliper i heltregulv. Forholdet er av estetisk karakter, og det er ikke nødvendig med tiltak.
- Øvrig: Stikkledninger og tanker: Selger opplyser om at løsning vedrørende vanntank og vannpumpe ikke er i henhold til krav satt av Løten kommune. Det gjøres oppmerksom om at det i ytterste konsekvens kan komme pålegg om fjerning av anlegget.

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

- Kryp kjellere og kryprom er i hovedsak ikke tilgjengelig for inspeksjon. De delene av kryp kjeller som var inspiserbare bar preg av å være utsatt for et fuktig klima. Det ble registrert manglende bruk av fuktsperre på grunnen og det ble ikke registrert utvendig fuktsperre på grunnmuren. Det ble foretatt fuktmåling (piggmåling) noe som viste forhøyede fuktverdier (23,4 vektprosent).
- Våtrom: Bad: Det registreres bevegelser i klemring, noe som kan medføre at vann trenger inn under membran og forårsaker skade i omkringliggende konstruksjoner. Det er ikke benyttet membran i hele våtsonen. Forholdet kan medføre skade på overflater og konstruksjoner.

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 i egenerklæringen bemerket følgende:

- Pkt. 2: Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad. Beskrivelse: Rørlegger har utført koblinger.
- Pkt. 2.1: Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt? Ja. Beskrivelse: Sluk og membran nytt i 2015. Utført med smøremembran og fall i dusjsone.
- Pkt. 2.2: Er arbeidet byggemeldt? Ja. Beskrivelse: Etter søknad 2014.
- Pkt. 4: Kjenner du til feil eller om det har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp? Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad. Beskrivelse: Avløpsrør koblet av rørlegger. Fungert i 10 år.
- Pkt. 9: Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende? Ja. Beskrivelse: Fanget 3-4 mus i løpet av 10-11 år.
- Pkt. 11: Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Svar: Ja, kun av faglært. Beskrivelse: Nytt sikringsskap og el i 2014/2015. Arbeid utført av T og B Hansen.
- Pkt. 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)? Svar: Ja. Beskrivelse: Hytta er satt opp av undertegnede med hjelp av tømrer.
- Pkt. 16: Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade? Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad. Beskrivelse: Hytta satt opp av undertegnende med hjelp av venn som er tømrer.
- Pkt. 20: Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen? Svar: Ja. Beskrivelse: Septikktank er kjent for kommunen, men ikke søkt om. Det er Kommunen som fakturerer tømning av denne. Eiendom har vintervei, så skal være uproblematisk å få denne godkjent ved behov. Vanntank er grav ned og koblet til hytte. Det tillates ikke innlagt vann i området. Dette kan lett kobles av og erstattes med innvendig vanntank om man ønsker å bære vannet inn.
- Pkt. 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)? Svar: Ja.
Beskrivelse: Det er avtale om snøbrøyting via Allmenningen. Det betales en fastsum pr sesong og pr brøyting. Vann leveres til 2 nedgravde tanker på 3000l pr stk. Vann pumpes inn via pumpe fra teknisk rom. Fylling av vann gjøres i samarbeid med nabo slik at man deler på utgiften. Koster 700-800kr pr fylling (vi har kun fylt en i året). Vannet holder seg fint i nedgravd vanntank og er drikkevann.

Innhold

Fritidsboligen inneholder:

1. etasje: Stue, spisestue, kjøkken, gang, to soverom og to boder (den ene med adkomst fra utvendig side).
2. etasje: Hems uten måleverdig areal (se beskrivelse av ALH under). Arealet er ikke godkjent for varig opphold.

BRA total: 107 m².

BRA-i: 104 m².

BRA-e: 3 m².

ALH: 37 m².

GUA: 144 m².

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.

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

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

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».

Innbo og løsøre

Listen over løsøre og tilbehør utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, gjeldende fra 01.01.2020, legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen ligger vedlagt i salgsoppgaven. Til orientering er det full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg.

Hvitevarer

Hytta selges med alle integrerte hvitevarer på kjøkken.

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

Parkering

Biloppstillingsplasser på egen gårdsplass.

Diverse

Feiling ble utført siste gang i 2020. Tilsyn ble sist gang utført i 2020, uten pålegg om utbedringer. Det tas forbehold om feil/mangler ved eventuelle nye installasjoner og/eller forskriftskrav trådt i kraft etter siste tilsyn.

Det elektriske anlegget har ikke blitt kontrollert. Dette gir likevel ingen garanti for at anlegget er uten feil/mangler eller er tilpasset dagens krav og/eller bruksmønster. Det anbefales å gjennomføre en kontroll av anlegget.

Energi

Oppvarming

Hytta varmes opp med ved og elektrisk fyring. Det er montert peisovn på stue og etasjeovn mellom kjøkken og spisestue. Det er installert varmepumpe og hvor innedel også er plassert mellom kjøkken og spisestue. Varmekabler i baderomsgulv. Det benyttes ellers elektriske panelovner.

Energikarakter

Gul F

Info strømforbruk

Selger har gjort avtale om Norgespris for strøm. Avtalen er bindende, følger eiendommen (målepunktet) og løper til og med 31.12.2026. Les mer hos NVE - www.nve.no

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 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 2 750 000

Kommunale avgifter

Kr 8 356

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter utgjorde totalt kr 8 356,- for 2024.

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

- Slam: Kr 1 833,-.
- Feieavgift: Kr 91,-.
- Renovasjon: Kr 1 114,-.
- Eiendomsskatt: Kr 5 282,-.

Eiendomsskatt

Kr 5 282

Formuesverdi primær

Kr 96 465

Formuesverdi primær år

2023

Andre utgifter

Almenningen tilbyr snøbrøyting som kan bestilles om ønskelig. Pris på snøbrøyting vintersesongen 2024/2025 er kr 1 800,-.

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 582 i Løten kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

Følgende tinglyste heftelser (dokument) vil følge med eiendommen:

- Festekontrakt, tinglyst den 19.01.1998 , med dagboknummer 505. Dokumentet er vedlagt i salgsoppgaven.

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 to sett av byggetegninger fra Løten kommune. Det ene settet er fra 1987 (søknad om tilbygg), men det er lite i disse tegningene som stemmer med dagens fasade og planløsning. Plassering av hytta (retning) i digitalt kart synes å være basert på disse tegningene. Det andre settet som er mottatt er ikke datert, men antas å stamme i fra 2014 (registrert igangsettingstillatelse for tilbygg i matrikkelen). Dette tegningssettet harmonerer i langt større grad med dagens bruk. Plantegning angir et totalareal på cirka 95 m², mens oppmålt totalt bruksareal i tilstandsrapport er på 107 m². Det er diverse avvik fra fasadetegninger og dagens løsning. Dette går på antall vinduer, størrelse på vinduer samt at takoverbygg ved inngangsparti ikke fremgår av fasadetegningene. Tegningssett fra 2014 er vedlagt i salgsoppgaven.

Det ble gitt ferdigattest for "Etablering av tett tank for oppsamling av avløpsvann" den 25.05.2025.

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

Vei, vann og avløp

Adkomst via allmenningens vegnett. Det betales bombillett med per passering (prisene kan variere avhengig av sesong). Alternativt kan man løse årskort til kr 1 550,-. Prisene gjelder fra 01.01.2025. Priser for belastning av veg reguleres og endringer på opplyst gebyr kan komme. For ytterligere informasjon vedrørende abonnement m.m., se: www.loitenalmenning.no.

Det er etablert avløpsløsning med nedgravd tett tank (oppgitt av selger at denne er på

6 kubikk). Både gråvann og svartvann går i denne. Antall tømminger per år vil avhenge av bruk. Ekstratømminger utover den faste oppsatte vil kunne ha andre satser enn det som er nevnt under punktet "Kommunale avgifter". Dette er det gitt ferdigattest for. Se pkt. "Ferdigattest/brukstillatelse".

Det er etablert vannsystem med to nedgravde 3000 liters vanntanker som må fylles med tankbil. Pumpesystem og røropplegg sørger for distribusjon av vann inn til kjøkken og bad.

