



aktiv.

Ruskåsvegen 234, 2340 LØTEN

**Koselig hytte med solrik
beliggenhet og flott utsyn. Laftet
anneks. Snøsikkert område med
skiløyper rett utenfor døren!**



Eiendomsmegler / Partner

Marius Norum

Mobil 465 04 951

E-post marius.norum@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Elverum

Storgata 15, 2408 ELVERUM. TLF. 62 43 14 20

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 650 000,-

Omkostn.: Kr 21 390,-

Total ink omk.: Kr 671 390,-

Årlig festeavgift: Kr 1 529,-

Selger: Helge Nilsen

Salgsobjekt: Hytte

Eierform: Eiet

Byggeår: 1965

BRA-i/BRA Total 46/51 kvm

Tomtetype: Punkt festet

Gnr./bnr./fnr. Gnr. 273, bnr. 220, fnr. 550

Oppdragsnr.: 1211240341

Ditt nye fristed?

En koselig hytte med solrik beliggenhet ca. 717 moh. og fin utsikt mot fjell og horisont. Hytta har et hyggelig oppholdsrom med åpen peis, kjøkken med vedovn, 2 soverom og utedo i eget rom inni hytta. Enkel hyttestandard uten innlagt strøm, vann eller avløp. Det er etablert solcelleanlegg. Eiendommen er også bebygd med et laftet anneks innredet som et soverom og med en solrik terrasse utenfor.

Hytta ligger meget fint og rolig til i det øverste beliggende hyttefeltet 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 over 300 km med langrennsløyper og et familievennlig skianlegg med egen nedfart for kjelkekjøring. Området byr også på flotte turmuligheter, samt gode jakt- og fiskemuligheter.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Plantegning	35
Tilstandsrapport	37
Egenerklæringsskjema	67
Hytteprofil	72
Budskjema	81

Om eiendommen

Arealer totalt

BRA - i: 46 m²

BRA - e: 5 m²

BRA totalt: 51 m²

TBA: 6 m²

Fritidsbolig

BRA-i: 46 m²

Beskrivelse: Gang, kjøkken, stue, 2 soverom og wc.

BRA-e: 5 m²

Beskrivelse: Bod/vindfang.

Anneks

BRA-e: 0 m²

Beskrivelse: Anneks uten målbart areal (gulvareal ca. 8 m²).

TBA: 6 m²

Beskrivelse: Terrasse.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Arealene er basert på plassmålinger beregnet etter Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.

Arealbegreper:

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

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

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

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

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

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

Tomtebeskrivelse

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

Bortfester er Løiten Almenning. Det er etablert festekontrakt for 40 år, gjeldende fra og med 01.01.1997. Årlig festeavgift utgjør kr. 1 529,-. Serviceavgift kan bli innført ved tilføring av ytterligere infrastruktur fra bortfester.

Bortfester har forkjøpsrett, men denne vil ikke bli benyttet ved denne overdragelse. Bortfester skal godkjenne ny fester. Det påløper et overdragelsesgebyr på kr. 3 900,- ved overføring av festekontrakten. Beløpet betales av kjøper.

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.

Regulering av festeavgift

Festeavgiften reguleres hvert 10. år. Neste regulering av festeavgiften vil skje i 31.12.2016 i henhold til endringer i konsumprisindeksen.

Innløsningsvilkår festekontrakt

Det er mulighet for innløsning av tomten.

Beliggenhet

Hytta ligger meget fint til i det øverste beliggende hyttefeltet på Budor med flotte skiløyper rett utenfor døren. Eiendommen som ligger ca. 717 moh. har gode solforhold og fint utsyn over nærområdet. Budor er kjent for å være et svært snøikkert område og er et ypperlig valg for vinteraktiviteter med over 300 km med langrennsløyper og et familievennlig skianlegg med egen nedfart for kjelkekjøring. Området byr også på flotte turmuligheter, samt gode jakt- og fiskemuligheter.

Langrenn

Fra hytta er det kun ca. 15 meter 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 varmestue 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 bremses, 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 innlandsterrang. 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 menypunktet «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 - 36 min

Hamar - 40 min

Oslo - 1 time og 55 min

Kilder: visitbudor.no og loitenalmenning.no

Bygningssakkyndig

Bjølseth Takst

Type takst

Eierskifterapport

Byggemåte

Fritidsbolig - Byggeår: 1965.

Fundamenter av ringmur og punkt fundamenter Bindingsverks vegger med stående panel. Saltakskonstruksjon tekket med stålplater.

Anneks:

Laftet anneks med torvtak. Det er innsatt vedovn. Tregulv, åser og panel i tak. Det er svertesopp på nedre del av anneks innvendig, det har blitt overflatebehandlet over. Vindu går tungt. Brannslukker. Oppsatt på løse blokker.

Beskrivelse av byggemåte er hentet fra tilstandsrapport utført av Roar Bjølseth.

Tilstandsrapporten angir også byggetekniske tilstandssvekkelser (tilstandsgrader -TG).

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

* Balkong, terrasse, platting: Det registreres skjevheter i konstruksjonen.

* Yttervegger: Det registreres sprekker i fasadene. Undersøkelsen er foretatt fra bakkenivå med tilfeldige stikktakninger med kniv for kontroll av råteskader. Kledningen er stedvis værslitt. Som følge av beskaffenhet har deler av kledning behov for ekstra vedlikehold og enkelte panelbord må påregnes skiftet. Omfanget er ikke vurdert, men er relativt godt synlig. TG-2 er satt pga. aldrende/ slitt kledning med stedvis behov for ekstra vedlikehold/ utskiftinger. Det er ikke registrert bruk av musetting mellom kledning og veggkonstruksjon.

* Loft (konstruksjonsoppbygging): Loftet er besiktigelse fra luke i gavl, når det ikke er gangbart gulv.

