



aktiv.

Torvvegen 16, 2340 LØTEN

**Stor og pen topp- og endeleilighet  
med innhold over 2 plan.  
God standard, vedovn og solrike  
uteplasser. Carport og bod.**





Eiendomsmegler

## Sindre Ilseth Heia

**Mobil** 915 95 510

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

### Aktiv Eiendomsmegling Hamar

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

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 2 800 000,-  
**Omkostn.:** Kr 84 440,-  
**Total ink omk.:** Kr 2 884 440,-  
**Felleskostn.:** Kr 2 200,-  
**Selger:** Markus Berget  
Amanda Dammen

**Salgsobjekt:** Leilighet  
**Eierform:** Eierseksjon  
**Byggeår:** 2009  
**BRA-i/BRA Total:** 109/129 m<sup>2</sup>  
**Tomtstr.:** 3082 m<sup>2</sup>  
**Gnr./bnr./snr.** Gnr. 24, bnr. 236, snr. 16

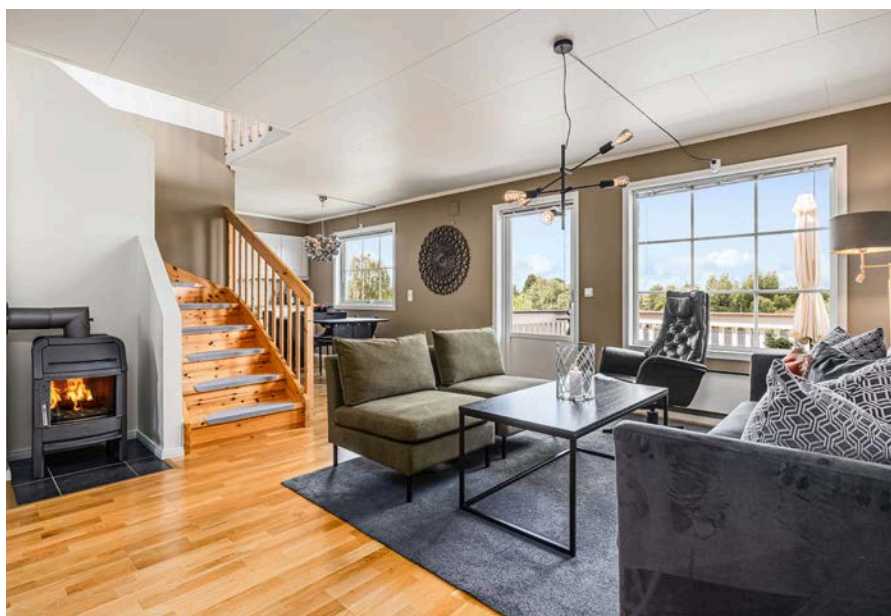
**Oppdragsnr.:** 1213240130

# Ditt nye hjem?

## Velkommen til Karudhagan og Torvvegen 16!

En stor, lys og pen topp- og endeleilighet med god standard, vedovn og solrik balkong. Leiligheten ligger i et fint bygg fra 2009 og har innhold over to plan hvorav loftsetasjen ble innredet i 2020. Praktisk planløsning med bla. 2 stuer og 3 soverom. Det er solrike uteplasser med østvendt terrasse ved inngangspartiet og solrik vestvendt balkong utenfor stuen. I tillegg disponeres en biloppstillingsplass på ca. 15m<sup>2</sup> i felles carportanlegg, samt en utvendig bod på ca. 5m<sup>2</sup>.

Leiligheten ligger på et hyggelig og etablert boligtau ca. 1 km utenfor Løten sentrum. Boligfeltet er barnevennlig med pent opparbeidede fellesområder med huske, sandkasse, sittegrupper med mer. Kun ca. 600 meter til nærmeste bussholdeplass og ca. 1 km til Østvang barneskole.



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Bilder .....	16
Plantegninger .....	36
Tilstandsrapport .....	38
Egenerklæringsskjema .....	55
Nabolagsprofil .....	60
Budskjema .....	70

# Om eiendommen

## Om boligen

### **Arealer totalt**

BRA - i: 109 m<sup>2</sup>

BRA - e: 20 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 129 m<sup>2</sup>

TBA: 17 m<sup>2</sup>

### **Leilighet**

2. etasje

BRA-i: 70 m<sup>2</sup>

Beskrivelse: Vindfang, gang, stue, kjøkken, 2 soverom, badrom og bod.

TBA: 17 m<sup>2</sup>

Beskrivelse: Balkong og inngangsparti m/trapp.

3. etasje

BRA-i: 39 m<sup>2</sup>

Beskrivelse: Stue, soverom og bod/uferdig bad.

### **Carport**

BRA-e: 15 m<sup>2</sup>

Beskrivelse: Biloppstillingsplass i felles carportanlegg.

### **Bod**

BRA-e: 5 m<sup>2</sup>

Beskrivelse: Utvendig bod.

### **Tomtebeskrivelse**

Felles eiertomt for sameiet på ca. 3 082m<sup>2</sup>. Tomten er forholdsvis flat og opparbeidet med plen, div. beplantning, felles lekeapparater og asfaltert vei.

Tomtestørrelse/-areal er hentet fra matrikelutskrift (basert på oppmåling i digitalt kart). Det gjøres oppmerksom på at denne type arealangivelse (med tilhørende kart) kan være upresis og at man dermed kan få avvik i både areal og grenser ved en eventuell fremtidig oppmåling. Mangel grunnet avvikende grenser og/eller arealsvikt kan derfor ikke påberopes.

### **Beliggenhet**

Leiligheten ligger på et hyggelig og etablert boligtau ca. 1 km utenfor Løten sentrum. Boligfeltet er barnevennlig med pent opparbeidede fellesområder med huske, sandkasse, sittegrupper med mer.

Kun ca. 600 meter til nærmeste bussholdeplass og ca. 1 km til Østvang barneskole. Revhiet barnehage ligger ca. 1,8 km unna hjemmet og til Skogly naturbarnehage er det ca. 2,5 km. Til Løten ungdomsskole er det ca. 1,6 km. Videregående skoler finnes i Hamar og Elverum.

I Løten sentrum finner du alle viktige fasiliteter, her er bl.a. flere dagligvarebutikker, vinmonopol og bensinstasjon. Her finner du også idrettsanlegg hvor man kan delta på både fotball, håndball og turn. Løten Nærstasjon er en svært hyggelig og populær kafé som er blitt et samlingspunkt for lokalbefolkningen. På rådhuset finner man kino med flere ukentlige filmvisninger.

Videre kan Løten kommune by på en rekke friluftsmuligheter. Om vinteren er Budor et populært sted med milevis av oppkjørte skiløyper. Her er det også et lite alpinanlegg hvor store og små kan leke seg i snøen. Rokosjøen er svært attraktivt om sommeren med flotte bademuligheter og sandvolleyballbane. Fra Løten er det togforbindelse mot Hamar og Elverum med flere daglige avganger.

### **Bygningssakkyndig**

Hoberg Takst

#### **Type takst**

Eierskifterapport

#### **Byggemåte**

Støpt plate på mark, yttervegger i bindingsverk med liggende panel, saltak av trekonstruksjoner, tekket med betongtakstein, snøfangere. Helbeslått pipe over tak, luftelyre med beslag, isbordbeslag, takrenner og nedløp i metall.

Carport i trekonstruksjoner med liggende panel, saltak som er tekket med betongtakstein, snøfangere og isbord med beslag. takrenner og nedløp i stål.

Bod i trekonstruksjoner med betonggulv stående panel utvendig, med skråtak tekket med betongtakstein, snøfangere, beslag, renner og nedløp i stål.

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

Tilstandsrapporten angir også byggetekniske tilstandssvekkelser (tilstandsgrader -TG).