Innlagt vann er ikke tillatt i dette området per dags dato. Kjøper overtar ansvar og risiko ved videre bruk av anleggene.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen omfattes av kommuneplan for Løten kommune 2015-2026, og hvor eiendommen er avsatt/utnyttet til 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 henhold til festekontrakt er det ikke tillatt å drive forretningsmessig virksomhet på tomten/hytta.

Legalpant

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

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Ikke relevant for dette salgsobjektet.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

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

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2). Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000,- (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

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

Overtakelse

Overtakelse skjer i utgangspunktet etter avtale med selger. Budgiver skal likevel angi ønske om overtakelsesdato i sitt skriftlige kjøpetilbud.

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 meglerforetaket. 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 meglerforetaket.

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 eventuelt måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

2 750 000 (Prisantydning)

Omkostninger

68 750 (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))

74 500 (Omkostninger totalt)

90 400 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

93 200 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

2 824 500 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 840 400 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 843 200 (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.

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 74 500

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

Meglerforetaket har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at meglerforetaket 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 dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning, 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,-/kr 5 100,-/kr 5 800,- i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000,- ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglere vedlegg

Det er avtalt en fast provisjon på kr 45 000,- ved gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg kommer tilretteleggingsgebyr (kr 15 900,-), oppgjørshonorar (kr 6 250,-), visningshonorar (kr 2 500,- per stykk), overtakelseshonorar (kr 2 500,-), markedspakke (kr 19 900,-), e-signerings/e-tinglysingsgebyr (kr 2 190,-) samt innhenting av opplysninger og tinglysing av sikringsobligasjon (kr 15 545,-). Alle beløp er inklusive mva. Meglerforetaket har ikke krav på fast provisjon, oppgjørshonorar og overtakelseshonorar, dersom handel ikke kommer i stand i oppdragstiden eller hvis oppdraget sies opp.

Ansvarlig megler

Fredrik Lien

Eiendomsmegler/Salgsleder/Partner

fredrik.lien@aktiv.no

Tlf: 472 54 889

Ansvarlig megler bistås av

Mats Arntzen Berg

Eiendomsmeglerfullmektig

mats.berg@aktiv.no

Tlf: 474 54 542

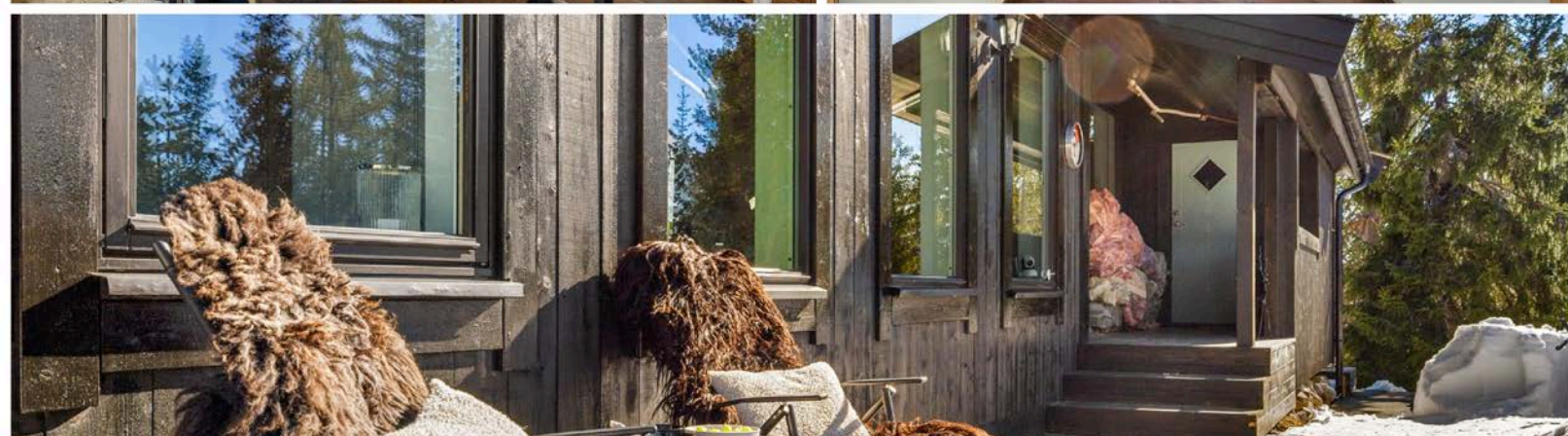
Oppdragstaker

Aktiv Eiendomsmegling Hamar AS, organisasjonsnummer 917998647

Strandgata 61, 2317 Hamar

Salgsoppgavedato

15.09.2025



Velkommen til Budor og Ruskåsvegen 45!





En nylig oppusset hytte med fine kvaliteter.



Velkommen inn!



I entrèen blir du møtt av et stort og lyst rom. Her er det valgt å ha en åpen løsning for å skape en luftig atmosfære. Det er varme i gulvet her. Dette kan wifi-styres.



Det er godt med skaplass i de plassbygde skapene.



Vi beveger oss ned til soverommene, sett på høyre side.



Legg merke til de store vinduene i himlingen. Her slippes det inn masse dagslys.





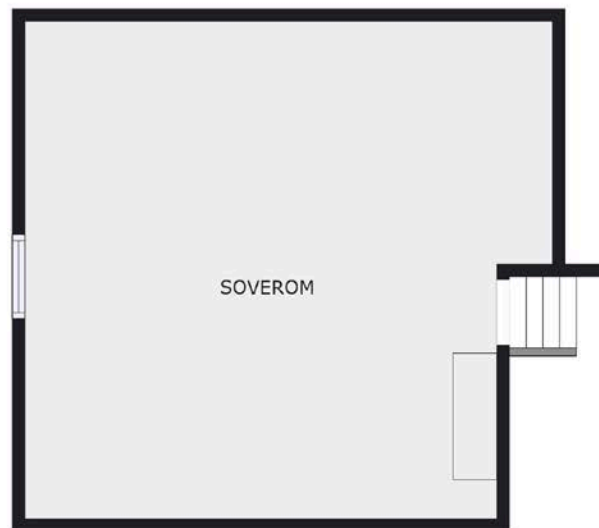
Det er også muligheter for et stort garderobeskap om man skulle trenge det.



Hovedsoverommet er romslig og har god plass til en stor dobbeltseng.



Den andre soverommet har også dobbeltseng og går i stil med det største soverommet.



Plantegning hems.



På hemsen har du god plass og blir et fint tilskudd til hytta.





Har har du til og med plass til en liten tv og sofa.



Vi beveger oss ned og til spisestua.



2104-3-1_062.jpg



Spisestua har god plass til et stort spisebord.





De store vindusflatene gjør dette til et behagelig sted å sitte. Her har du utsikt rett ned på skiløypa som går fordi hytta.



Kakkelovnen er et herlig tilskudd til hytta. Denne er i bruk og fungerer fint.



Varmepumpen er fra 2023 og er med på å lage et godt inneklima, sommer som vinter. Denne er wifi-styrt slik at man kan komme opp til varm hytte.



Velholdt IKEA-kjøkken malt i en pen farge som kler hytta godt. Her har man alle fasiliteter som du har hjemme.





Badet på hytta er svært delikat og har en gjennomført stil. Badet er utstyrt med varmekabler i gulv som kan styres over wifi.



Vegghengt wc.





Du har både en terrasse ut mot skiløypa og rundt hjørnet bak boden. Her kan du flytte deg etter forholdene.



Smørebod for den skiglade. Eller ekstra lagring hvis det skulle trenge.