- * Takkonstruksjon: Det registreres svai/nedbøy i takflaten. Svai/nedbøy i takflaten som i dette tilfellet er påregnelig, og ikke uvanlig på slike eldre konstruksjoner. Det er ikke påkrevd å gjøre tiltak.
- * Taktekking: Store deler av taket har lakken flasset av stålplatene.
- * Ildsted/Skorstein: Det er ikke montert feieluke på noen av pipene. Det registreres manglende ildfast plate på gulvet foran åpen peis. Ubrennbar plate på gulv på kjøkken har for lite utstikk foran ovnen. Avstandskravet er 30cm foran ilegget på ovn. Ubrennbar plate på gulv på soverom, har for lite utstikk foran ovnen. Avstandskravet er 30cm foran ilegget på ovn. Pipe er kledd med bølgeblikk i utvendig bod og er derfor ikke tilgjengelig for inspeksjon. Det registreres sprekk i fundament til peis. Det er fuktmerker i taket ved pipe på soverom, ikke målt utslag på fuktighet.
- * Kjøkken: Oppsummering av overflater og innredning: Kjøkkenet er et eldre plassbygget kjøkken.
- * Kjøkken: Oppsummering av avtrekk: Det er ikke etablert forsert avtrekk (mekanisk avtrekk) over stekesonen.
- * Toalettrom: Utedo: Utedo med tilgang fra inne i hytta. Svikt i gulvet. Eier opplyser at gulvet har ligget et sted tidligere som var vannskadet.
- * Ventilasjon: Det registreres fuktmerker og svertesopp i vindu, noe som tyder på dårlig lufting. Tg 2 pga alder.
- * Øvrig: Innvendige overflater: TG 2 på grunn av alder.

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

- * Grunnmur og fundament: Grunnmuren har skader/sprekker. Det er ukjent om sprekken er gjennomgående. Punktfundamentene har usikret underlag. Det er skjevheter på gulv og tak inne og utvendig på hytten, noe som tyder på at fundamenteringen ikke har stått rolig.
- * Vinduer og dører: Vindu er koblede vinduer, kondens i mellom koblede glass på stue. Kittfalsler (utvendig tetting mellom vindusramme og glass) er uttørket og stedvis løst. Karmer er værslitte. Det er ufullstendig beslag under vinduer.
- * Renner og nedløp: Det registreres nedbøy/skjevheter i takrenner. Ses i sammenheng med grunnmur og fundamenter. Det ble registrert buling/skade i nedløpsrør som er et symptom på frostspreng.
- * Utstyr på tak: Tak som har helling (uansett hellingsgrad), skal ha fastmontert stige forbi pipa. Takstigen skal være festet i bærende konstruksjon (takstoler). Takstiger av tre, eller takstiger som er festet med bøyler over mønet eller i kjetting rundt pipe er ikke godkjent. Det er ikke etablert noen takstige.
- * Etasjeskille og gulv på grunn: Etasjeskille har store skjevheter. Det registreres sprekker mellom gulvlist og gulv. Det registreres knirk i gulv. Knirk i gulv er ikke uvanlig for eldre boliger, og skyldes erfaringsmessig at innfestingen av undergulv gir bevegelse i konstruksjonen.

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:

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Fuktskade ved pipe.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Spjell i peis sitter fast.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Sprekk i grunnmur. Noe skjeve gulv.

9. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

Svar: Ja.

Beskrivelse: Tatt ca 2 mus i året.

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 ufaglært/egeninnsats/dugnad.

Beskrivelse: Solcelle i hytte.

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

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

Beskrivelse: Nytt tak hytte for noen år siden.

Innhold

Velkommen til Budor og Ruskåsvegen 234!

Hytta inneholder:

1. etasje: Entré/bod, gang, stue, kjøkken, 2 soverom og utedo.

Eiendommen er også bebygd med et anneks innredet som soverom.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full

avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

Kjøkkenet er utstyrt med en gasskomfyr som medfølger i handelen.

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

Parkering

Biloppstillingsplasser på tomt.

Diverse

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

Energi

Oppvarming

Oppvarming med ved. Vedfyring med åpen peis i stuen, samt vedovn på kjøkken og det største soverommet. Det er også en vedovn i annekset.

Hytta har ikke innlagt strøm. Det er etablert solcelleanlegg.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 650 000

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter utgjør totalt ca. kr. 2 743,75,- for 2024.

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

- * Eiendomsskatt: Kr. 1 504,-
- * Renovasjon: Kr. 1 113,75,-
- * Feieavgift: Kr. 36,-
- * Tilsynsgebyr: Kr. 90,-

Feie- og tilsynsgebyr avhenger av hvor mange pipeløp som må feies/inspiseres. Det gjøres oppmerksom på at avgiftene normalt justeres/reguleres årlig.

Årlig festeavgift

Kr 1 529,-

Formuesverdi

Kr 89 811,- per 31.12.2022.

Info vannavgift

Vannpostene på Ruskåsen og Budor Nord driftes av Løiten Almenning. Dette medfører kostnader i form av drift, vedlikehold, vannavgift, og vannprøver etter Mattilsynets krav.

For å få dekning for en andel av disse kostnadene har styret i Løiten Almenning besluttet å innføre en årlig vannavgift. Avgiften vil bli differensiert ut fra om hytta ligger ved vinterbrøytet veg eller ikke - helårsveg.

For denne eiendommen utgjør vannavgiften kr. 250,- inkl. mva for 2024.

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 550 i Løten kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

Følgende tinglyste heftelser (dokument) vil følge med eiendommen:

* Festekontrakt, tinglyst den 29.10.1996, dagboknummer 12922. Gjelder feste.

Festetid: 40 år. Årlig festeavgift: NOK 1 000. Bestemmelser om forlengelse.

Forkjøpsrett ved salg av ubebygd tomt. Rettighetshaver: festerens ektefelle og livsarvinger. Pant for forfalt festeavgift.

Kopi av festekontrakten er vedlagt i salgsoppgaven og alle interessenter plikter å gjøre seg kjent med denne. Eventuelle øvrige dokument kan ses hos meglerforetaket eller utleveres på forespørsel.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det ble utstedt ferdigattest for bod/anneks i 2018. Det er ikke mottatt ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for hytta.

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

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen, men disse stemmer ikke overens med dagens hytte. I byggetegninger har hytta en balkong som i dag er bygget inn som entré/bod og gang. Det er ikke kjent med at det er søkt om bruksendring for nevnte areal/rom. Rommene er derfor ikke godkjent for varig opphold (boligens hoveddel), men er likevel inntatt som primærrom/-areal i tilstandsrapport. Det er også avvik på fasaden og vinduer.