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

- \* Terrenghorhold: Fall fra grunnmur tilfredsstillende ikke anbefalingene/krav, rundt boligen. Fall 1:50 tre meter fra grunnmur. Det er ingen opplysninger vedr. drenering, radonduk eller radonmåling. TG2 p.g.a. merknader over.
- \* Loft (konstruksjonsoppbygging): Kaldloftet fremstår stort sett godt ventilert og tørt. Men det kan virke som at det er noe svartsopp på undertaket ved raftet, der det ikke er lufting og isolasjonen går imot undertaket. TG2 p.g.a. merknader over.
- \* Balkonger, verandaer og lignende: Avrenning fra takrenne, skulle gått fra taknedløp, utkastrør og drenerør for å få overløpsvannet unna huskroppen. Rekkverk trapp med høyde ca.75cm, det er krav til høyde 90cm, mangler også håndløper på ene siden. TG2. p.g.a. for lavt rekkverk i trapp, og manglende håndløper.
- \* Bad/vask 2-etasje: Overflate gulv: Overflatene fremstår i god stand. Fall fra gulv ved dør til topp slukrist er ca.2,4/2,5cm. (krav til fall er min. 2,5cm). Membranbånd og påstrykningsmembran skal føres opp til overkant gulv/flis ved dør/terskel. Ved flat dørterskel er det skrudd en overgangslist fra topp flis inntil dørterskel. Dette er en ikke anbefalt løsning, da skruene vil kunne punktere membranen. TG2 p.g.a. merknader over.
- \* Bad/vask 2-etasje: Membran, tettesjiktet og sluk: Det ble ikke boret hull i tilstøtende, da dette ikke var mulig. Det ble fuktkontrollert med egnet kontrollutstyr, uten å registrere for høye fuktverdier. Det gjøres spesielt oppmerksom på at membran og mansjetter ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir ikke foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport. Det forutsettes/forventes at bruk av smøremembran, bånd og mansjetter er benyttet som fuktsikring under flis i denne konstruksjonen. Forventet brukstid/levetid på membran på betong gulv er 10 - 30 år. Forventet brukstid/levetid på membran vegg er 10 -20 år. Dokumentasjon på membranarbeider ble ikke fremlagt. TG2 p.g.a. manglende dokumentasjon.
- \* WC og innvendige vann- og avløpsrør: Lekkasjevann fra rør-i-rør må kobles direkte til sluk i dette tilfellet. TG2 p.g.a. merknader over.
- \* Ventilasjon: 3-etasje ble innredet i 2020, men ikke det balanserte ventilasjonsanlegget. Mangler ventilasjon i 3-etasje. Service / rengjøring / skifte av filter er ikke utført etter at eier kjøpte boligen. Iflg. eier. TG2 p.g.a. merknader over.

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

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

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

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

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

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

Beskrivelse: Små forbedringer med rekkverk på balkong.

### **Innhold**

Topp- og endeleilighet med innhold over to plan.

Leiligheten inneholder:

2. etasje: Vindfang, gang, stue med utgang til balkong, kjøkken, 2 soverom, badrom og bod.

Loftsetasje: Loftstue, soverom og bod/uferdig bad.

I tillegg disponerer leiligheten en biloppstillingsplass på ca. 15m<sup>2</sup> i felles carportanlegg, samt en utvendig bod på ca. 5m<sup>2</sup>.

### **Standard**

Leiligheten fremstår i god stand. Loftsetasjen ble innredet i 2020, utenom bad.

### **Innbo og løsøre**

Sentralstøvsuger plassert i bod under trapp.

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

### **Hvitevarer**

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

### **TV/Internett/Bredbånd**

Grunnpakke TV/bredbånd er inkludert i felleskostnadene.

### **Parkering**

Leiligheten disponerer en biloppstillingsplass på ca. 15m<sup>2</sup> i felles carportanlegg.

### **Diverse**

Det elektriske anlegget ble sist gang kontrollert den 12.08.2010, uten pålegg om utbedringer. Dette gir likevel ingen garanti for at anlegget er uten feil/mangler eller er tilpasset dagens krav og/eller bruksmønster. Neste kontroll kan forventes i 2030.

Feiing ble utført siste gang den 22.03.2021. Tilsyn ble sist gang utført den 02.11.2021,

uten pålegg om utbedringer. Det tas forbehold om feil/mangler ved eventuelle nye installasjoner og/eller forskriftskrav trådt i kraft etter siste tilsyn.

## Energi

### Oppvarming

Oppvarming med ved og elektrisitet. Vedfyring med vedovn (Jøtul Petite) i stuen. Elektrisk oppvarming med panelovner og gulvvarme i entré og på badrom. Leiligheten har balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning. Mangler ventilasjon i 3. etasje.

### Energikarakter

C

### Energifarge

Oransje

### Info energiklasse

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

## Økonomi

### Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 2 800 000

### Kommunale avgifter

Kommunale avgifter utgjør totalt ca. kr. 17 316,45,- for 2024.

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

- \* Abonnementsgebyr vann: Kr. 1 567,50,-
- \* Forskuddsgebyr vann (grunnlag: 76 kubikk): Kr. 3 735,40,-
- \* Abonnementsgebyr kloakk: Kr. 1 623,75,-
- \* Forskuddsgebyr kloakk (grunnlag: 76 kubikk): Kr. 4 221,80,-
- \* Feiing hvert 4. år: Kr. 170,-
- \* Tilsynsgebyr bolig: Kr. 350,-
- \* Eiendomsskatt: Kr. 5 648,-

Forbruk vann og avløp beregnes/avregnes etter avlest vannmåler (kr. 49,15,- per kubikk for vann og kr. 55,55,- per kubikk for avløp). Feie- og tilsynsgebyr avhenger av hvor



mange pipeløp som må feies/inspiseres. Det gjøres oppmerksom på at avgiftene normalt justeres/reguleres årlig.

**Formuesverdi primær**

Kr 624 101,- per 31.12.2022.

**Formuesverdi sekundær**

Kr 2 371 582,- per 31.12.2022.

**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.

## Boenheten

**Sameierbrøk**

112/1456

**Felleskostnader inkluderer**

Kr. 2 200,- per måned.

Felleskostnader inkluderer:

Grunnpakke TV/bredbånd, renovasjon, snørydding, gressklipping, felles bygningsforsikring, utvendig vedlikehold, strøm fellesarealer, forretningsførsel og styrehonorar.

Det gjøres oppmerksom på at felleskostnadene varierer over tid og justeres normalt etter sameiets faktiske kostnader. Felleskostnadene ble sist gang justert med 10% fra 01.01.2024.

**Andel fellesformue**

Kr 25 690,- per 31.12.2023.

## Sameiet

**Sameienavn**

Boligsameiet Karudhagan 2

**Organisasjonsnummer**

995993155

**Om sameiet**

Boligsameiet Karudhagan 2 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 995993155, og består av 16 seksjoner. Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS.

**Større vedlikehold og rehabilitering**

2016: Beising hus 3

2014: Beising hus 4

**Lånebetingelser fellesgjeld**

Sameiet har per salgsoppgavedato ingen registrerte lån.

**Forkjøpsrett**

Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

**Forsikringsselskap**

IF Skadeforsikring

**Polisenummer**

3712257

**Regnskap/budsjett**

Sameiets driftsinntekter var i 2023 på kr. 384 000,-.

Sameiets driftskostnader var i 2023 på kr. 368 921,-.

Dette ga et positivt årsresultat i 2023 på kr. 20 262,-.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler, og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var på kr. 359 433,-.

**Styregodkjennelse**

Det er ikke krav om styregodkjennelse i dette boligsameiet.

**Vedtekter/husordensregler**

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket.

**Dyrehold**

Dyrehold er tillatt. Det gjøres oppmerksom på at denne type boform ikke egner seg for stort dyrehold.

**Beboernes forpliktelser og dugnader**

Dugnader må påregnes i boligsameier.

# Offentlige forhold

## **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 24, bruksnummer 236, seksjonsnummer 16 i Løten kommune.

## **Tinglyste heftelser og rettigheter**

Følgende tinglyste grunndata (dokument) vil følge med eierseksjonen:

\* Seksjonering, tinglyst den 19.01.2009, dagboknummer 37092. Opprettet seksjoner: SNR: 16. Formål: Bolig. Tilleggsdel: Bygning. Sameiebrøk: 112/1456.

Følgende tinglyste rettigheter (dokument) vil følge med eierseksjonen:

\* Best. om adkomstrett, tinglyst den 11.03.2009, dagboknummer 174324. Rettighet hefter i: Gnr. 24, bnr. 235, snr. 1-16 i Løten kommune. Bestemmelse om parkering.

Dokumentet kan ses hos meglerforetaket eller utleveres på forespørsel.

## **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det ble utstedt ferdigattest for 2 rekkehus med til sammen 16 leiligheter i 2010.

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

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen. I byggetegninger er deler av stuen i 3. etasje definert som bod (boligens tilleggsdel). Det er ikke kjent med at det er søkt om bruksendring for nevnte areal. Dette arealet er derfor ikke godkjent for varig opphold (boligens hoveddel), men er likevel inntatt som primærrrom/-areal i tilstandsrapport.

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

## **Vei, vann og avløp**

Adkomst til sameiets eiendom fra privat vei. Sameiets bygningsmasse er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett. Sameiet har selv ansvar for de private stikkledningene.

## **Regulerings og arealplaner**

Eiendommen omfattes av reguleringsplan for "Karudhagan 5, søndre del, ny utgave" fra 2007. Reguleringsformål for eiendommen er konsentrert småhusbebyggelse.