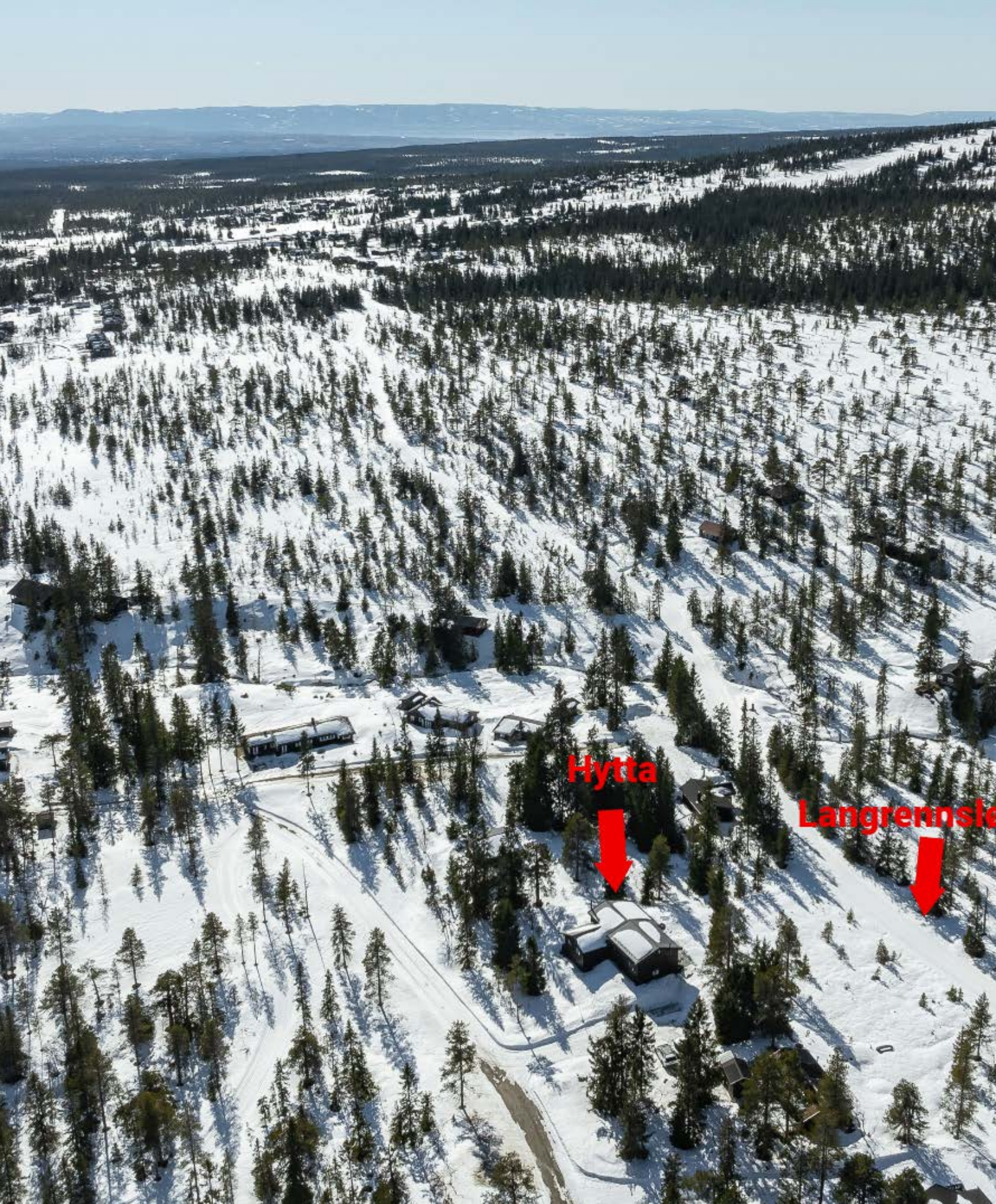


Her kan du bokstavelig talt ta på deg skia i hytta og skli rett ut i løypa.





her har du god parkeringsplass som brøytes for deg på vinteren ved betaling til almenningen.



Hytta

Langrennslo



Vedlegg

Ruskåsvegen 45 2340 LØTEN

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Fritidsbolig

Byggeår: 1964

BRA: 107 m²

BRA-i: 104 m²



Samlet vurdering

TG-0

1

TG-1

6

TG-2

13

TG-3

2

TG-IU

6

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Takstrappen

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/28861>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG3

Krypkjeller

Oppsummering

Krypkjellere og kryprom er i hovedsak ikke tilgjengelig for inspeksjon. De delene av krypkjeller som var inspiserbare bar preg av å være utsatt for et fuktig klima. Det ble registrert manglende bruk av fuktsperre på grunnen og det ble ikke registrert utvendig fuktsperre på grunnmuren. Det ble foretatt fuktmåling (piggmåling) noe som viste forhøyede fuktverdier (23,4 vektprosent).

Anbefalte tiltak

Det bør etableres utvendig drenering rundt krypkjellere, samt etableres fuktsperre på grunnen. Jevnlig ettersyn av krypkjellere og kryprom anbefales.

Basert på påviste avvik på inspiserbar krypkjeller kan det ikke utelukkes at andre kryprom også har liknende avvik.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Våtrom: Bad

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Det registreres bevegelser i klemring, noe som kan medføre at vann trenger inn under membran og forårsaker skade i omkringliggende konstruksjoner.

Det er ikke benyttet membran i hele våtsonen. Forholdet kan medføre skade på overflater og konstruksjoner.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det bør gjennomføres videre undersøkelser for å kartlegge eksakt tilstand vedrørende sluk. Det anbefales å etablere dusjkabinett for å redusere fritt vann på overflater.

Utbedringskostnader membran, tettesjikt og sluk: 10 000 - 50 000

Bygningsdeler med TG2

Grunnmur og fundament

Oppsummering

Kontroll av grunnmuren og pilarer er i hovedsak ikke foretatt pga. snø og bygningsdeler som er plassert mot muren.

På de deler av grunnmur som var inspiserbare ble det registrert riss/sprekk i grunnmuren.

Anbefalte tiltak

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

Vinduer og dører

Oppsummering

Utførelsen bærer ikke preg av god håndverksmessig utførelse, med den risiko dette innebærer. Vannbrettbeslag er ikke tilstrekkelig tett mot vindu.

Anbefalte tiltak

Det bør sikres korrekt utførelse av vannbrettbeslag.

Yttervegger

Oppsummering

Det er ikke montert musesperre bak trekledning. Forholdet kan medføre at gnagere kommer seg inn i boligen.

Yttervegger er utført på egeninnsats med den risiko dette innebærer. Det registreres stedvis ufagmessig utførelse.

Anbefalte tiltak

Det bør etableres musesperre. Tiltak kan iverksettes ved behov.

Renner og nedløp

Oppsummering

Det registreres nedbøy/skjevheter i takrenner og enkelte nedløp mangler utkast.

Anbefalte tiltak

Utbedring av nedbøy i takrenner anbefales. Utkast bør etableres.

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Det registreres skjevhet på soverom, hvor forskjellen fra høyeste til laveste punkt er målt til 16 mm.

Anbefalte tiltak

Det vurderes at det ikke er behov for umiddelbare tiltak, men ved eventuell legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, bør avretting påregnes.

Trapp

Oppsummering

Trappen er bratt og mangler rekkverk. Det er i tillegg åpninger i trappen på over 10 cm.

Anbefalte tiltak

Etablering av rekkverk anbefales for bedre sikkerhet. Det anbefales å redusere avstanden mellom trinn slik at åpningen ikke overstiger 10cm.

Vannledninger

Oppsummering

Koblinger for rør-i-rør system er plassert i rom uten sluk eller annen sikring mot fuktskader (f.eks automatisk vannstopper). Konsekvens kan være at det kan oppstå fuktskader hvis lekkasje fra rør-i-rør systemet skulle oppstå. Tiltak bør iverksettes.

Anbefalte tiltak

Automatisk vannstopper med fuktsensor på gulv ved åpen rørfordeling bør etableres.

Elektrisk

Oppsummering

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999.

Anbefalte tiltak

Samsvarserklæring på utført arbeid bør fremskaffes, alternativt så bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en elektrofaglig person og nødvendige tiltak vurderes deretter.

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Varmtvannsbereder er plassert i rom uten sluk/overløp eller annen sikring mot fuktskader. Konsekvens kan være at det oppstår fuktskader hvis lekkasje fra varmtvannsbereder skulle oppstå.

Anbefalte tiltak

Automatisk vannstopper med fuktsensor på gulv ved varmtvannsbereder bør etableres.

Våtrom: Bad

Oppsummering av overflater

Vindu er plassert i våtsone. Forholdet medfører risiko for fuktskader på vinduet og omliggende veggkonstruksjon.