Det er kun mottatt et bilde av annekset, men ikke tegning av godkjent innhold. Annekset er i dag innredet med et soverom, men gjøres oppmerksom på at rommet er ikke godkjent for varig opphold.

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

Eiendommen har adkomst fra privat vei. I festekontrakten gis festeren rett til å benytte eksisterende veger på bortfesterens eiendom som er åpne for almen ferdsel. Det er ikke vinterbrøytet veg fram til denne hytta. Det er kort vei fra vinterparkering og til hytta.

Hytta har ikke innlagt vann eller avløp. Det er vannposter på Ruskåsen.

Regulerings og arealplaner

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

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Ikke relevant for dette salgsobjektet.

Kontraksgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

650 000 Prisantydning

Omkostninger

15 100 Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt)

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

15 000 Dokumentavgift

240 Panteattest kjøper

500 Tinglysningsgebyr pantedokument

500 Tinglysningsgebyr skjøte

3 900 Transportgebyr bortfester

21 390 Omkostninger totalt

36 490 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

39 290 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

671 390 Totalpris. inkl. omkostninger

686 490 Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

689 290 Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

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

Betalingsbetingelser

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 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. 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 49.000,- ved gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg kommer tilretteleggingsgebyr (kr 15.900,-), oppgjørshonorar (kr 6.250,-), visningshonorar (kr 2.500,- per stykk), markedspakke (kr 12.500,-) samt innhenting av opplysninger og tinglysing av sikringsobligasjon (kr 9.900,-). 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

Marius Norum
Eiendomsmegler / Partner
marius.norum@aktiv.no
Tlf: 465 04 951

Aktiv Eiendomsmegling Elverum AS, Storgata 15
2408 Elverum
Tlf: 624 31 420

Salgsoppgavedato

11.09.2024



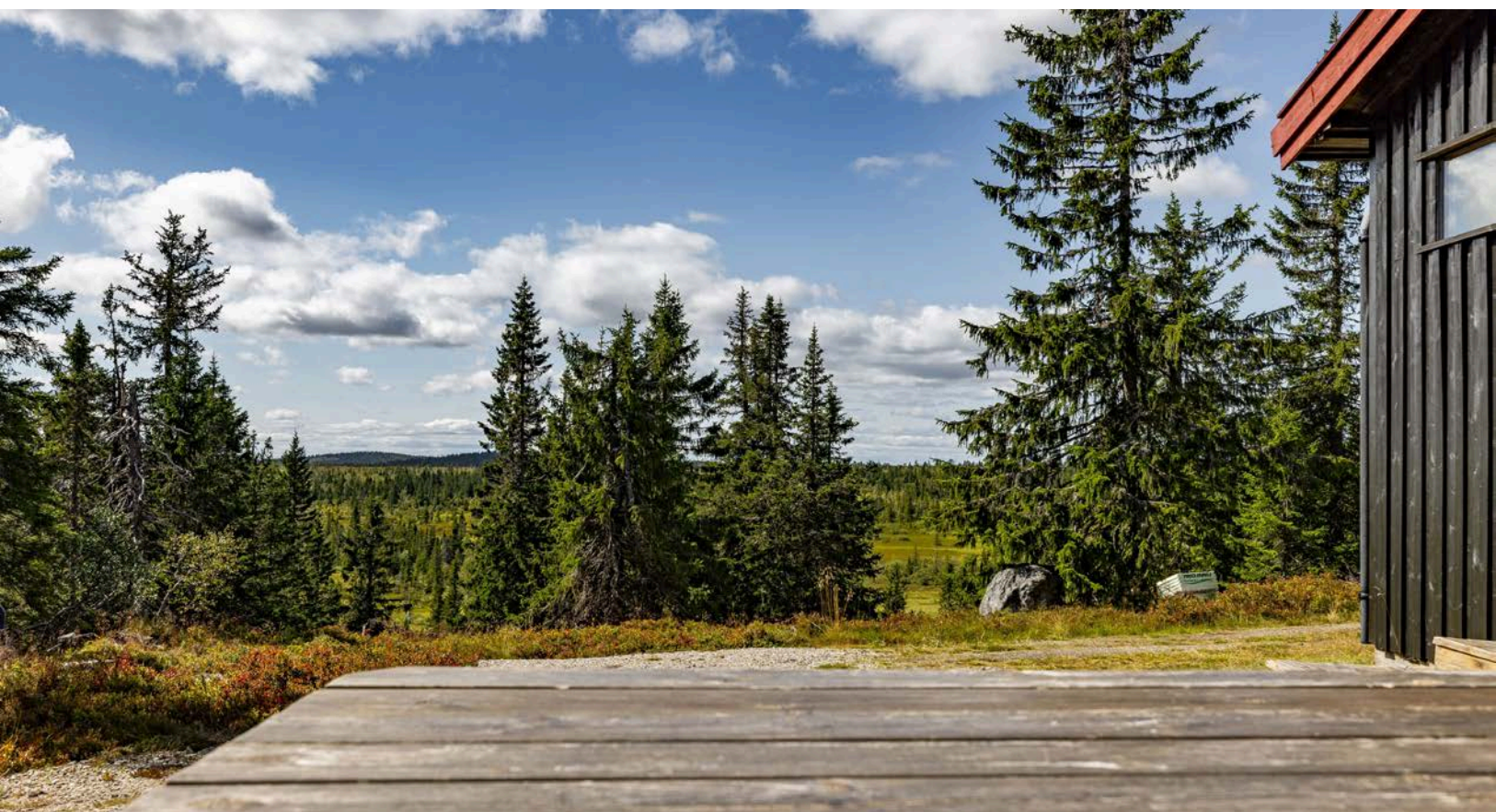
Velkommen til Budor og Ruskåsvegen 234!



En koselig fritidseiendom med solrik beliggenhet og fin utsikt mot fjell og horisont. Eiendommen er bebygd med en hytte og et laftet anneks med torvtak.