Eiendommen omfattes av kommuneplan for Løten kommune 2015-2026, hvor

eiendommen er avsatt/utnyttet til nåværende boligbebyggelse.

Det gjøres oppmerksom på at eiendommen ligger i hensynsone H730 for båndlegging etter lov om kulturminner. Det er på eiendommen registrert et kulturminne som er automatisk fredet. Kulturminne i form av kullfremstillingsanlegg med lokalitetsnr 87984.

### **Adgang til utleie**

På generelt grunnlag er det tillatt å leie ut egen bolig eller del av egen bolig, så lenge formålet med utleien er i samsvar med godkjent bruk av gjeldende leieobjekt og/eller areal. Det er begrensninger ved korttidsutleie av eierseksjoner, jf. eierseksjonslovens § 24. Eiendommen står i matrikkelen registrert med én bruksenhet.

### **Legalpant**

Kommunen har legalpant i eiendommen for eventuelle ubetalte kommunale skatte- og avgiftskrav. De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp; jfr. lov om eierseksjoner.

### **Kommentar konsesjon**

Erverv av seksjonen er konsesjonsfritt, men eierseksjonsloven setter som begrensning at man ikke kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner i ett og samme eierseksjonssameie.

### **Kommentar odelsrett**

Ikke relevant for dette salgsobjektet.

## Kontraktsgrunnlag

### **Salgs- og betalingsvilkår**

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

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne



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

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

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

### **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

#### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

2 800 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

10 400,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))

2 800,- (Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg))

240,- (Pantattest kjøper - lagt ut av megler)

500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

500,- (Tingl.gebyr skjøte)

70 000,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 2 800 000))

84 440,- (Omkostninger totalt)

2 884 440,- (Totalpris inkl. omkostninger)

#### **Omkostninger kjøpers beløp**

Kr 84 440

#### **Betalingsbetingelser**

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

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

#### **Hvitvaskingsreglene**

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

### **Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligselgerforsikring**

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

### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på [help.no](http://help.no). Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

### **Meglers vederlag**

Det er avtalt en fast provisjon på kr 35.000,- ved gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg kommer tilretteleggingsgebyr (kr 15.900,-), oppgjørshonorar (kr 6.250,-), markedspakke (kr 20.000,-) samt innhenting av opplysninger og tinglysing av sikringsobligasjon (kr 15 000,-). Alle beløp er inklusive mva. Meglerforetaket har ikke krav på provisjon og oppgjørshonorar dersom handel ikke kommer i stand i oppdragstiden eller hvis oppdraget sies opp.

### **Ansvarlig megler**

Sindre Ilseth Heia  
Eiendomsmegler  
[sindre.ilseth.heia@aktiv.no](mailto:sindre.ilseth.heia@aktiv.no)  
Tlf: 915 95 510

Aktiv Eiendomsmegling Hamar AS, Strandgata 61  
2317 Hamar  
Tlf: 625 55 820

### **Salgsoppgavedato**

11.07.2024





Velkommen til Karudhagan og Torvvegen 16!



Leiligheten har adgang via trapp opp til eget overbygget inngangsparti i byggets 2. etasje. Her er det plass til en koselig sittegruppe og beliggenheten mot øst sørger for deilig morgensol.





Leiligheten ligger i et fint bygg fra 2009 og har innhold over to plan hvorav loftsetasjen ble innredet i 2020.





Når du entrer leiligheten kommer du inn i en innbydende og praktisk entré med flislagt gulv og gulvvarme. God oppbevaringsplass i plassbygget skyvedørgarderobe, samt ytterligere plass til oppheng og skoskap.





Stuen er det naturlige oppholdsrommet i leiligheten, og er et lyst og hyggelig rom.



Stuen har god standard med parkett på gulv og overflater malt i en innbydende og varm farge.





Stuen har store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys, samtidig som det er minimalt med innsyn.





Stuen er romslig med god plass til sofagruppe med salongbord og et spisebord i tilknytning til kjøkkenet.



Fra stuen har du utgang til en solrik vestvendt balkong som er perfekt på varme sommerdager.





Som et midtpunkt i stuen har du en koselig vedovn (Jøtul Petite) som både gir god varme og bidrar til ekstra hygge på kaldere høst- og vinterdager.





Kjøkkenet ligger i en fin delvis åpen løsning med stuen, naturlig adskilt og samtidig åpent og sosialt.

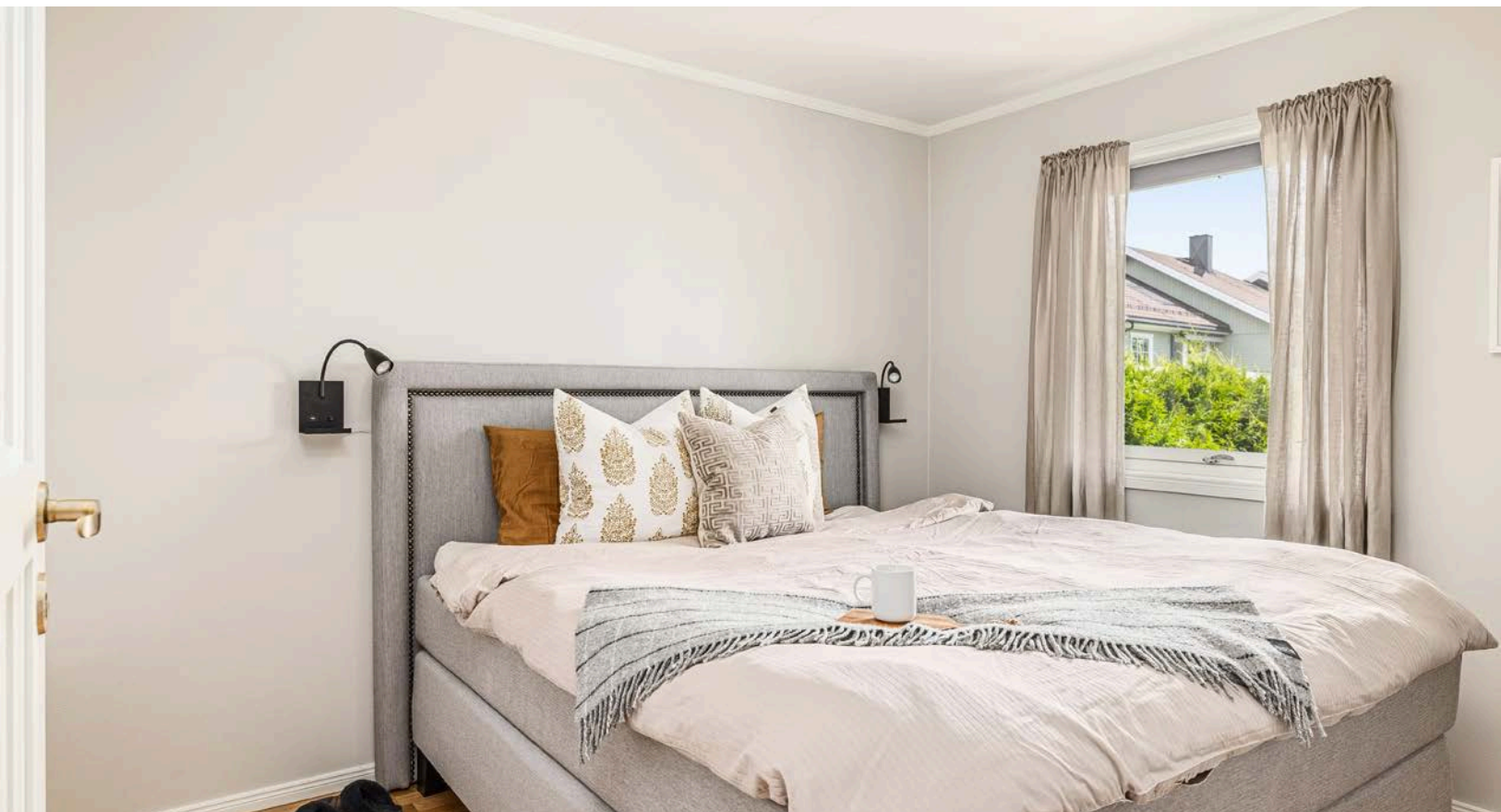


Lyst og pent Sigdal-kjøkken fra 2009 med god skap- og benkeplass. Innredningen har profilerte fronter, laminert benkeplate og mosaikkfliser i benkeryggen.





På kjøkkenet er det plass til frittstående hvitevarer som komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap med frysedel. Frittstående hvitevarer følger i utgangspunktet ikke med i handelen, men kan avtales med selger.