Det registreres bomlyd (tegn til hulrom) under enkelte gulvfliser. Eksakt årsak er ikke kjent. Forholdet indikerer manglende vedheft mellom flis og underlag.

Badet er utført på egeninnsats med den risiko dette innebærer.

Anbefalte tiltak overflater

Jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.

Oppsummering av ventilasjon

Rommet mangler tilluft og ventilering av rommet blir redusert.

Anbefalte tiltak ventilasjon

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

Øvrig: Andre rom

Oppsummering

Innvendige overflater er utført på egeninnsats. Dette har medført stedvis ufagmessig utførelse på overflater. Det ble også registrert stedvise gliper i heltregulv. Forholdet er av estetisk karakter, og det er ikke nødvendig med tiltak.

Øvrig: Stikkledninger og tanker

Oppsummering

Selger opplyser om at løsning vedrørende vanntank og vannpumpe ikke er i henhold til krav satt av Løten kommune. Det gjøres oppmerksom om at det i ytterste konsekvens kan komme pålegg om fjerning av anlegget.

Anbefalte tiltak

Ytterligere undersøkelser av fagperson anbefales.

Bygningsdeler med TG-IU

Drenering

Oppsummering

Tomten er snødekt og terrengforhold er derfor ikke kontrollert.

Anbefalte tiltak

Drenering og tomtetforhold bør kontrolleres når forholdene ligger til rette.

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering

Det er ingen adkomst til loftet.

Anbefalte tiltak

Adkomst for inspeksjon av loft/takkonstruksjon bør etableres.

Takkonstruksjon

Oppsummering

Ikke inspisert pga. snø.

Anbefalte tiltak

Inspeksjon og vurdering av takkonstruksjonen anbefales når forholdene gjør det mulig.

Taktekking

Oppsummering

Ikke inspisert pga. snø.

Anbefalte tiltak

Inspeksjon og vurdering av taktekking anbefales når forholdene gjør det mulig.

Utstyr på tak

Oppsummering

Utstyr på tak er ikke tilgjengelig grunnet snø.

Anbefalte tiltak

Utstyr på tak bør kontrolleres når forholdene ligger til rette.

Øvrig: Radon

Oppsummering

Det er ukjent om radonmåling er gjennomført i boligen.

Anbefalte tiltak

For å kartlegge de faktiske forholdene bør det gjennomføres radonmåling.

Det er ikke fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse

Det er ikke fremlagt noen midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. Boligen er byggemeldt og søkt før 1. januar 1998. Det vil ikke bli mulig å få utstedt ferdigattest. Er bygget i henhold til opprinnelig godkjenning, er bygget lovlig i bruk.

Det er avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde under 2 meter

Vindu på soverom (i åpen stilling) har ikke de minimumsmål som gjør at vinduet kan godkjennes som rømningsvindu.

Det er ikke etablert brannslukkingsutstyr og/eller røykvarsler i boligen iht. forskrift

Det mangler brannslukkingsapparat med tilstrekkelig størrelse.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
18.3.2025

Rapportdato
26.3.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Lise Marie Hageberg**

Tilstede ved inspeksjon: **Nei**

Navn: **Thomas Hestvik**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

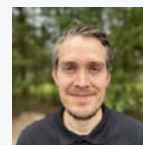
Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Ja**

Egenerklæring er fremlagt. Egenerklæringen er signert og datert: 22.03.2025.

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Magnus Karlstad**
Firma: **E&K Takst AS**
Adresse: **Ole Kjernets veg 18, 2409 Elverum**

Telefon: **40021977**
Epost: **Magnus@ek-takst.no**



Om bygningssakkyndig:

Utdannet tømrer, ingeniør og takstingeniør. Over 10 års erfaring innen byggebransjen og takstbransjen, med arbeid som tømrer, prosjektleder og takstingeniør.

Informasjon om boligen

Adresse: **Ruskåsvegen 45, 2340 Løten**

Kommunenr: **3412**

Gårdsnr: **273**

Bruksnr: **220**

Festenr: **582**

Seksjonsnr:

Andelsnr:

Lelighetsnr:

Byggeår: **1964**

Boligtype: **Fritidsbolig**

Generell beskrivelse av boligen:

Fritidsbolig beliggende i Ruskåsvegen 45 i Løten kommune.

Fritidsbolig oppført i 1964. Grunnmur av lettklinkerblokker. Deler er fundamentert på betongpilarer på ukjent byggegrunn. Bygget er oppført med krypkjellere. Yttervegger av trekonstruksjoner. Fasaden er kledd med stående trekledning. Etasjeskillere av trekonstruksjoner. Saltak i trekonstruksjoner. Yttertak er utvendig tekket med asfaltpapp. Vinduer og balkongdør med karmen av tre, og to-lags glass.

TOMT

Festet naturtomt.

VEI/VANN/AVLØP

Boligen har privat stikkledning tilknyttet nedgravd vanntank og privat septiktank.

Adkomst til eiendommen via privat veg.

PARKERING

Parkering på felles tomt.

ETASJE/ROMOVERSIKT

Fritidsbolig over en etasje bestående av stue, spisestue, kjøkken, bad, gang, teknisk rom og to soverom.

EKSEMPLER PÅ OVERFLATER

Gulv: Laminat, heltregulv, fliser og vegg til veggteppe.

Vegg: Malt panel.

Himling: Malt panel og fliser.

OPPVARMING

Elektrisk oppvarming med varmekabel på bad og ved inngang i stue.

Varmepumpe (luft-til-luft) i spisestue/kjøkken.

Peisovn med glassdør i stue. Lukket peisovn i spisestue.

VENTILASJON

Naturlig ventilasjon med ventiler i vegg og vinduer.

SLOKKEUTSTYR OG RØYKVARSLER

Boligen har røykvarsler og brannslukningsapparat.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2014 til 2015	Fritidsboligen har totalrenovert overflater innvendig og utvendig.	Nei
2014	To 3000 liters tanker med vann. Egen pumpe som frakter vann fra tank til fritidsboligen. 6 m3 tank til kloakk.	Nei

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

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

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	107	104	3	0	0
Totalt m²	107	104	3	0	0

Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
1. etasje	144	107	37
Totalt m²	144	107	37

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	104	100	4	Stue, spisestue, kjøkken, gang og to soverom.	Teknisk rom.
Totalt m²	104	100	4		

Kommentar til arealberegning

En utvendig bod er oppmålt til 3 m2 BRA-e.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering



Bilde viser snødekt tomt.

Tilgjengelighet

Ikke tilgjengelig

Oppsummering av drenering

TG-IU

Tomten er snødekt og terrengforhold er derfor ikke kontrollert.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Drenering og tomteforhold bør kontrolleres når forholdene ligger til rette.

6.2 Grunnmur og fundament



Bilde viser riss/sprekk i grunnmur.

Tilgjengelighet

Ikke tilgjengelig

Oppsummering av grunnmur og fundament

TG-2

Kontroll av grunnmuren og pilarer er i hovedsak ikke foretatt pga. snø og bygningsdeler som er plassert mot muren.

På de deler av grunnmur som var inspiserbare ble det registrert riss/sprekk i grunnmuren.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Forholdet er med høy sannsynlighet oppstått for lenge siden. Det anbefales å foreta en gjenpusning av sprekker i grunnmur, slik at forholdet kan observeres over tid, med tanke på om dette er under utvikling eller er stabilt.

6.3 Kryp Kjeller



Bilde viser fuktmåling i krypkjeller.

Tilgjengelighet

Ikke tilgjengelig

Oppsummering av krypkjeller

TG-3

Krypkjellere og kryprom er i hovedsak ikke tilgjengelig for inspeksjon. De delene av krypkjeller som var inspiserbare bar preg av å være utsatt for et fuktig klima. Det ble registrert manglende bruk av fuktsperre på grunnen og det ble ikke registrert utvendig fuktsperre på grunnmuren. Det ble foretatt fuktmåling (piggmåling) noe som viste forhøyede fuktverdier (23,4 vektprosent).

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det bør etableres utvendig drenering rundt krypkjellere, samt etableres fuktsperre på grunnen. Jevnlig ettersyn av krypkjellere og kryprom anbefales.