Enkel hyttestandard uten innlagt strøm, vann eller avløp. Det er etablert solcelleanlegg.



En koselig hytte med solrik beliggenhet ca. 717 moh. og fin utsikt mot fjell og horisont.



Hytta har adkomst fra entré/bod med videre adkomst til en koselig gang.



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



Stuen har lakkerte tregulv og overflater med trepanel.



Som et fint midtpunkt i stuen er det en koselig åpen peis som bidrar til ekstra hygge.



I tilknytning til kjøkkenet er det også en eldre vedovn som gir god varme.



Enkel kjøkkeninnredning med glatte fronter malt i en fin blåfarge og laminert benkeplate.



Kjøkkenet er utstyrt med en gasskomfyr som medfølger i handelen.



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



Stuen har gjennomgående lysinnslipp fra trevinduer med koblet glass.



Her kan du dekke opp til langbord og samle familie og venner til hyggelige stunder på hytta.



Det største soverommet er i dag innredet med en familiekøye med 3 sengeplasser.



Soverommet har tregulv, overflater med panel og en sjarmerende eldre vedovn som bidrar til varme og knistrende hygge.



Det andre soverommet er innredet med en køyeseng med 2 sengeplasser.



På soverommet er det også plass til en kommode.



Utedo med tilgang fra inne i hytta



Eiendommen er også bebygd med et laftet anneks med torvtak og med en solrik terrasse utenfor.



Annekset har tregulv, overflater med laftet tømmer og har en vedovn som gir varme.



Annekset er i dag innredet som et soverom, men bygget er ikke godkjent for varig opphold.



Hytta ligger meget fint til i det øverste beliggende hyttfeltet på Budor med flotte skiløyper rett utenfor døren. Eiendommen som ligger ca. 717 moh. har gode solforhold og fint 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 langrensløyper og et familievennlig skianlegg med egen nedfart for kjelkekjøring. (selgers private bilde)



Flotte langrennsløyper rett utenfor døra! Her kan du spenne på deg skia og få gleden av nypreparerte løyper som slynger seg over 300 km i skønne naturomgivelser på Hedmarksvidda. (selgers private bilde)



Et snøsikkert vintersted! Området byr også på flotte turmuligheter på sommerstid, samt gode jakt- og fiskemuligheter.
(selgers private bilde)

Plantegning



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

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

Vedlegg

Ruskåsvegen 234

2340 LØTEN

Tilstandsrapport

Eierskifte

Boligtype: Fritidsbolig

Byggeår: 1965

BRA: 51 m²

BRA-i: 46 m²



Samlet vurdering

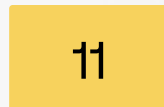
TG-0



TG-1



TG-2



TG-3



TG-IU



1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

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

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som 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 omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

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

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

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den 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/21641>

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

Grunnmur og fundament

Oppsummering

Grunnmuren har skader/sprekker.

Det er ukjent om sprekken er gjennomgående.

Punktfundamentene har usikret underlag.

Det er skjevheter på gulv og tak inne og utvendig på hytten, noe som tyder på at fundamenteringen ikke har stått rolig.

Anbefalte tiltak

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

Utbedring av påviste skader er nødvendig.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Vinduer og dører

Oppsummering

Vindu er koblede vinduer, kondens i mellom koblede glass på stue.

Kittfalsler (utvendig tetting mellom vindusramme og glass) er uttørket og stedvis løsnet.

Karmer er værslitte.

Det er ufullstendig beslag under vinduer.

Anbefalte tiltak

Utbedring av påviste skader er nødvendig.

Utbedringskostnader: Under 10 000

Renner og nedløp

Oppsummering

Det registreres nedbøy/skjevheter i takrenner. Ses i sammenheng med grunnmur og fundamenter.

Det ble registrert buling/skade i nedløpsrør som er et symptom på frostspreng.

Anbefalte tiltak

Utbedring av skader må påregnes.

Utbedringskostnader: Under 10 000

Utstyr på tak

Oppsummering

Tak som har helling (uansett hellingsgrad), skal ha fastmontert stige forbi pipa. Takstigen skal være festet i bærende konstruksjon (takstoler). Takstiger av tre, eller takstiger som er festet med bøyler over mønet eller i kjetting rundt pipe er ikke godkjent.

Det er ikke etablert noen takstige.

Anbefalte tiltak

Forskriftsmessig adkomst for feier må etableres.

Utbedringskostnader: Under 10 000

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Etasjeskille har store skjevheter.

Det registreres sprekker mellom gulvlist og gulv

Det registreres knirk i gulv. Knirk i gulv er ikke uvanlig for eldre boliger, og skyldes erfaringsmessig at innfestingen av undergulv gir bevegelse i konstruksjonen.

Anbefalte tiltak

Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt årsak og omfanget på eventuelle skader. (se også Grunnmur og fundamenter)

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Bygningsdeler med TG2

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Det registreres skjevheter i konstruksjonen.

Anbefalte tiltak

Utbedring av ovennevnte forhold må påregnes.

Yttervegger

Oppsummering

Det registreres sprekker i fasadene

Undersøkelsen er foretatt fra bakkenivå med tilfeldige stikktagninger med kniv for kontroll av råteskader.

Kledningen er stedvis værslitt.

Som følge av beskaffenhet har deler av kledning behov for ekstra vedlikehold og enkelte panelbord må påregnes skiftet. Omfanget er ikke vurdert, men er relativt godt synlig.

TG-2 er satt pga. aldrende/ slitt kledning med stedvis behov for ekstra vedlikehold/ utskiftinger.

Det er ikke registrert bruk av musetting mellom kledning og veggkonstruksjon.

Anbefalte tiltak

Utbedring av ovennevnte forhold må påregnes.

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering

Loftet er besiktigelse fra luke i gavl, når det ikke er gangbart gulv.

Takkonstruksjon

Oppsummering

Det registreres svai/nedbøy i takflaten.

Svai/nedbøy i takflaten som i dette tilfellet er påregnelig, og ikke uvanlig på slike eldre konstruksjoner. Det er ikke påkrevd å gjøre tiltak.

Taktekking

Oppsummering

Store deler av taket har lakken flasset av stålplatene.