Leiligheten har et lyst og innbydende hovedsoverom med plass til en stor dobbeltseng.





Soverommet har god standard med parkett på gulv og overflater malt i en fin lys farge.



På soverommet er det god oppbevaringsplass i medfølgende garderober.

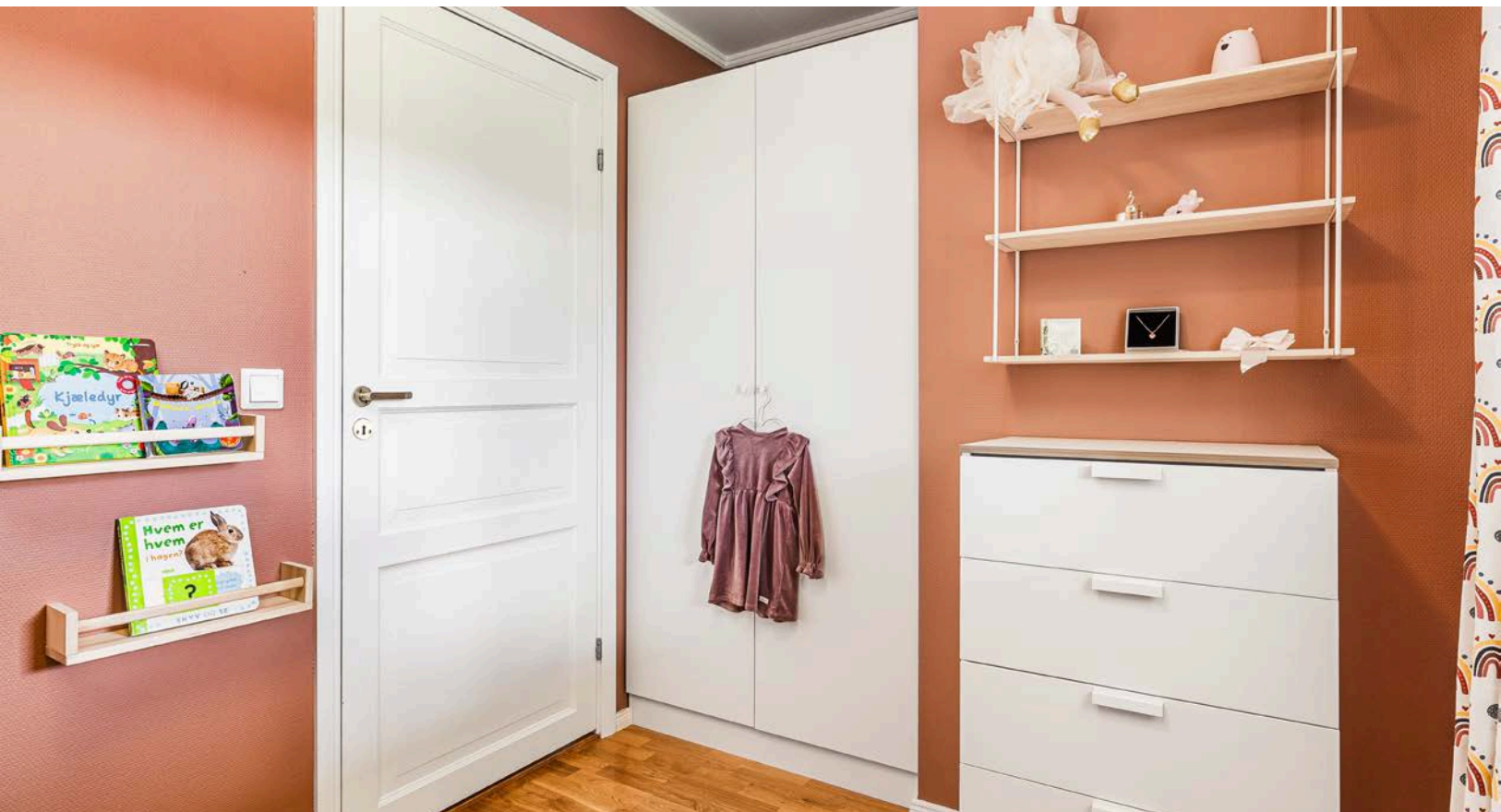


Gang med adkomst til to soverom, baderom og bod under trappen.





Soverom 2 er et fint rom som passer perfekt som barnerom, gjesterom eller kontor.



På soverommet er det plass til seng, kontorpult og oppbevaringsplass i medfølgende garderobeskap i praktisk nisje.



Leiligheten har et lyst og tidløst baderom fra byggeåret 2009. Badet har mørke fliser på gulv med gulvvarme, hvite fliser på vegg og balansert ventilasjon.

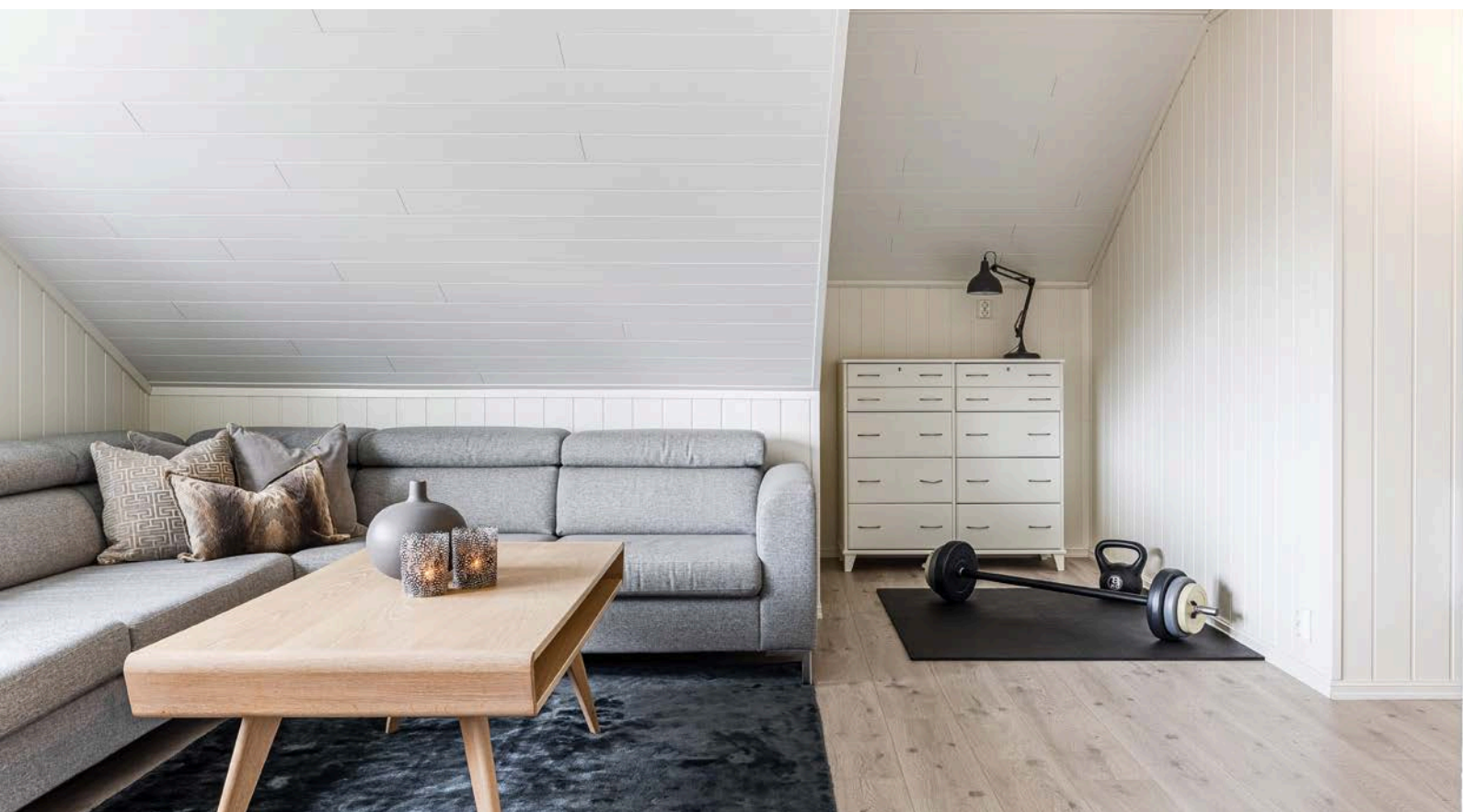




Baderommet er utstyrt med baderomsinnredning med nedfelt servant, dusjhjørne, gulvstående toalett og opplegg for vaskemaskin.



Loftsetasjen ble innredet i 2020 og er i dag innredet med en stor loftstue, et tredje soverom og en bod/uferdig bad.