Basert på påviste avvik på inspiserbar krypkjeller kan det ikke utelukkes at andre kryprom også har liknende avvik.

Utbedringskostnader

50 000 - 150 000

6.4 Vinduer og dører



Bilde viser ufagmessig utførelse av vannbrettbeslag.

Beskrivelse

Boligen har entrédør med glassfelter. Vinduer med karmner av tre, og to-lags glass.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Vinduer er datostemplet fra 2004, 2009 og 2013.

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?

Nei

Er det påvist værslitte karmner, fuktskader eller råteskader?

Nei

Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?

Nei

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

Ja

Oppsummering av vinduer og dører

TG-2

Utførelsen bærer ikke preg av god håndverksmessig utførelse, med den risiko dette innebærer. Vannbrettbeslag er ikke tilstrekkelig tettet mot vindu.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det bør sikres korrekt utførelse av vannbrettbeslag.

6.5 Yttervegger



Bilde viser yttervegg.

Type fasade	Stående kledning
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Utvendig kledning ble skiftet i 2014/2015.	
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Nei
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Nei
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Nei
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Ja
Oppsummering av yttervegger	TG-2
Det er ikke montert musesperre bak trekledning. Forholdet kan medføre at gnagere kommer seg inn i boligen.	
Yttervegger er utført på egeninnsats med den risiko dette innebærer. Det registreres stedvis ufagmessig utførelse.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det bør etableres musesperre. Tiltak kan iverksettes ved behov.	

6.6 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig
Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)	TG-IU
Det er ingen adkomst til loftet.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Adkomst for inspeksjon av loft/takkonstruksjon bør etableres.	

6.7 Renner og nedløp

Type	Metall
Takrenner og nedløp i metall.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Ja

Oppsummering av renner og nedløp**TG-2**

Det registreres nedbøy/skjevheter i takrenner og enkelte nedløp mangler utkast.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Utbedring av nedbøy i takrenner anbefales. Utkast bør etableres.

6.8 Takkonstruksjon

Tilgjengelighet

Ikke tilgjengelig

Oppsummering av takkonstruksjon**TG-IU**

Ikke inspisert pga. snø.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Inspeksjon og vurdering av takkonstruksjonen anbefales når forholdene gjør det mulig.

6.9 Takteking



Bilde viser snødekt tak.

Tilgjengelighet

Ikke tilgjengelig

Oppsummering av takteking**TG-IU**

Ikke inspisert pga. snø.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Inspeksjon og vurdering av takteking anbefales når forholdene gjør det mulig.

6.10 Utstyr på tak



Bilde viser snødekt tak.

Tilgjengelighet

Ikke tilgjengelig

Oppsummering av utstyr på tak

TG-IU

Utstyr på tak er ikke tilgjengelig grunnet snø.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Utstyr på tak bør kontrolleres når forholdene ligger til rette.

6.11 Etasjeskille og gulv på grunn



Bilde viser måling av etasjeskiller.

Type

Trebjelkelag

Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?

Ja

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn

TG-2

Det registreres skjevhet på soverom, hvor forskjellen fra høyeste til laveste punkt er målt til 16 mm.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det vurderes at det ikke er behov for umiddelbare tiltak, men ved eventuell legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, bør avretting påregnes.

6.12 Ildsted/Skorstein



Bilde viser vedovn i spisestue.

Type pipe	Stål
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Vedovn med glassdør i stue. Lukket vedovn i spisestue.	
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei
Skorstein over tak er inspisert fra:	Fra bakken
Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Nei
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Nei
Oppsummering av ildsted/skorstein	
TG-1	



Bilde viser vedovn i stue.

6.13 Kjøkken



Bilde viser røropplegg under oppvaskkum.



Bilde viser kjøkkenventilator.

Overflater og innredning

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

Nei

Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?

Nei

Oppsummering av overflater og innredning

TG-1

Åpen kjøkkenløsning. Ikea kjøkkeninnredning. Innredningen er fra 2014/2015. Innredning med profilerte fronter. Benkeplate av laminat. Nedfelt oppvaskkum med ett-greps kjøkkenarmatur. Benkeskapsbelysning og stikkontakter over kjøkkenbenk. Integrert stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin og kjøleskap med fryser. Vannrør av rør i rørsystem. Synlige avløpsrør av plast. Gulvflater belagt med heltregulv. Vegg- og himlingsflater i malt panel. Glassplate montert bak platetopp.

Avtrekk

Type avtrekk

Mekanisk

Er det registrert avvik på avtrekk?

Nei

Oppsummering av avtrekk

TG-1

6.14 Lovlighet



Bilde viser brannslukningsapparat.

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger? Ikke kontrollert

Det registreres avvik mot fremlagte plantegninger. Arealer kan være i strid med byggeforskriftene og mangle nødvendig godkjenning i kommunen, uten at dette har hatt betydning for klassifisering og vurdering av måleverdighet på befaringstidspunktet.

Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)? Nei

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift? Nei

Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse? Ja

Det er ikke fremlagt noen midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. Boligen er byggemeldt og søkt før 1. januar 1998. Det vil ikke bli mulig å få utstedt ferdigattest. Er bygget i henhold til opprinnelig godkjenning, er bygget lovlig i bruk.

Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde? Ja

Vindu på soverom (i åpen stilling) har ikke de minimumsmål som gjør at vinduet kan godkjennes som rømningsvindu.

Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift? Ja

Det mangler brannslukningsapparat med tilstrekkelig størrelse.

6.15 Trapp



Bilde viser trapp.

Beskrivelse

Enkelte åpen tretrapp fra 1.etasje til hems/loft.

Er det manglende rekkverk? Ja

Er det påvist andre avvik utover normal slitasje? Ja

Oppsummering av trapp

TG-2

Trappen er bratt og mangler rekkverk. Det er i tillegg åpninger i trappen på over 10 cm.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Etablering av rekkverk anbefales for bedre sikkerhet. Det anbefales å redusere avstanden mellom trinn slik at åpningen ikke overstiger 10cm.

6.16 Avløpsrør



Bilde viser avløpsrør fra toalett.

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Avløpsrør ble oppgradert i perioden 2014 til 2015.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Ja
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av avløpsrør	TG-1
Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan i enkelte tilfeller utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.	
Kloakk er tilknyttet septiktank og det er ikke krav til at kloakk skal luftes over tak, med forutsetning at lufting av kloakk er ivarettatt på annen måte.	

6.17 Vannledninger



Bilde viser åpen rørfordeling.

Type anlegg	Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Vannrør ble skiftet i perioden 2014 til 2015.	
Er det etablert fordelerskap?	Åpen rørfordeling
Er det risiko for skader ved lekkasje fra åpen rørfordeling?	Ja
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
Oppsummering av vannledninger	TG-2
Koblinger for rør-i-rør system er plassert i rom uten sluk eller annen sikring mot fuktskader (f.eks automatisk vannstopper). Konsekvens kan være at det kan oppstå fuktskader hvis lekkasje fra rør-i-rør systemet skulle oppstå. Tiltak bør iverksettes.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Automatisk vannstopper med fuktsensor på gulv ved åpen rørfordeling bør etableres.

6.18 Elektrisk



Bilde viser sikringsskap.

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år

Nei

Type sikringer

Automatsikringer

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

El-anlegget ble oppgradert i perioden 2014 til 2015.

Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?

Ja

Er det manglende kursfortegnelse?

Nei

Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?

Nei

Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?

Nei

Er kabler tilstrekkelig festet?

Nei

Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?

Nei

Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?

Nei

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

Nei

Oppsummering av elektrisk

TG-2

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Samsvarserklæring på utført arbeid bør fremskaffes, alternativt så bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en elektrofaglig person og nødvendige tiltak vurderes deretter.

6.19 Varmtvannsbereder



Bilde viser varmtvannsbereder.

Plassering bereder

Teknisk rom

Fundament

Vegghengt

Årstall

2006

Størrelse

116 L

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?

Ja

Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?

Nei

Er det tegn til lekkasjer fra bereder?

Nei

Er bereder over 20 år?