Anbefalte tiltak

Anbefaler å overflatebehandle stålplatene.

Ildsted/Skorstein

Oppsummering

Det er ikke montert feieluke på noen av pipene

Det registreres manglende ildfast plate på gulvet foran åpen peis.

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

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

Pipe er kledd med bølgeblekk i utvendig bod og er derfor ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Det registreres sprekke i fundament til peis.

Det er fuktmerker i taket ved pipe på soverom, ikke målt utslag på fuktighet.

Anbefalte tiltak

Eier opplyser om utført tilsyn av feiervesenet uten anmerkninger.

Ubrennbar plate på gulv foran vedovn bør etableres. Denne skal være minimum 30 cm utenfor ilegget (døren) til ovnen.

Spjeldet i åpen peis er ikke mulig å lukke.

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

Kjøkken

Oppsummering av overflater og innredning

Kjøkkenet er et eldre plassbygget kjøkken.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Noen av skapene går tungt og har behov for justering.

Oppsummering av avtrekk

Det er ikke etablert forsert avtrekk (mekanisk avtrekk) over stekesonen.

Anbefalte tiltak avtrekk

Mekanisk avtrekk over stekesonen anbefales etablert.

Toalettrom: Utedo

Oppsummering

Utedo med tilgang fra inne i hytta

Svikt i gulvet

Eier opplyser at gulvet har ligget et sted tidligere som var vannskadet

Anbefalte tiltak

Overnevnte punkter bør utbedres.

Ventilasjon

Oppsummering

Det registreres fuktmerker og svertesopp i vindu, noe som tyder på dårlig lufting.

Tg 2 pga alder

Anbefalte tiltak

Fleire klaffventiler på yttervegg anbefales etablert.

Øvrig: Innvendige overflater

Oppsummering

TG 2 på grunn av alder

Lovlighet

Vær oppmerksom på!

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

Takhøyden måles til ca 204 cm i stue/kjøkken soverom og wc
220 cm i i deler av gang og soverom

Det er skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller apparat er eldre enn 10 år

Slukkeutstyr er eldre en 10 år.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
16.8.2024

Rapportdato
4.9.2024

Hjemmelshavere

Navn: **Helge Nilsen**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygnings sakkyndig? **Ja**

Informasjon om bygnings sakkyndig

Navn: **Roar Bjølseth**

Telefon: **41610876**

Firma: **Bjølseth Takst**

Epost: **Bjølsethtakst@gmail.com**

Adresse: **Møllervegen 8 , 2409 Elverum**

Om bygnings sakkyndig:

20 års erfaring i bygge bransjen, med bygging, rehabilitering og vedlikehold av boliger.
Tømrermester og fagskole ingeniør

Egne premisser:

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

Det skal settes et anslag på på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten

Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Informasjon om boligen

Adresse: **Ruskåvegen 234, 2340 Løten**

Kommunenr: **3412**

Gårdsnr: **273**

Bruksnr: **220**

Festnr: **550**

Seksjonsnr:

Andelsnr:

Leilighetsnr:

Byggeår: **1965**

Boligtype: **Fritidsbolig**

Generell beskrivelse av boligen:

BYGGEMÅTE:

Fundamenter av ringmur og punkt fundamenter
Bindingsverks vegger med stående panel.
Saltakskonstruksjon tekket med stålplater.

Innvendig:

Tregulv, panel på vegger og panel i tak.
Koblede vinduer i tre
Ytterdør av tre

Kjøkken.

Bestående av over og underskap.
Benkeplate.

Strøm:

Det er etablert solcelleanlegg.

Det gjøres på generelt grunnlag oppmerksomt på at boligens alder tilsier at det ved ombygning/ modernisering kan fremkomme feil og mangler. Bygningsdeler som ikke er skiftet kan være på slutten av sin levetid. Det er viktig å påpeke at bygningen anses å være oppført i henhold til de forskrifter som gjaldt da dette huset ble bygget, og det må derfor påregnes et avvik i forhold til dagens standard. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

TOMT:

Festetomt på ca 1000 m². Informasjon hentet fra Seeiendom.no

Adkomst via Almeningvei.

Eiendommen har ikke innlagt vann og avløp.

Parkering på egen tomt

OPPVARMING:

Vedfyring

VENTILASJON:

Ventiler i vegger

SLOKKEUTSTYR OG RØYKVARSLERE:

Røykvarsler i stue og slukkeutstyr på soverom.

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

ØVRIGE BYGG:

Laftet annekst

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

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

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Hovedbygg	51	46	5	0	0
Aneks	0	0	0	0	6
Totalt m²	51	46	5	0	6

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	51	46	5	0	0
Totalt m²	51	46	5	0	0

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	51	46	5	Wc, soverom 1 og 2, stue, kjøkken og gang	Bod/vindfang
Totalt m²	51	46	5		

Bygning: Aneks

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	0	0	0	0	6
Totalt m²	0	0	0	0	6

Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
1. etasje	8	0	8
Totalt m²	8	0	8

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	8	8	0	Aneks	
Totalt m²	8	8	0		

Kommentar til arealberegning

Arealene er basert på plassmålinger beregnet etter Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.

Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori

6. Hovedrapport

6.1 Grunnmur og fundament



Sprekk i ringmur.



Sprekk i ringmur.



Punktfundament.

Type Fundament/Grunnmur Ringmur, Søylar/pilarer (åpen fundamentering)

Ringmur og punktfundamenter

Type byggegrunn Ukjent byggegrunn

Er det påvist sprekker/riss eller skader? Ja

Oppsummering av grunnmur og fundament

TG-3

Grunnmuren har skader/sprekker.

Det er ukjent om sprekken er gjennomgående.

Punktfundamentene har usikret underlag.

Det er skjevheter på gulv og tak inne og utvendig på hytten, noe som tyder på at fundamenteringen ikke har stått rolig.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

Utbedring av påviste skader er nødvendig.

Utbedringskostnader

50 000 - 150 000



Fundamentering Anneks



Punktfundament.

6.2 Balkong, terrasse, plattung



Terrasse til anneks.