Stuen har god standard fra 2020 og god plass til sittegruppe og kontorplass om ønskelig.





Soverom 3 ligger i loftsetasjen og ble innredet i 2020. Soverommet er malt i en innbydende farge og har et takvindu som slipper inn fint lys.



På soverommet er det god plass til seng, kontorpult og garderobeløsninger - alt etter eget ønske og behov.





Boligfeltet er barnevennlig med pent opparbeidede fellesområder med huske, sandkasse, sittegrupper med mer.



Tomten er forholdsvis flat og opparbeidet med plen, div. beplantning, felles lekeapparater og asfaltert vei.





Leiligheten disponerer en utvendig bod på ca. 5m<sup>2</sup> på enden av bygget.



I tillegg disponerer leiligheten en biloppstillingsplass på ca. 15m<sup>2</sup> i felles carportanlegg.





Leiligheten ligger på et hyggelig og etablert boligtau ca. 1 km utenfor Løten sentrum. Kun ca. 600 meter til nærmeste bussholdeplass og ca. 1 km til Østvang barneskole.



# 2. etasje

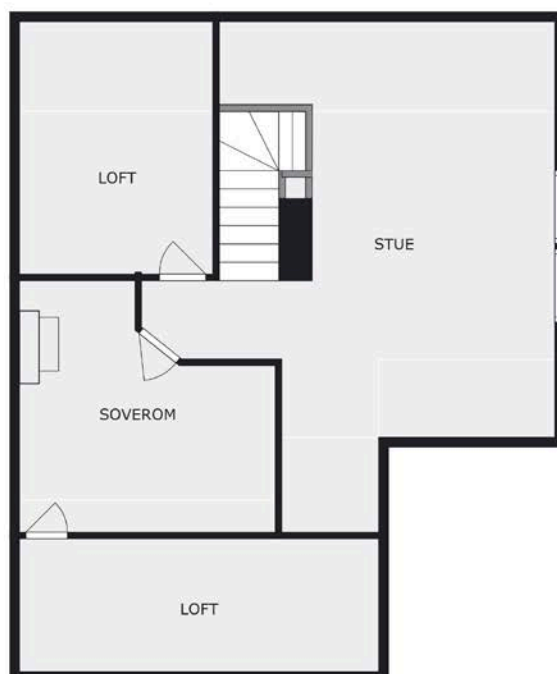


Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

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



# Loftsetasje



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

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

# Vedlegg



Salg av bolig  
Torvvegen 16  
2340 Løten



Energimerke

#### Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:  
Takstmann  
**Arild Hoberg**  
Dato: 01/07/2024

Bukkholtvegen 60  
Stange 2335  
91829037  
arild@hobergtakst.no



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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

**OM EIERSKIFTERAPPORT™**

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

**AVGRENSNING:**

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

**NIVÅ AV ANALYSEN:**

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

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

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

**LEVETIDSBETRAKTNINGER:**

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

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

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

**VÆR OPPMERKSOM PÅ**

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

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

**KOSTNADSVURDERING VED TG3**

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

**PIPER OG ILDSTEDER:**

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

**ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:**

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

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

**MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:**



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

**EIENDOMSDATA:**

<b>Matrikkeldata:</b>	Gnr:24, Bnr: 236
<b>Hjemmelshaver:</b>	Markus Berget og Amanda Dammen
<b>Seksjonsnr:</b>	16
<b>Festenr:</b>	
<b>Andelsnr:</b>	
<b>Tomt:</b>	3082 m2 m <sup>2</sup>
<b>Konsesjonsplikt:</b>	Nei
<b>Adkomst:</b>	Offentlig og felles privat vei for flere naboer.
<b>Vann:</b>	Offentlig
<b>Avløp:</b>	Offentlig
<b>Regulering:</b>	Kommuneplanens arealdel 2015 – 2026
<b>Offentl. avg. pr. år:</b>	17280,94 i 2023
<b>Forsikringsforhold:</b>	If forsikring
<b>Ligningsverdi:</b>	624101,-
<b>Byggeår:</b>	2009

**BEFARINGEN:**

<b>Befaringsdato:</b>	28.06.2024
<b>Forutsetninger:</b>	Ca. 18 grader, skyet og regn.
<b>Oppdragsgiver:</b>	Markus Berget
<b>Tilstede under befaringen:</b>	Markus Berget

**Fuktmåler benyttet:**

Protimeter MMS3

**OM TOMTEN:**

Tomten er forholdsvis flat og opparbeidet med plen, div. beplantning, felles lekeapparater og asfaltert vei.

**OM BYGGEMETODEN:**

Støpt plate på mark, yttervegger i bindingsverk med liggende panel, saltak av trekonstruksjoner, tekket med betongtakstein, snøfangere. Helbeslått pipe over tak, luftelyre med beslag, isbordbeslag, takrenner og nedløp i metall.

**OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:**

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

**ANNET:**

Oppvarming med panelovner, varmekabler vf og bad med termostatstyring. Balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning. Peisovn Jøtul Petite plassert i stue. Elementpipe med sotluke plassert i bod 2-etasje. Sentralstøvsuger plassert i bod under trapp. Det foreligger ikke opplysninger vedr. drenering, radonduk eller radonmåling.

**DOKUMENTKONTROLL:**

Følgende dokumenter ble fremlagt:

- Egenerklæring
- Protokoll til årsmøte 2024 for Boligsameiet Karudhagan 2
- Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2022 for Boligsameiet Karudhagan 2
- Vedtekter for boligsameiet Karudhagan 2
- Plantegning
- Eiendomskart
- Kommunale gebyrer 2023
- Grunnkart
- kommuneplankart
- Ligningsverdi
- Matrikkelrapport
- Nabolagsprofil
- Ortofotorapport
- Oversiktskart
- Planrapport
- Reguleringsplankart
- Utskrift grunnbok
- Vegstatuskart
- Hedmarken Brannvesen

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

2-etasje: Vegg malt stric, pusset og malt pipe, brannmur og rekkverk, flis bad. Himling malte plater. Gulv har parkett, flis og lakkert trapp med teppebelegg delvis i inntrinn.

**MERKNADER OM ANDRE ROM:**

Andre rom i boligen fremstår i normalt god stand, uten tegn til vesentlige skader eller mangler, utover normalt vedlikehold.

**FORMÅL MED ANALYSEN:**

Salg av bolig.

**VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:**

3-etasje ble innredet i 2020, utenom bad.



# EIERSKIFTERAPPORT™

## AREALER OG ANVENDELSE:

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

## MÅLEVERDIGE AREALER:

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

## AREALBEGREPER:

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

## ENDRINGER:

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

## NB:

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

## AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m <sup>2</sup>	S-Rom m <sup>2</sup>
2-etasje	70				67	3
3-etasje	39				39	
Veranda 2-etasje m/trapp				17		
SUM BYGNING	109			17	106	3
SUM BRA	109					

## AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m <sup>2</sup>	S-Rom m <sup>2</sup>
Carport		15				15
Bod		5				5
SUM BYGNING		20				20
SUM BRA						

## BRA-i:

2-etasje: Kjøkken, stue, gang, sov x 2, bad, bod, trapp og vf.  
3-etasje: Stue, sov, trapp og uferdig bad/bod.

## BRA-e:

Carport og bod.

## MERKNADER OM AREAL:

Areal er målt med laser.  
2-etasje: BRA-i 70m<sup>2</sup> + ALH 1m<sup>2</sup> = 71m<sup>2</sup> GUA 3-etasje:  
BRA-i 39m<sup>2</sup> + ALH 15m<sup>2</sup> = 54m<sup>2</sup> GUA

## GARASJE / UTHUS:

Carport i trekonstruksjoner med liggende panel, saltak som er tekket med betongtakstein, snøfangere og isbord med beslag, takrenner og nedløp i stål.

Bod i trekonstruksjoner med betonggulv stående panel utvendig, med skråtak tekket med betongtakstein, snøfangere, beslag, renner og nedløp i stål.

#### BYGGMESTER:

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

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

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

#### INTEGRITET:

##### UAVHENGIG TAKSTMANN

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

*Ansvarlig for rapporten:*

#### Arild Hoberg

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

01/07/2024

Arild Hoberg

## 1. Grunn og fundamenter

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

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er ikke påvist synlige skader eller skjevheter på fundamentet.

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

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

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

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

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

**Merknader:** Ingen tegn til setninger eller avvik på befaringsdagen.

### Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

#### Merknader:

##### TG 2 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

**Merknader:** Fall fra grunnmur tilfredsstillende ikke anbefalingene/krav, rundt boligen. Fall 1:50 tre meter fra grunnmur. Det er ingen opplysninger vedr. drenering, radonduk eller radonmåling.