Nei

Oppsummering av varmtvannsbereder

TG-2

Varmtvannsbereder er plassert i rom uten sluk/overløp eller annen sikring mot fuktskader. Konsekvens kan være at det oppstår fuktskader hvis lekkasje fra varmtvannsbereder skulle oppstå.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Automatisk vannstopper med fuktsensor på gulv ved varmtvannsbereder bør etableres.

6.20 Ventilasjon



Bilde viser luftespalte i vindu.

Type ventilering

Naturlig ventilasjon

Naturlig ventilering med spalteventiler i vindu. Tidvis mekanisk avtrekk fra bad og kjøkken.

Oppsummering av ventilasjon

TG-1

6.21 Våtrom: Bad



Bilde viser deler av bad.



Bilde viser fuktmåling mot bad på teknisk rom.

Overflate

Beskrivelse av overflate

Flislagt gulv med gulvvarme. Veggflater med fliser og malt panel.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Badet ble etablert i perioden 2014 til 2015.

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

Nei

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

Nei

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

Ja

Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?

Ja

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?

Ja

Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?

Nei

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

Ja

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

Nei

Er det registrert knirk i gulvet?

Nei

Oppsummering av overflater

TG-2

Vindu er plassert i våtsone. Forholdet medfører risiko for fuktskader på vinduet og omliggende veggkonstruksjon.

Det registreres bomlyd (tegn til hulrom) under enkelte gulvfliser. Eksakt årsak er ikke kjent. Forholdet indikerer manglende vedheft mellom flis og underlag.

Badet er utført på egeninnsats med den risiko dette innebærer.

Anbefalte tiltak overflater

Jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?

Nei

Type sluk

Plast

Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?

Ja



Bilde viser avtrekksvifte på bad.

Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørforinger eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

TG-3

Det registreres bevegelser i klemring, noe som kan medføre at vann trenger inn under membran og forårsaker skade i omkringliggende konstruksjoner.

Det er ikke benyttet membran i hele våtsonen. Forholdet kan medføre skade på overflater og konstruksjoner.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det bør gjennomføres videre undersøkelser for å kartlegge eksakt tilstand vedrørende sluk. Det anbefales å etablere dusjkabinett for å redusere fritt vann på overflater.

Utbedringskostnader membran, tettesjikt og sluk

10 000 - 50 000

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Gulvstående servantinnredning. Ovenpåliggende servant med armatur. Speil over servant. Dusjvegg mot servant. Vegghengt dusjarmatur. Vegghengt toalett.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterner?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr

TG-1

Ventilasjon

Type ventilerings	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon

TG-2

Rommet mangler tilluft og ventilerings av rommet blir redusert.

Anbefalte tiltak ventilasjon

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

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei

Oppsummering av fukt

TG-0

Det er utført fuktmåling i vegg på teknisk rom. Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei

6.22 Øvrig: Andre rom

Beskrivelse

Gulvflater av Laminat, heltre gulv og vegg til vegg teppe. Veggflater av malt panel. Himlingsflater av malt panel.

Oppsummering av øvrig

TG-2

Innvendige overflater er utført på egeninnsats. Dette har medført stedvis ufagmessig utførelse på overflater. Det ble også registrert stedvis gliper i heltregulv. Forholdet er av estetisk karakter, og det er ikke nødvendig med tiltak.

6.23 Øvrig: Stikkledninger og tanker



Bilde viser vannpumpe.

Beskrivelse

Boligen har privat stikkledning tilknyttet nedgravd vanntank (6000L) og privat septiktank (6 m3). Vannpumpe i tilknytning til vanntank er plassert på teknisk rom.

Oppsummering av øvrig

TG-2

Selger opplyser om at løsning vedrørende vanntank og vannpumpe ikke er i henhold til krav satt av Løten kommune. Det gjøres oppmerksom om at det i ytterste konsekvens kan komme pålegg om fjerning av anlegget.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ytterligere undersøkelser av fagperson anbefales.

6.24 Øvrig: Radon



Beskrivelse

Boligen ligger i ett område med usikker aktsomhetsgrad. Informasjon er innhentet fra NGU radonkart.

Bilde viser utsnitt av radonkart.

Oppsummering av øvrig

TG-IU

Det er ukjent om radonmåling er gjennomført i boligen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

For å kartlegge de faktiske forholdene bør det gjennomføres radonmåling.

6.25 Støttemur

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.26 Rom under terreng

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.27 Balkong, terrasse, platting

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.28 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.29 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.30 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Hamar	
Oppdragsnr.	
1213250054	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Lise Marie Hageberg	Thomas Hestvik
Gateadresse	
Ruskåsvegen 45	
Poststed	Postnr
LØTEN	2340
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2014
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	10
Antall måneder	11
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☐ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Storebrand
Polise/avtalnr.	2692901

Document reference: 1213250054

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

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

Svar	Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Rørlegger har utført koblinger.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Sluk og membran nytt i 2015. Utført med smøremembran og fall i dusjsone.
-------------	--

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Etter søknad 2014.
-------------	--------------------

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Avløpsrør koblet av rørlegger. Fungert i 10 år.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Beskrivelse	Fanget 3-4 mus i løpet av 10-11 år.
-------------	-------------------------------------

10 Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre i boligen?

☒ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Nytt sikringsskap og el i 2014/2015
Arbeid utført av	T og B Hansen

Filer

[1Samsvarserklæring.pdf](#)

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

☐ Nei ☒ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	El-kontroll utført 13.08.25
-------------	-----------------------------

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

Hytta er satt opp av undertegnede med hjelp av tømmer.
- 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

Hytta satt opp av undertegnende med hjelp av venn som er tømmer.
- 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
 Beskrivelse

Septikktank er kjent for kommunen, men ikke søkt om. Det er Kommunen som fakturerer tømning av denne. Eiendom har vintervei, så skal være uproblematisk å få denne godkjent ved behov. Vanntank er grav ned og koblet til hytte. Det tillates ikke innlagt vann i området. Dette kan lett kobles av og erstattes med innvendig vanntank om man ønsker å bære vannet inn.
- 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
 Beskrivelse

Det er avtale om snøbrøyting via Allmenningen. Det betales en fastsum pr sesong og pr brøyting. Vann leveres til 2 nedgravde tanker på 3000l pr stk. Vann pumpes inn via pumpe fra teknisk rom. Fylling av vann gjøres i samarbeid med nabo slik at man deler på utgiften. Koster 700-800kr pr fylling (vi har kun fylt en i året). Vannet holder seg fint i nedgravd vanntank og er drikkevann.

Document reference: 1213250054

Tilleggskommentar

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 forsikringspremie er 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: 1213250054

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Lise Marie Hageberg	b5aeb105c19837935e517a 3d86195039e912d393	26.08.2025 19:47:42 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Thomas Hestvik	fcef98dfbafd1772e4fcce7 46cc9bb468b1f01f3	26.08.2025 19:46:30 UTC	Signer authenticated by One time code

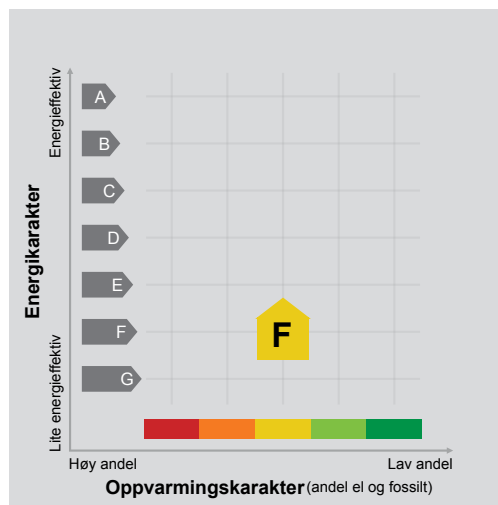
Document reference: 1213250054

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe 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://doc.ingroupe.com/developer>

ENERGIATTEST



Adresse	Ruskåsvegen 45
Postnummer	2340
Sted	LØTEN
Kommunenavn	Løten
Gårdsnummer	273
Bruksnummer	220
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	582
Bygningsnummer	152822014
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-91403
Dato	12.03.2025



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

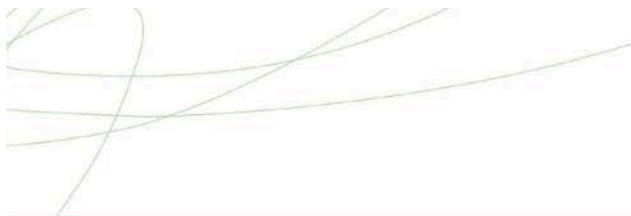
Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk 7 467 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene. Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

6 142 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm ³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	1 000 liter ved



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Montere automatikk på utebelysning

- Følg med på energibruken i boligen

- Montere urbryter på motorvarmer

- Redusér innnetemperaturen

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.





Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Bygningskategori: Småhus
Bygningstype: Fritidsbolig
Byggeår 1968
Bygningsmateriale: Tre
BRA: 100
Ant. etg. med oppv. BRA: 1
Detaljert vegger: Ja
Detaljert vindu: Ja

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Varmpumpe
Ved
Ventilasjon Mekanisk avtrekk

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se <https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.





Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031

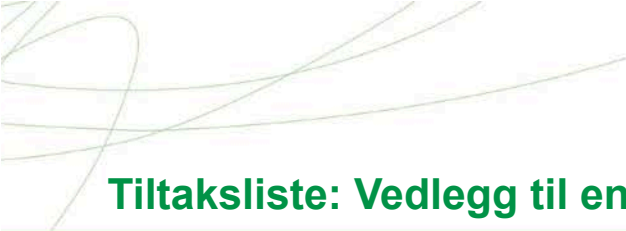
(<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>). Klikk på tittel for energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 2: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 3: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 4: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Brukertiltak

Tiltak 5: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 6: Redusér innnetemperaturen

Ha en moderat innnetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 7: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 8: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 9: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 10: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 11: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 12: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 13: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 14: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 15: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 16: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak 17: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 18: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 19: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 20: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av vegg.

Tiltak 21: Montering tetningslister

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

Tiltak 22: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 23: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Nabolagsprofil

Ruskåsvegen 45

Høyde over havet

643 m



Offentlig transport

✈ Oslo Gardermoen	1 t 13 min	🚗
🚆 Løten stasjon Linje R60	21 min	🚗
🚆 Ilseng stasjon Linje R60	26 min	🚗
🚆 Engemoen Linje 693	11 min	🚗
🚆 Rekstad Linje 693	12 min	🚗

Avstand til byer

Elverum	31 min	🚗
Hamar	34 min	🚗
Oslo	1 t 42 min	🚗
Trondheim	278.5 km	

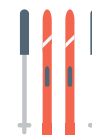
Ladepunkt for el-bil

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

Vintersport

Langrenn

- Avstand til nærmeste løype: 38 m
- 434 km preparert løype innenfor 15 km



Alpin

- Budor Skianlegg
- Kjøretid: 4 min
- Skitrek i anlegget: 2



Aktiviteter

Hundesledekjøring - Budor Gjestegård 15 min 🚶

Sport

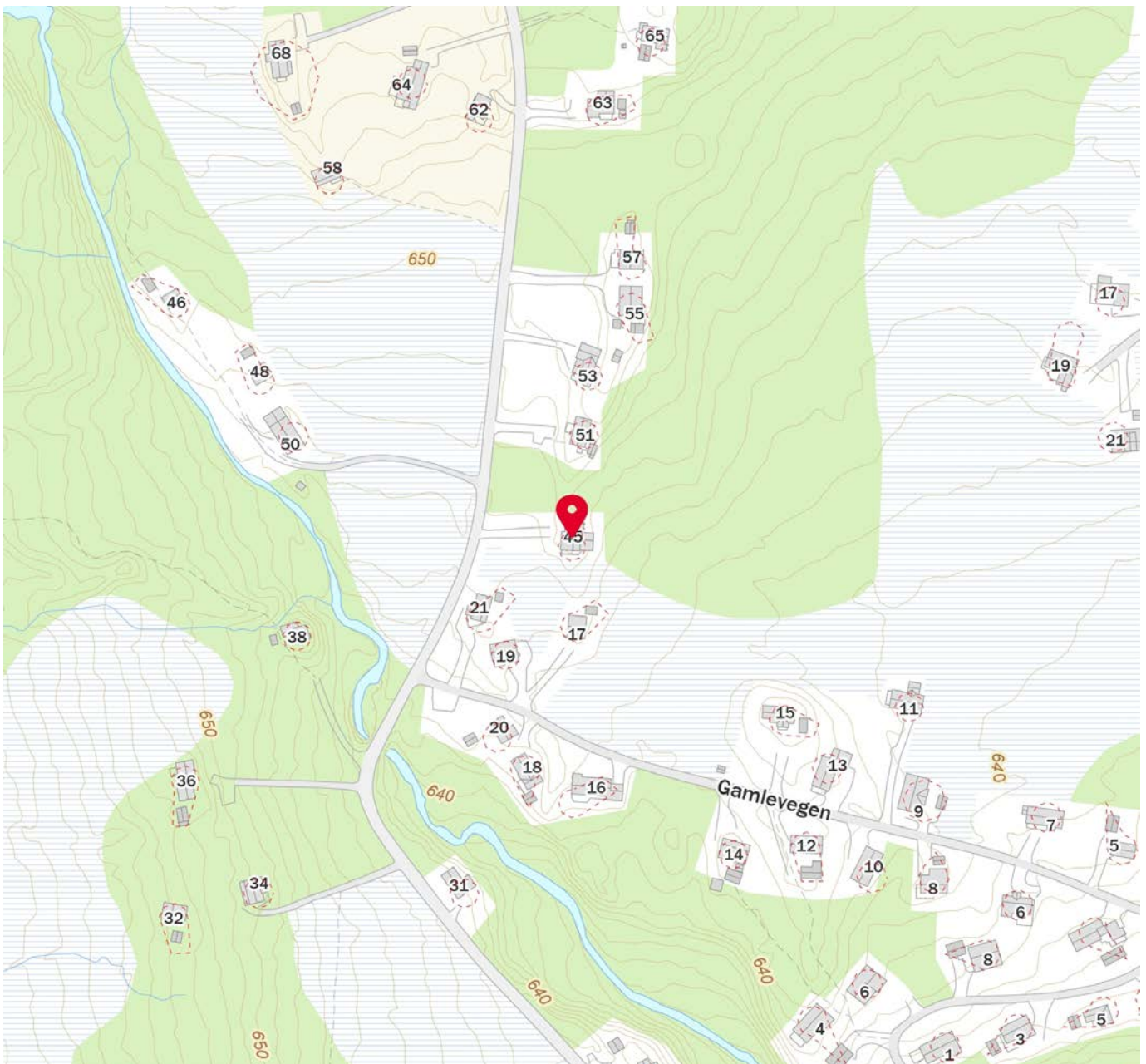
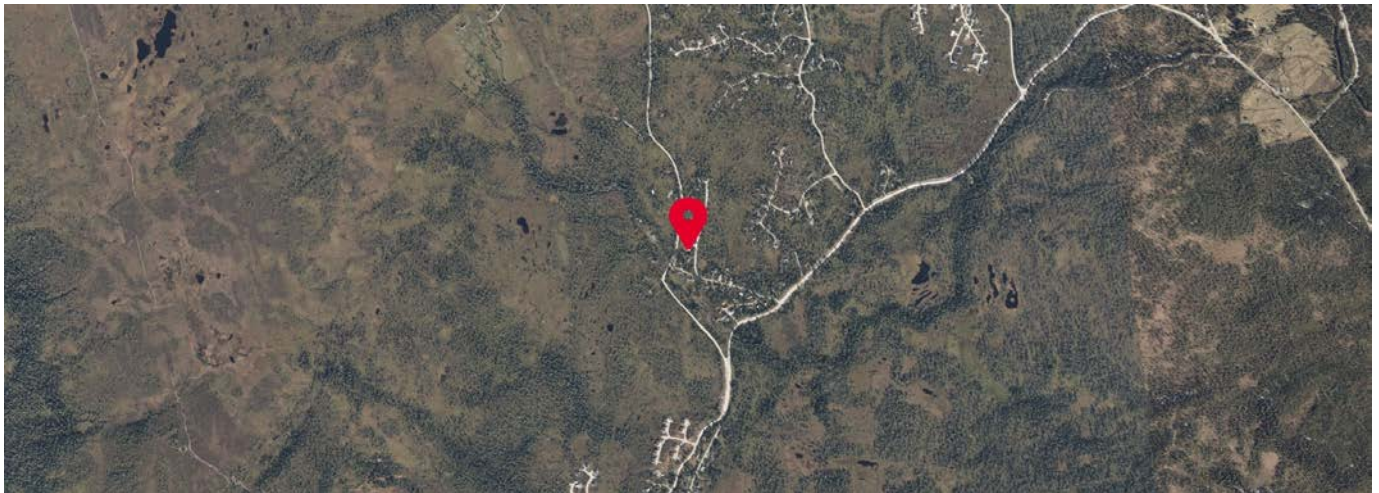
⚽ Nordbygda, Furasaga fotballøkke Ballspill	13 min	🚗
⚽ Nordbygda, Brandsrudsløtta grusbane Ballspill	15 min	🚗
🏊 Tren Løten	21 min	🚗
🏊 Family Sports Club Terningen Arena	28 min	🚗