Type	Terrasse
Terrasse i forbindelse med anneks	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Annekset er flyttet til eiendommen i senere tid.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Ja
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, plattung	TG-2
Det registreres skjevheter i konstruksjonen.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Utbedring av ovennevnte forhold må påregnes.

6.3 Vinduer og dører



Manglende beslag på vennbrett.



Dugg i mellom vinduer på stue.



Manglende beslag på vannbrett over vindu.

Beskrivelse

Trevinduer med koblet glass.

Ytterdør med glass

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Vinduene er byttet etter byggeår

Vindu på utedo fra 2015.

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?

Ja

Er det påvist værslitte karmner, fuktskader eller råteskader?

Ja

Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?

Ja

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

Ja

Oppsummering av vinduer og dører

TG-3

Vindu er koblede vinduer, kondens i mellom koblede glass på stue.

Kittfalsler (utvendig tetting mellom vindusramme og glass) er uttørket og stedvis løsnet.

Karmner er værslitte.

Det er ufullstendig beslag under vinduer.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Utbedring av påviste skader er nødvendig.

Utbedringskostnader

Under 10 000



Utett mellom vannbrett og vindu.



Værslitt og sprukne kittfalsler.



Utett mellom vannbrett og vindu.

6.4 Yttervegger



Sprekk i kledning.

Type fasade	Stående kledning
Stående tømmermanskledning	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Det er ikke opplyst om utførte arbeider etter byggeår.	
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Ja
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Ja
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 registreres sprekker i fasadene

Undersøkelsen er foretatt fra bakkenivå med tilfeldige stikktakninger med kniv for kontroll av råteskader.

Kledningen er stedvis værslitt.

Som følge av beskaffenhet har deler av kledning behov for ekstra vedlikehold og enkelte panelbord må påregnes skiftet. Omfanget er ikke vurdert, men er relativt godt synlig. TG-2 er satt pga. aldrende/ slitt kledning med stedvis behov for ekstra vedlikehold/ utskiftinger.

Det er ikke registrert bruk av musetetting mellom kledning og veggkonstruksjon.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Utbedring av ovennevnte forhold må påregnes.



Værslitt kledning.

6.5 Loft (konstruksjonsoppbygging)



Loft.

Type loft	Kaldtloft
Loft med adkomst via luke i yttervegg	
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Nei
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei
Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)	TG-2
Loftet er besiktigelse fra luke i gavl, når det ikke er gangbart gulv.	

6.6 Renner og nedløp



Frostspreg i nedløp.



Manglende innfesting på nedløp.

Type	Aluminium
Aluminium	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Ja
Oppsummering av renner og nedløp	TG-3
Det registreres nedbøy/skjevheter i takrenner. Ses i sammenheng med grunnmur og fundamenter.	
Det ble registrert buling/skade i nedløpsrør som er et symptom på frostspreg.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Utbedring av skader må påregnes.	
Utbedringskostnader	Under 10 000



Ujevnheter i takrenne.

6.7 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Saltak
Saltak, tekket med stålplater.	
Inspisert fra	Via stige
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Ja
Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Nei
Oppsummering av takkonstruksjon	TG-2
Det registreres svai/nedbøy i takflaten.	
Svai/nedbøy i takflaten som i dette tilfellet er påregnelig, og ikke uvanlig på slike eldre konstruksjoner. Det er ikke påkrevd å gjøre tiltak.	

6.8 Taktekking



Avflasset lakk på plater.

Type tekking	Lakkerte stålplater
Lakkerte stålplater	
Inspisert fra	Via stige
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Eier opplyser om at taket er byttet i 1997	
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Ja



Tak.

Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer? Nei

Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader? Nei

Oppsummering av takteking **TG-2**

Store deler av taket har lakken flasket av stålplatene.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Anbefaler å overflatebehandle stålplatene.

6.9 Utstyr på tak



Manglende adkomst for feier.

Er det krav til snøfanger? Nei

Er det krav til stige for adkomst feier? Ja

Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige? Ja

Oppsummering av utstyr på tak **TG-3**

Tak som har helling (uansett hellingsgrad), skal ha fastmontert stige forbi pipa. Takstigen skal være festet i bærende konstruksjon (takstoler). Takstiger av tre, eller takstiger som er festet med bøyle over mønet eller i kjetting rundt pipe er ikke godkjent.

Det er ikke etablert noen takstige.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Forskriftsmessig adkomst for feier må etableres.

Utbedringskostnader **Under 10 000**



Manglende adkomst for feier.

6.10 Etasjeskille og gulv på grunn

Type Trebjelkelag

Trebjelkelag

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

Etasjeskille har store skjevheter.

Det registreres sprekker mellom gulvlist og gulv

Det registreres knirk i gulv. Knirk i gulv er ikke uvanlig for eldre boliger, og skyldes erfaringsmessig at innfestingen av undergulv gir bevegelse i konstruksjonen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt årsak og omfanget på eventuelle skader. (se også Grunnmur og fundamenter)

Utbedringskostnader

10 000 - 50 000

6.11 Ildsted/Skorstein



Vedovn på soverom.



Type pipe	Element, Tegl
Pipe på soverom er element pipe Pipe på kjøkken er tegl pipe	
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn, Åpen peis
Vedovn på soverom og kjøkken Åpen peis på stue	
Dersom elementpipe - er flere enn 2 sider av pipen innkledd?	Ja
Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?	Ja
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Ja
Skorstein over tak er inspisert fra:	Fra stige
Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Nei
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Ikke kontrollerbart



Fuktmerker i tak.



Åpen peis.

Det er ikke montert feieluke på noen av pipene

Det registreres manglende ildfast plate på gulvet foran åpen peis.

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

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

Pipe er kledd med bølgeblekk i utvendig bod og er derfor ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Det registreres sprekk i fundament til peis.

Det er fuktmerker i taket ved pipe på soverom, ikke målt utslag på fuktighet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Eier opplyser om utført tilsyn av feiervesenet uten anmerkninger.

Ubrennbar plate på gulv foran vedovn bør etableres. Denne skal være minimum 30 cm utenfor ilegget (døren) til ovnen.

Spjeldet i åpen peis er ikke mulig å lukke.

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



Vedovn på kjøkken.