## 2. Yttervegger

### TG 1 2.1 Yttervegger

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

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

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

Det er påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.

Det er ikke påvist noen nevneverdige konstruksjonsfeil.

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

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

Kledningen/liggende panel er i god stand og godt vedlikeholdt og nymalt i år. Det ble observert lufting i nedre del av kledningen der dette ble kontrollert.  
Vannbord med beslag under vinduer.

**Merknader:** Det ble ikke registrert musebånd.

Det er fra bakkenivå foretatt en visuell kontroll av utvendig kledning, kombinert med stikkprøver på tilfeldig valgte områder. I den forbindelse registreres det ingen forhøyede fuktverdier, sopp eller råteskader i fasadene.

Ytterveggene fremstår i god stand på befaringdagen.

## 3. Vinduer og ytterdører

### TG 1 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

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

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer og verandadører med 2-lags isolerglass fra byggeår 2008/2009, ytterdør med glassfelt fra byggeår, med ramme av tre. Hvite innvendige dører med speil. Nymalt bod dør. Vinduer har vannbord med beslag utvendig.

**Merknader:** Det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer og dører i boligen, Ingen avvik ble registrert.

Det ble ikke registrert noen punkterte vindusglass på befaringdagen. For å avdekke punkterte glass, kreves rett lys og temperatur.

Mangler vannbord over vinduer.

## 4. Tak

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



- Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.
- Det er ikke påvist nevneverdige fuktskjolder.
- Det er ikke påvist råteskade eller skadedyr.
- Det ser tett ut rundt gjennomføringer.
- Det er påvist ventilering/lufting.

Saltak av taksperrer i trekonstruksjon, tekket med betongtakstein, med lufting via raft. Saltak av trekonstruksjoner, visuelt undersøkt fra bakkeplan, og fra loftsluke. Konstruksjonen fremstår stabil på befaringsdagen, det ble ikke avdekket nedbøyninger, eller synlige svekkelser ved konstruksjonen. Taket er tekket med betong takstein og fremstår i god stand, fra bakkeplan. Det ble ikke avdekket skader eller svekkelser ved taksteinen som kan ha negativ innvirkning på bygningen. Elementtype som er helbeslått over tak, helbeslått luftelyre og snøfangere. Isbord tekket med beslag.

**Merknader:** Det ble ikke avdekket skader eller svekkelser ved takkonstruksjonen eller betongtaksteinen som kan ha negativ innvirkning på bygningen.  
Hedmarken Brannvesen: Sist feiing 22.03.2021, sist tilsyn 02.11.2021 ingen avvik.  
Det er montert røykvarsler i 3-etasje.

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

Undertaket antas å være i fra 2009

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

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Undertak av OSB plater, antar papp, sløyfer, lekter og betongtakstein.  
Forkantbeslag, takrenner og nedløp i metall.

**Merknader:** Nedløp som fører takvann på terreng. Her burde det ha vært utkastrør med påkoblet drenerør, for å få takvannet bort fra grunnmur.

## 5. Loft

### **TG 2** 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Loftet er innredet samtidig som boligen ble bygget.

Det er ikke påvist biologiske skadegjørere fra kaldt-, kne-, hanebjelke-, eller kryploft.

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

Det er ikke påvist lekkasje rundt rør- eller kanalgjennomføringer.

Det er påvist ventilering av yttertaket.

Kaldt loft ble visuelt undersøkt fra loftsluke.  
Kaldloft med bjelkelag og isolasjon.

**Merknader:** Kaldloftet fremstår stort sett godt ventilert og tørt.  
Men det kan virke som at det er noe svartsopp på undertaket ved raftet, der det ikke er lufting og isolasjonen går imot undertaket.



## 6. Balkonger, verandaer og lignende

### TG 2 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

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

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Det er ikke påvist nevneverdige skader i tettesjiktet.

Veranda med utgang fra stue i impregnerte trematerialer. Veranda med rekkverk.

Tett tekking under bjelkelag med avrenning til takrenne og ned til terreng.

Innvendig trapp i lakkert trekonstruksjon med rekkverk.

**Merknader:** Avrenning fra takrenne, skulle gått fra taknedløp, utkastør og drensør for å få overløpsvannet unna huskroppen.

Rekkverk trapp med høyde ca.75cm, det er krav til høyde 90cm, mangler også håndløper på ene siden.





**7. Våtrom****7.1 Bad/vask 2-etasje****TG 1** 7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.  
 Det er ikke påvist sprekker i fuger.  
 Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.  
 Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.  
 Det er ventilert som kan åpnes.

Flis på vegg, takplater i himling.  
 Underskap med profilerte fronter, laminat benkeplate med nedsenket servant med 1- greps blandebatteri, overskap, speil med lyspunkt og stikkontakt. Speil og lys over servant.  
 Dusjhjørne med glassdør og gulvlist høyde ca. 3cm, med åpen spalte ned mot gulv, slik at lekkasjevann skal kunne renne til sluk, 1-greps blandebatteri, gulvmontert wc og vaskemaskin. Balansert ventilasjon med tilluft mellom dørblad og terskel.

**Merknader:** Det ble det ikke avdekket feil eller mangler utover vanlig bruksslitasje/vedlikehold.

**TG 2** 7.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.  
 Det er ikke påvist sprekker i fuger.  
 Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.  
 Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.  
 Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.  
 Terskel er vurdert som tilfredsstillende.  
 Det er ikke påvist knirk i gulvet.  
 Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.  
 Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Støpt gulv med varmekabler som er termostatstyrt og keramiske fliser på gulv.

**Merknader:** Overflatene fremstår i god stand.  
 Fall fra gulv ved dør til topp slukrist er ca.2,4/2,5cm. (krav til fall er min. 2,5cm).  
 Membranbånd og påstrykningsmembran skal føres opp til overkant gulv/flis ved dør/terskel.  
 Ved flat dørterskel er det skrudd en overgangslist fra topp flis inntil dørterskel.  
 Dette er en ikke anbefalt løsning, da skruene vil kunne punktere membranen.

**TG 2** 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2009  
 Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.  
 Det er muligheter for å rengjøre sluk.  
 Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.  
 Arbeidet vurderes som fagmessig utført.  
 Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.  
 Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Det ble registrert slukmansjett under klemring i sluket.

Det er ikke mulig å registrere mansjetter i rørgjennomføringer, uten å gjøre større inngrep.  
Denne type destruktive undersøkelser blir ikke foretatt ved en tilstandskontroll.

**Merknader:** Det ble ikke boret hull i tilstøtende, da dette ikke var mulig. Det ble fuktkontrollert med egnet kontrollutstyr, uten å registrere for høye fuktverdier.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at membran og mansjetter ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir ikke foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport. Det forutsettes/forventes at bruk av smøremembran, bånd og mansjetter er benyttet som fuktsikring under flis i denne konstruksjonen.

Forventet brukstid/levetid på membran på betong gulv er 10 - 30 år

Forventet brukstid/levetid på membran vegg er 10 -20 år

Dokumentasjon på membranarbeider ble ikke fremlagt.

## 7.2 Bad 3-etasje

### Ingen 7.2.1 Overflate vegger og himling

Bygningsdelen eksisterer ikke.  
Badet er ikke påbegynt.

#### Merknader:

### Ingen 7.2.2 Overflate gulv

Bygningsdelen eksisterer ikke.  
Badet er ikke påbegynt.

#### Merknader:

### Ingen 7.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra

Bygningsdelen eksisterer ikke.  
Badet er ikke påbegynt.

#### Merknader:

## 8. Kjøkken

### 8.1 Kjøkken

#### TG 1 8.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 2009

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

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

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

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

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

Kjøkkeninnredning (Sigdal kjøkken) fra 2009 med profilerte fronter og laminat benkeplate.



Oppvaskkum og liten skylle kum med 1- greps blandebatteri, oppvaskmaskin, komfyr med platetopp, kjøl/frys, mekanisk avtrekksvifte over komfyr, waterguard og avløpsrør av plast. Brannslange i underskap, rør-i-rør med lekkasjevann som føres til sluk i underskap.

**Merknader:** Det registreres normalt vanntrykk og god avrenning fra vannkran, ved visuell besiktigelse. Kjøkkenet fremstår i god stand, og som forventet i forhold til bruksslitasje

## 9. Rom under terreng

### 9.1 Ingen rom under terreng

#### Ingen 9.1.1 Veggenes og himlingens overflater

Bygningsdelen eksisterer ikke.

#### Merknader:

#### Ingen 9.1.2 Gulvets overflate

Bygningsdelen eksisterer ikke.