Dagligvare

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

Varer/Tjenester

📦 AMFI Elverum	31 min	🚗
🏪 Vitusapotek Løten	21 min	🚗





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eieendom (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-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. AVTREKKSVENTILATORER 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, krokhangte 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. FASTMONTERTE 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.

FOR TINGLYSING

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

19 JAN 1998

HEDMARKEN
SØRENSKRIVEREMBEETE
DAGBOKNR.:

Opplysninger som skal tinglyses:

1. Eiendommen

Kommunenr.	Kommunenavn	G.nr.	B.nr.	Festenr.	Hytttenr.
0415	Løten	273	220	582	216

Beskaffenhets:

☐ 1 Ubebygd ☒ 2 Bebygd

Anvendelse av grunn:

☒ F Fritidseiendom ☐ L Landbruk ☐ A Annet**2. Bortfestes av**

Foretaksnr.: 9569.74615 Løiten Almenning, Postboks 68, 2340 Løten

3. Til fester(e)

Fødselsnummer (11 siffer)

Navn og adresse

Ideel andel

100858

Lise Karin Grønkilen, Bjørnveien 5, 2400 Elverum

4. Festeavgift pr. år

Kr. 1.500.-

5. Festetid

40 år - regnet fra 01 11 1997, med rett til fornying med ytterligere 40 år.

6. Panterett for festerettenBortfesteren har panterett i festeretten og bygninger for inntill 3 års forfalt festeavgift.
Bortfesterens panterett skal ha 1. prioritet.**7. Supplerende tekst**

Kun opplysninger som skal tinglyses.

Hyttetomta har tidligere vært bortfestet uten festenummer.

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

Punktfestenr. 582 u/Gnr. 273, bnr. 220 i Løten
Målebrev nr. XVIII-90 dagbokført 09.sept. 1997 hos Hedmarken Sorenskriverembete.
Dagboknr. 10393.

Tomta har hyttenr. **216** på **Svaenøksna bru** hytteområde.

9. Bebyggelse

Fester gis rett til å ha fritidshus som skal plasseres etter anvisning fra bygningsrådet. For øvrig vises til reguleringsbestemmelsene for området.

Enhver bygningsmessig endring, ytterligere bebyggelse eller utvidelser krever bortfesteres samtykke.

Framleie er ikke tillatt uten bortfesteres samtykke.

All bygging skal på forhånd godkjennes av bortfester og bygningsmyndigheten i kommunen.

10. Oppsigelse

Festetiden er 40 år, med rett til fornyelse, jfr. pkt. 5.

Deretter kan festet sies opp med 2 års gjensidig oppsigelse.

11. Innløsning

Innløsningsrett gjelder ikke i Løiten Almenning som er en bygdealmenning.

12. Festeavgiftens betaling og regulering

Festeavgiften betales forskuddsvis innen 15. mars hvert år eller etter påkrav med tidligere frist.

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

kontraktsinngåelse etter slik reguleringsmåte:

Festeavgiften skal reguleres i samsvar med de lovbestemte indekser ved å benytte indekstallet for juni året før ny avgift trer i kraft, og indekstallet for juni året før avgiften ble fastsatt eller sist ble regulert.

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

13. Grunnlagsinvesteringer og avgifter

Ved større grunnlagsinvesteringer til beste for hytteeierne/hytteteltet kan utgiftene inndeckes etter fordeling blant de som får fordel av det.

Festeren forplikter seg til å betale avgift til eieren eller kommunen for utført renovasjon, vann og kloakktjenester.

I tillegg til dette kommer eventuelt utgifter til vedlikehold av vannforsyningsanlegg, vegvedlikehold og snøbrøyting. Avgiften er gjenstand for regulering hvert år.

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

14. Veg, adkomst, parkering etc.

For å komme til sin hytte, gis festeren rett til å benytte eksisterende veger på bortfesteres eiendom som er åpne for almen ferdsel. Der det ikke er veg og adkomstveg blir anlagt, plikter festeren å være med og dekke opparbeidelseskostnadene. Festeren må også være med å dekke vedlikeholdskostnader for slike veger som han har anledning til å bruke.

For kjøring på almenningens øvrige vegnett betaler fester gjeldende vegavgifter.

Parkering foregår etter avtale med bortfester.

15. Hogst, terrengbehandling, jakt, fiske, beite m.v.

Festeren har ikke rett til å foreta hogst, opparbeide veg, anlegg, el.ledning eller telefonledning, foreta utgraving eller oppdemming i anledning vannforsyning uten tillatelse fra bortfester. Bortfester kan drive hogst i området, men plikter da å ta hensyn til hytter, bl.a. slik at området ikke blir snauhogd. Fester kan i rimelig grad kreve å få fjernet trær som hindrer sikt eller er til ulempe for bebyggelsen. Festeretten gir ingen rett til jakt, fangst, fiske eller brensel på bortfesterens eiendom. Festeren må finne seg i at det beites på området og gjerde må ikke settes opp. Det er ikke tillatt å drive forretningsmessig virksomhet på tomta / hytta.

16. Framtidig utvikling

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

17. Byggeplikt

Kontrakten opphører hvis tomta ikke er bebygd innen 3 år fra kontrakten er inngått.

18. Overføring av festerett

Så lenge tomta er ubebygd, kan festeretten ikke overdras til andre enn festerens ektefelle eller livsarving. All annen overføring kan bare skje sammen med bebyggelsen, og alle overføringer krever samtykke av bortfester. Samtykke kan ikke nektes uten saklig grunn. Forkjøpsrett kan gjøres gjeldende etter tomtefestelovens bestemmelser, jfr. § 16 a.

19. Opphør

Dersom festetiden løper ut uten at ny avtale er inngått, kan bortfester kreve bebyggelsen fjernet på festerens bekostning, jfr. for øvrig tomtefestelovens §§ 19 - 21.

20. Mislighold - heftelser

Ved vesentlig mislighold av kontrakten kan kontraktsforholdet heves. Bortfester har adgang til å beregne morarente etter L.17.des.nr.100 1976 § 3 fra krav om innbetaling er sendt og til betaling skjer. Rentefoten er for tiden 12 % p.a. Bortfester plikter å sørge for pantefrafall på den tomt som denne festeavtalen gjelder. Tomta skal være heftelsesfri med unntak av nevnte panterett under pkt. 6.

21. Tinglysing

Alle omkostninger med målebrev, tinglysing og lovbestemte gebyrer ved opprettelse og overføring av denne kontrakt bæres av fester. Det samme gjelder behandlingsgebyr o.lign. fastsatt av almenningstyret.

22. Kontraktsforutsetning

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

23. Tvist

Tvist om forståelsen av denne kontrakt avgjøres ved voldgift. Sorenskriveren i Sør-Hedmark oppnevner 3 voldgiftsmenn og utpeker formann.

24. Andre bestemmelser

Denne festekontrakt er utstedt i 2 - to - eksemplarer hvorav bortfester og fester har ett hver.

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 kontraktssignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUS**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 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, 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.



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. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Ruskåsvegen 45
2340 LØTEN

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Mats Arntzen Berg

Telefon: 474 54 542
E-post: mats.berg@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 viderefremidlet 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