Sprekk i peis.

6.12 Kjøkken



Kjøkken.

Overflater og innredning

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

Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje? Ja

Oppsummering av overflater og innredning

TG-2

Kjøkkenet er et eldre plassbygget kjøkken.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Noen av skapene går tungt og har behov for justering.

Avtrekk

Type avtrekk	Ingen
Ingen avtrekk montert. Det er satt inn gassovn på kjøkkenet.	
Oppsummering av avtrekk	TG-2
Det er ikke etablert forsert avtrekk (mekanisk avtrekk) over stekesonen.	
Anbefalte tiltak avtrekk	
Mekanisk avtrekk over stekesonen anbefales etablert.	

6.13 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ikke kontrollert
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?	Ikke kontrollert
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Ja
Takhøyden måles til ca 204 cm i stue/kjøkken soverom og wc 220 cm i i deler av gang og soverom	
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Ja
Slukkeutstyr er eldre en 10 år.	

6.14 Toalettrom: Utedo



Utedo.



Gulv utedo.

Er det påvist fukt/skader på toalettet?

Nei

Type ventilasjon

Ingen

Åpningsbart vindu.

Er det skader på utstyr og innredning?

Nei

Er det innebygd sisterner?

Nei

Oppsummering av toalettrom

TG-2

Utedo med tilgang fra inne i hytta

Svikt i gulvet

Eier opplyser at gulvet har ligget et sted tidligere som var vannskadet

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Overnevnte punkter bør utbedres.

6.15 Ventilasjon



Lufting utedo.

Type ventilering

Naturlig ventilasjon

Ventiler i vegger og åpningsbare vinduer

Naturlig ventilasjon med klaffventiler på yttervegg.

Utedo er luftet ut gjennom yttervegg og over tak.

Oppsummering av ventilasjon

TG-2

Det registreres fuktmerker og svertesopp i vindu, noe som tyder på dårlig lufting.
Tg 2 pga alder

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Flere klaffventiler på yttervegg anbefales etablert.



Fuktmerker og svertesopp i vinduskarm.

6.16 Øvrig: Innvendige overflater



Manglende listverk.



Ufagmessig utførelse.



Manglende listverk.

Beskrivelse

Overflater bestående av tregulv,
Trepanel på vegger og tak.
Overflater har brukslitasje.

Det er foretatt enkeltvis omgjøringer og bytting av overflater. Her kan det forekomme mangelfull/ufagmessig listing av overganger

Innvendige dører har behov for justering.

Løse dørhåndtak

Sprekker i mellom gulvbord.

Oppsummering av øvrig

TG-2

TG 2 på grunn av alder



Sprekker i gulv.

6.17 Øvrig: Aneks



Aneks

Beskrivelse

Låftet aneks med torvtak
Det er innsatt vedovn
Tregulv, åser og panel i tak.
Det er svertesopp på nedre del av aneks innvendig, det har blitt overflatebehandlet over.
Vindu går tungt
Brannslukker
Oppsatt på løse blokker.



Svertesopp i aneks

6.18 Drenering

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.19 Kryp kjeller

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.20 Støttemur

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.21 Rom under terreng

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.22 Trapp

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.23 Avløpsrør

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.24 Vannledninger

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.25 Elektrisk

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.26 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.27 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.28 Varmtvannsbereder

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.29 Våtrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Elverum	
Oppdragsnr.	
1211240341	
Selger 1 navn	
Helge Nilsen	
Gateadresse	
Ruskåsvegen 234	
Poststed	Postnr
LØTEN	2340
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	1996
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	28
Antall måneder	2
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	Gjensidige
Polise/avtalnr.	19193063

Document reference: 1211240341

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: HN

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
Beskrivelse
- 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
Beskrivelse
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
 Nei Ja
Beskrivelse
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
 Nei Ja
Beskrivelse
- 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
Beskrivelse
- 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
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
 Nei Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?
 Nei Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
 Nei Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar
Beskrivelse
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
 Nei Ja

Document reference: 1211240341

- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
 Nei Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
 Nei Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
 Nei Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
 Nei Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
 Nei Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
 Nei Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
 Nei Ja

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

Document reference: 1211240341

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Helge Nilsen	5fe682dc26e163eea4c0d1c 7afc2a6a84de96240	03.09.2024 15:31:10 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1211240341

- 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

Ruskåsvegen 234

Høyde over havet

717 m



Offentlig transport

✈ Oslo Gardermoen	1 t 22 min	🚗
🚆 Løten stasjon Linje R60	28 min	🚗
20.7 km		
🚆 Elverum stasjon Linje R60	35 min	🚗
26.8 km		
🚆 Engemoen Linje 693	16 min	🚗
11 km		
🚆 Rekstad Linje 693	17 min	🚗
11.7 km		