#### Merknader:

#### Ingen 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Bygningsdelen eksisterer ikke.

#### Merknader:

## 10. VVS

### TG 2 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2009

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

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

Lekkasjevann fordelerskap ledes til sluk.

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

Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.

Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

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

Vanninntak, stoppekran, vannmåler og varmtvannsbereider 120 liter er plassert i underskap kjøkken med sluk. Lekkasjesikring fra rør-i-rør til sluk ble registrert i underskap i kjøkkeninnredning.

**Merknader:** Lekkasjevann fra rør-i-rør må kobles direkte til sluk i dette tilfellet.



#### TG 1 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2009

Det er ikke påvist avdrypp og fukt skjolder ved bereder.

Bereederens plassering er tilfredsstillende.

Bereederen er lekkasjesikret.

Varmtvannsbereder 120L, er plassert i underskapet i kjøkkeninnredningen med sluk.

**Merknader:** Det ble ikke registrert avvik på befaringdagen.

Normal levetid for varmtvannsbereder av rustfritt stål før utskifting er 15 - 25år.

#### Ingen 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

**Merknader:**

#### Ingen 10.4 Varmesentraler

Bygningsdelen eksisterer ikke.

**Merknader:**

#### TG 2 10.5 Ventilasjon

Det er ikke påvist lukt fra anlegget.



Ventilasjonsanlegget var nytt i 2009  
 Det var sist inspisert i ikke oppgitt  
 Det var rengjort i Ikke oppgitt  
 Anlegget ble sist fornyet i Ikke oppgitt  
 Boligen har ikke naturlig ventilasjon.  
 Boligen har mekanisk ventilasjon.  
 Boligen har balansert ventilasjon.  
 Det er ikke påvist fukt og mugg i filtre.  
 Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Det er Flexit balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner boligen.  
 Ventilasjonsaggregatet er plassert i skap over avtrekksviften på kjøkkenet.  
 Alle innvendige dører har flat terskel som fører tilluft inn i rommet.  
 Mekanisk avtrekk på kjøkkenvifte.

**Merknader:** 3-etasje ble innredet i 2020, men ikke det balanserte ventilasjonsanlegget. Mangler ventilasjon i 3-etasje. Service / rengjøring / skifte av filter er ikke utført etter at eier kjøpte boligen. Iflg. eier.



## 11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

### TG iu 11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

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

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i 2010 Resultatet var tilfredsstillende.

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

Det elektriske anlegget ble installert i 2009

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

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

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

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

## EIERSKIFTERAPPORT™

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

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

Kabler er tilstrekkelig festet.

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

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

Det er fremlagt samsvarserklæring.

---

Sikringsskap med automatsikringer med kursoversikt, plassert i bod 2-etasje.

Inntakssikringer i skap på utvendig gavlvegg.

---

**Merknader:** Eltilsyn (DLE) 12.08.2010 uten feil eller mangler. Kontroll ca. hvert 20år.

Det ble fremvist dokumentasjon på sluttkontroll av el. anlegget 25.11.2009, Svensgaard Installasjon AS.

3-etasje ble innredet og tatt i bruk 26.11.2020. Det er fremlagt dokumentasjon/samsvarserklæring på el. arbeid ifbm. dette.

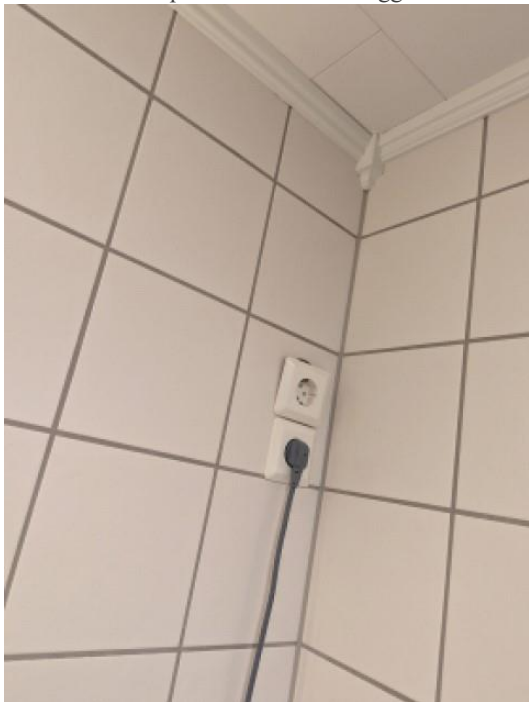
Det ble registrert en løs stikkontakt på badet.

Ut i fra visuell befaring, ble det ikke avdekket feil eller mangler utover løs stikkontakt på badet.

Vi anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

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

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





## VÆR OPPMERKSOM PÅ:

---

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

## TILLEGGSSOPPLYSNINGER:

---

Eiendommen består av flermannsboliger, carport, bod og gjesteparkering med felles tomt.  
Felleskostnader kr. 2200,-/mnd. iflg. eier.

## ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

---

## TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:

1.3	Terrengforhold
	TG2 p.g.a. merknader over.
5.1	Loft (konstruksjonsoppbygging)
	TG2 p.g.a. merknader over.
6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	TG2. p.g.a. for lavt rekkverk i trapp, og manglende håndløper.
7.1.2	Bad/vask 2-etasje Overflate gulv
	TG2 p.g.a. merknader over.
7.1.3	Bad/vask 2-etasje Membran, tettesjiktet og sluk
	TG2 p.g.a. manglende dokumentasjon.
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	TG2 p.g.a. merknader over.
10.5	Ventilasjon
	TG2 p.g.a. merknader over.

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

<b>Meglerfirma</b>	
Aktiv EM Hamar	
<b>Oppdragsnr.</b>	
1213240130	
<b>Selger 1 navn</b>	<b>Selger 2 navn</b>
Amanda Dammen	Markus Berget
<b>Gateadresse</b>	
Torvvegen 16	
<b>Poststed</b>	<b>Postnr</b>
LØTEN	2340
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2021
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	2
Antall måneder	10
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1213240130

## Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: AD, MB

1



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

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

**Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:**

- 25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?  
 Nei  Ja
- 26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?  
 Nei  Ja
- 27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?  
 Nei  Ja
- 28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?  
 Nei  Ja

## Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

Document reference: 1213240130



NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Amanda Dammen	9e0c9a3020bd76d0aa4be6 29b1ac83bfc5145623	26.06.2024 20:40:41 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Markus Berget	642b5c326f5a49772c29f73 4eb8ae2b3cca1c84f	23.06.2024 07:56:17 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1213240130

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

# Nabolagsprofil

Torvvegen 16 - Nabolaget Karudhagen - vurdert av 22 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige



## Offentlig transport

Segla bru Linje 693, 696, 804	8 min	0.6 km
Løten stasjon Linje R60	21 min	1.6 km
Oslo Gardermoen	1 t 1 min	

## Skoler

Østvang skole (1-7 kl.) 302 elever, 28 klasser	13 min	1 km
Løten ungdomsskole (8-10 kl.) 254 elever, 19 klasser	21 min	1.6 km
Terningen Arena	12 min	
Elverum videregående skole 800 elever	15 min	15.2 km



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 91/100



## Kvalitet på skolene

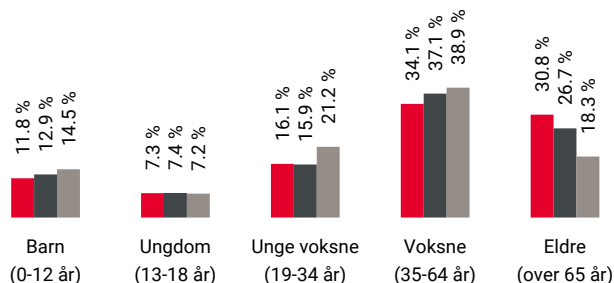
Veldig bra 79/100



## Naboskapet

Godt vennskap 73/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Karudhagen	1 206	662
Løten	2 678	1 326
Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

Revhiet barnehage (1-5 år) 87 barn	24 min	1.8 km
Skogly naturbarnehage (1-5 år) 80 barn	5 min	2.5 km
Livensveen gårdsbarnehage (1-5 år) 40 barn	6 min	3.6 km


## Dagligvare


Kiwi Meierigården Løten	18 min	
Kiwi Løten PostNord	21 min	1.6 km




Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024


## Primære transportmidler

 1. Egen bil



 2. Sykkel

 Gateparkering  
Lett 94/100

 Turmulighetene  
Nærhet til skog og mark 86/100

 Støynivået  
Lite støynivå 86/100

## Sport

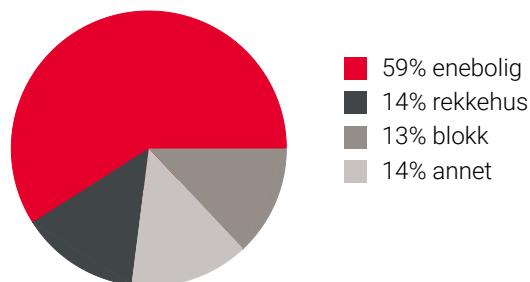
 Østvang skole 14 min   
Aktivitetshall, ballspill, fotball 1 km

 Løten idrettspark 26 min   
Aktivitetshall, fotball, friidrett, turn... 1.9 km

 Tren Løten 20 min 

 Family Sports Club Terningen Arena 12 min 

## Boligmasse

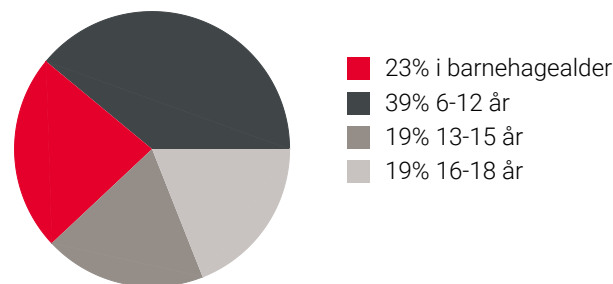


## Varer/Tjenester

 AMFI Elverum 15 min 

 Vitusapotek Løten 20 min 

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn




Enslig u. barn



Flerfamilier



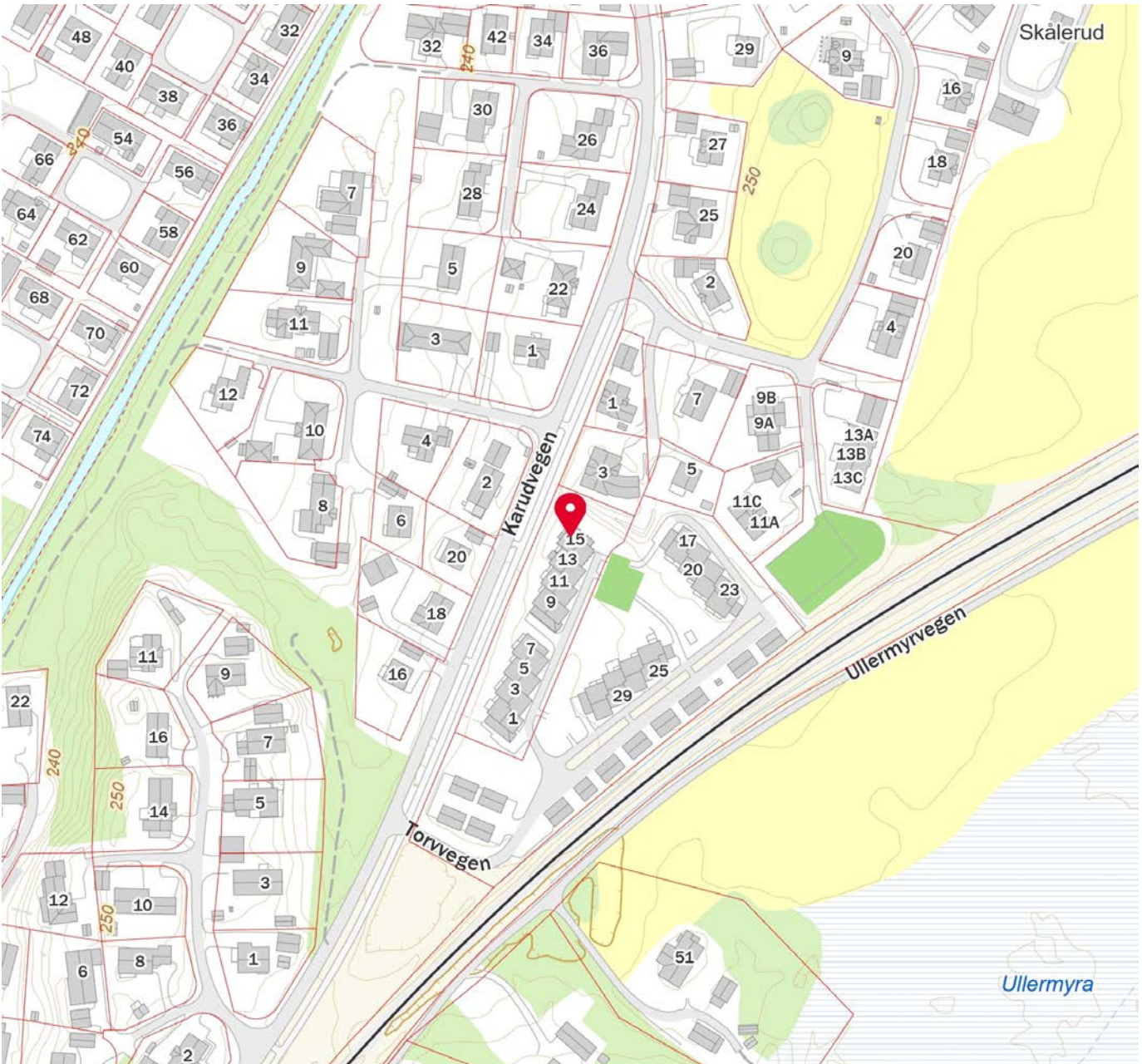
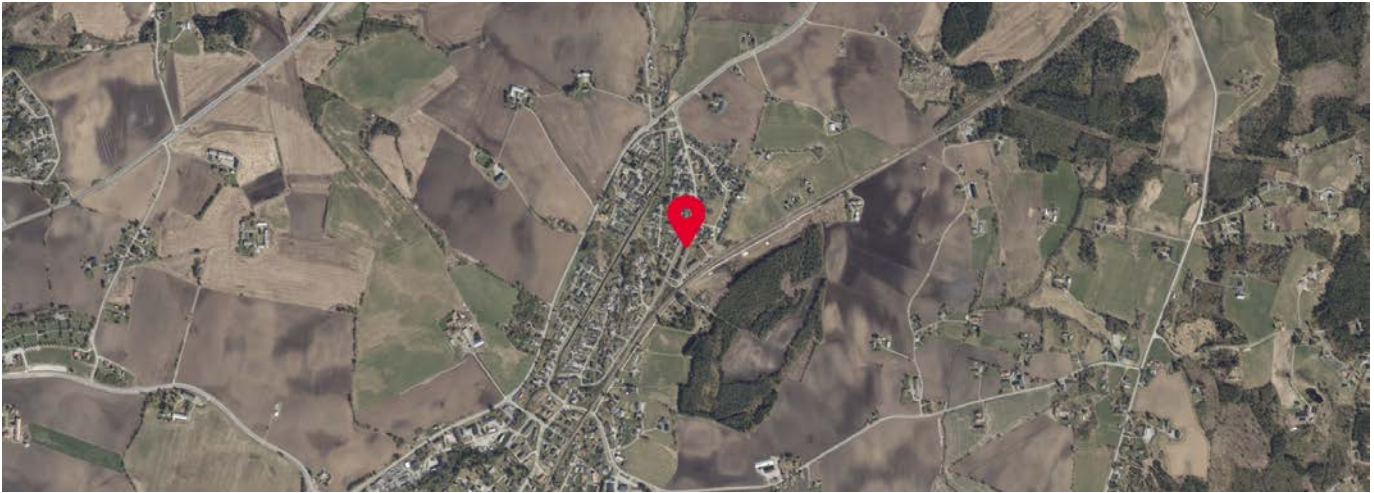
0% 51%

 Karudhagen  
 Løten  
 Norge

## Sivilstand

		Norge
Gift	29%	33%
Ikke gift	47%	54%
Separert	13%	9%
Enke/Enkemann	11%	4%





Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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



# HELP Boligkjøperforsikring

## Boligkjøperforsikring

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

## Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

## Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

*“Vi unner ingen å stå alene”*

Rettt skal være rett. For alle.



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

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

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

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

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

  
Rettt skal være rett. For alle.



# Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

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

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

## **Egenandel**

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

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

## **Nytt om tilstandsrapporter**

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



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

### **Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes**

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

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

### **Arealavvik**

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

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

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

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

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





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

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

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

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

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

# Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

## Gjennomføring av budgivning

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

## Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Torvvegen 16  
2340 LØTENMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling  
Saksbehandler: Sindre Ilseth Heia

Oppdragsnummer: 1213240130

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

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. \_\_\_\_\_

Beløp med bokstaver: Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

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

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

## Kjøpet vil bli finansiert slik:

11.07.2024

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

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

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

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

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

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

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

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

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

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

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

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

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

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

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon



**aktiv.**  
Tar deg videre