Avstand til byer

Elverum	36 min	🚗
Hamar	40 min	🚗
Oslo	1 t 55 min	🚗

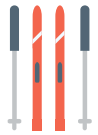
Ladepunkt for el-bil

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

Vintersport

Langrenn

- Avstand til nærmeste løype: 15 m



Alpin

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



Aktiviteter

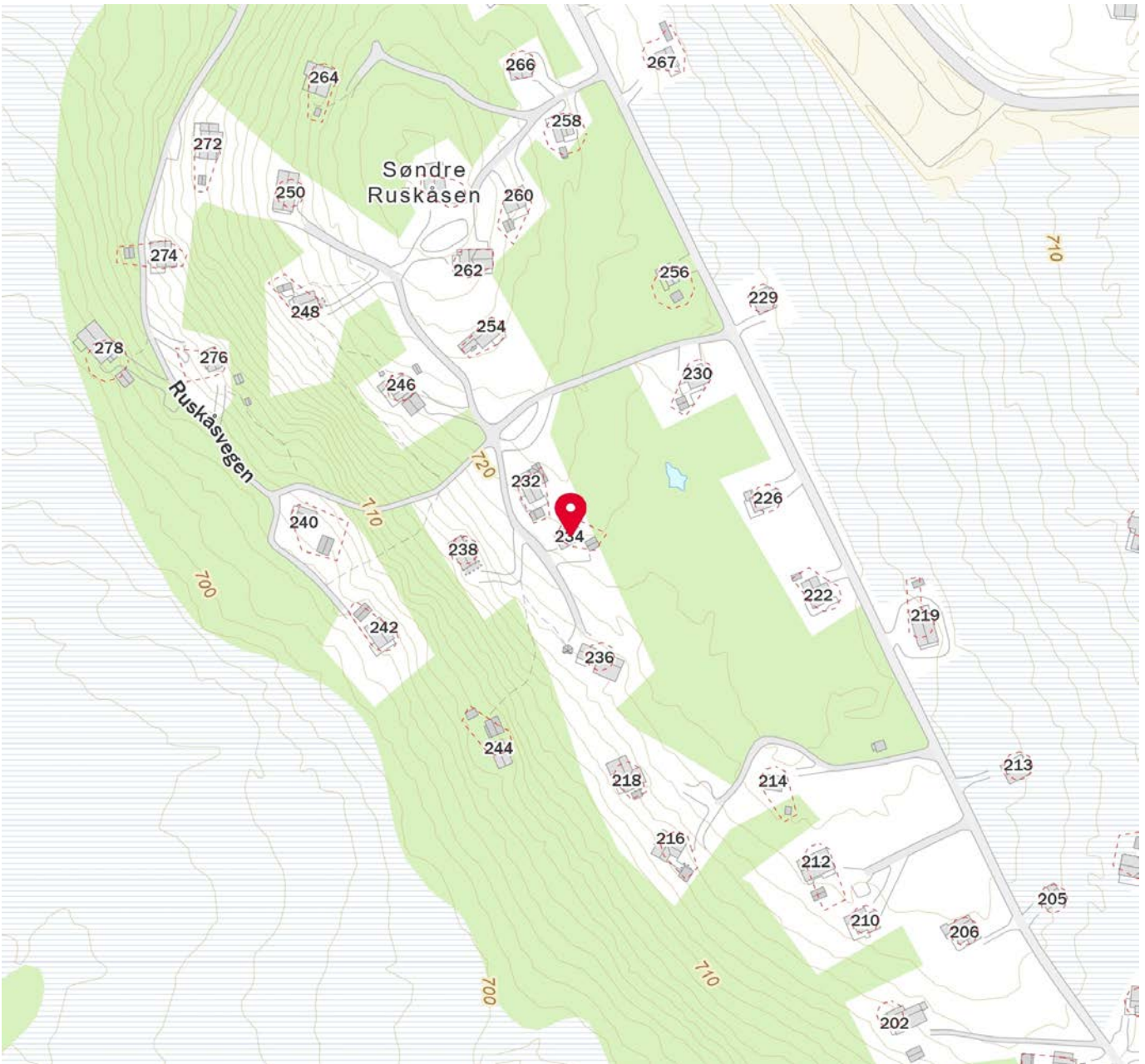
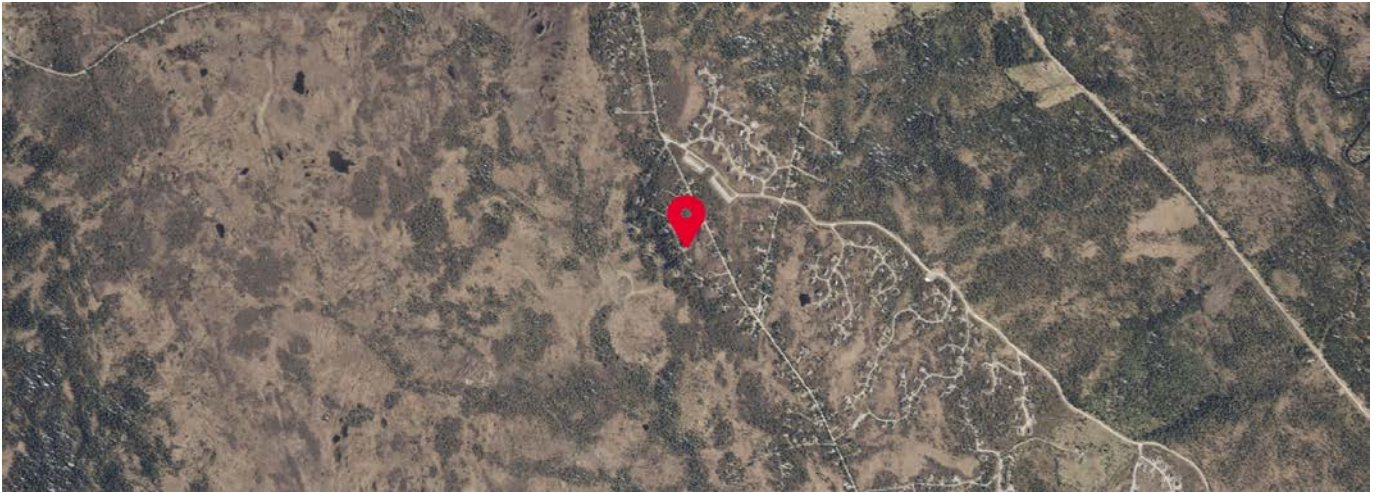
Hundesledekjøring - Budor Gjestegård	8 min	🚗
Løiten Lys	25 min	🚗
Stall Sveum	31 min	🚗
Åsheim Ranch	34 min	🚗
Elverum Ridesenter	37 min	🚗

Sport

⚽ Nordbygda, Furasaga fotballøkke Ballspill	19 min	🚗
11.8 km		
⚽ Nordbygda, Brandsrudsløtta grusbane Ballspill	23 min	🚗
15.9 km		
🚶 Tren Løten	28 min	🚗
🚶 Family Sports Club Terningen Arena	34 min	🚗

Dagligvare

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





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. Veggglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Rettt skal være rett. For alle.



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

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved 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, telefon 22 99 99 99 eller epost 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 eiendomsmegler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

Arealavvik

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

Viktig for kjøper å være klar over

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

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

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



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: Ruskåsvegen 234
2340 LØTEN**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Marius Norum**Telefon:** 465 04 951
E-post: marius.norum@aktiv.no**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

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

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ Kl. _____*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefordlet til selger.***Eventuelle forbehold:** _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre