



aktiv.

Blåbærvegen 174, 2340 LØTEN

**Flott hytte fra 2023. Hems.
Gulvareal ca.111 kvm. Solrik tomt.
Rett v/skianlegg. Ca.1.5t fra Oslo-
Populært hytteområde**



Eiendomsmeglerfullmektig

Fredrik Markeland

Mobil 912 46 082

E-post fm@aktiv.no

Aktiv Grefsen

Kjelsåsveien 18, 0488 OSLO. TLF. 468 28 887

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 600 000,-
Omkostn.: Kr 95 140,-
Total ink omk.: Kr 3 695 140,-
Årlig festeavgift: Kr 9 500,-
Selger: Tonie Harriet Olsen
Eirik Lundetræ

Salgsobjekt: Fritidseiendom
Eierform: Eiet
Byggeår: 2023
BRA-i/BRA Total 69/69 kvm
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 273, bnr. 220
Oppdragsnr.: 1012240035

Velkommen til Blåbærveien 174!

Velkommen til Budor og Blåbærveien 174!

Delikat hytte fra 2023 med solrik terrasse og tomt. Hytten kombinerer sømløst moderne fasiliteter med en tradisjonell hyttestil og kan bl.a by på to soverom i 1.etg. og stor hems i 2.etg. med gulvareal på ca. 42 m2. Hemsen er i dag innredet som soverom og loftstue. Videre byr hytten på et lekkert bad, koselig peis i stuen og åpen stue-/kjøkkenløsning med delikat innredning fra Sigdal. Fra stuen er det utgang til terrassen og tomten.

Høydepunkter:

- Moderne hytte fra 2023
- Parkering på egen tomt
- Innlagt vann og strøm
- Fin beliggenhet i ett populært hytteområde på Svanlia
- Skiløype rett ved
- Kort vei til Budor Skianlegg
- Hytten ligger ca 1,5t fra Oslo

Selger beskriver boligen med tre ord:

Utsikt, romslig, solrik tomt



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Egenerklæring	69
Energiattest	74
Budskjema	107

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 69 m²

BRA totalt: 69 m²

TBA: 19 m²

Gulvareal (GUA) hems: 42 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 69 m² Bad, entré, kjøkken, 2 soverom , stue og bod/teknisk rom

TBA fordelt på etasje

1. etasje

19 m² Terrasse (TBA) avrundet til 19 m².

Ikke målbare arealer

Loft, ikke målbart

Ikke målbare arealer (ALH): 42 m²

Gulvareal (GUA): 42 m²

Loftet er ikke målbart. På loftet er minste målte høyde ca. 80 cm. og høyeste målte høyde ca. 187 cm. Rommene er ikke godkjent for varig opphold.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Arealet er målt med 3- D skanner fra Leica. Eventuelle skjevheter på plantegning gjenspeiler faktiske forhold.

Tomtetype

Festet

Tomtebeskrivelse

Naturtomt, med lyng, plen, busker, trær, og gruslagt gårdsplass.

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

Bortfester er Løiten Almenning. Det er etablert evigvarende festekontrakt gjeldende fra 01.08.2022. Årlig festeavgift utgjør kr. 9 500,-.

Bortfester skal godkjenne ny fester. Bortfester har forkjøpsrett, men denne vil ikke bli benyttet ved denne overdragelse.

Bortfester skal godkjenne ny fester. Det påløper et transportgebyr på kr. 3 900,- ved overdragelse av festet. Beløpet betales av kjøper.

Årlig festeavgift

Kr 9 500

Regulering av festeavgift

Festeavgiften betales forskuddsvis for kalenderåret inne 15. mars hvert år eller etter påkrav med tidligere frist. Avgiften reguleres hvert 10. år fra 01.01 det året kontrakten ble inngått, p.t i samsvar med endringer i konsumprisindeksen eller indeks som avløser denne. Det benyttes indekstallet for juni året før ny avgift trer i kraft, og indekstallet for juni året før avgiften ble fastsatt eller sist ble regulert. Skulle bortfester ønske å la det gå mer enn 10 år mellom reguleringene for å få samtidig reguleringstid for flere festekontrakter på sin grunn, skal ikke festeren kunne motsette seg dette.

Neste regulering av festeavgiften vil skje i 31.12.2030 i henhold til endringer i konsumprisindeksen.

Innløsningsvilkår festekontrakt

Det er ikke mulighet for innløsning av tomten.

Festekontrakt datert

01.08.2022.

Beliggenhet

Eiendommen ligger særdeles fint og sentralt til i Svanlia på Budor - kun ca 300 m fra alpinbakken og med nydelige friområder med turstier og skiløyper like ved tomten. Her er det kort radius til alle fasiliteter hele året. Området er viden kjent for sine flotteturområder året rundt som strekker seg i skogområder og opp til snaufjellet. Om vinteren er det svært snøsikkert og milevis av oppkjørte skiløyper som strekker seg langt innover Hedmarksvidda. Skiene kan du nærmest spenne på deg på trappa for så å legge ut på en lang treningstur, eller en koselig og rolig med de minste i familien. Området har flotte skiløyper for både små og store. Flere steder i området er det bemannede hytter med kafé hvor man kan ta en liten stopp før man vender hjemove igjen. I alpinanlegget er det 2 heiser, lysanlegg, kjelkeaking og 5 nedfarer for alpint og snowboard. I anlegget finnes det også varmestue og lavvo og muligheter for grilling.

Sommer og høst er det både turstier og fine veier for å sykle i området. Det er også gode muligheter for bærplukking, samt flere steder man kan bade, padle kano osv. Ved Koiedalen like nedenfor Gjestegården er det en flott badeplass og brygge. Ved alpinanlegget er det anlagt sykkeløype for både store og små i sommerhalvåret. Hytta ligger også kun en liten spasertur unna Budor Gjestegård med fritt utsyn over

alpinbakken i front. Budor Gjestegård, som er åpen for serving av lunsj og middag hver dag, i tillegg til kjøp av kaker, kaffe m.m. Her arrangeres det også aktiviteter som bl.a. quiz fra tid til annen. Fra Oslo er det ca. 15 mil og det er ca. 3 mil til både Hamar og Elverum.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Eiendommen ligger i et hytteområdet som hovedsakelig består av fritidsboliger.

Offentlig kommunikasjon

Hovedsakelig transport skjer med bil.

Bygningssakkyndig

Erik Øyum

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

UTVENDIG

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra takfot i stige. Takrenner og beslag i standard beslagsplate i stål. Det er beslag på isbordene. Det er montert snøfangere på begge sider. Bindingsverkvegger med utvendig malt panel. Tykkelse og kvalitet på isolasjon er ikke sjekket. Skråtak i trekonstruksjoner. Besiktiget fra loft. Synlige luftespalter i takutspring ute. Konstruksjonen innvendig er innebygget og dermed ikke direkte tilgjengelig. Ingen synlige nedbøyninger eller skader på det som er tilgjengelig. 3-lags isolerglass i trerammer fra byggeår. Vinduene er topphengslede. To fastkarmsvinduer i stuen. Formpresset ytterdør. Terrassedør med glassfelt. Dørene er fra byggeår. Terrasse i trekonstruksjon. Terrassen er på ca. 19m². Terrassen er omtrent sydvestvendt. Rekkverk i tre. (Høyde er ca. 100 cm.) Det er lys og stikkontakt på terrassen. Port i rekkverket for direkte utgang til terreng.

INNVENDIG

Gulv: Fliser i gangen og i boden/teknisk. 3-stavs parkett forøvrig. Veggflater: Panel. Sotet glass over oppvaskkum og koketopp. Himling: Panel. Downlights i entre, stue, kjøkken og alle rom på loftet unntatt kottet. Det må påregnes at det kan forekomme bruksmerker etter normal bruk, veggfester etc. Boligen har etasjeskille i trebjelkelag og støpt plate i plate i betong i 1. etg. Det er utført målinger med laservater over to meters lengde og gjennom hele rom på to tilfeldige steder/rom i hver etasje. Vedovn i stuen med glassdør. Peisplate i glass. Det er isolert stålrørspipe. Det er ingen kjente problemer med vedovnen. Innvendig trapp i tre med åpne trinn. Rekkverk og håndløper på en side av trappen.

Glatte innerdører med terskler.
Se mer info i Tilstandsrapport av Erik Øyum

Sammendrag selgers egenerklæring

Se vedlagt egenerklæringsskjema

Innhold

Intervju med selger:

Strømforbruk?

Vi har betalt kr 11 000 i strøm siden overtakelse i juni 2023 - det vil si ca. kr 690 pr. måned i gjennomsnitt.

Hvordan er parkeringsmulighetene?

Det er 2 parkeringsplasser på eiendommen og ellers gode muligheter for parkering ved besøk.

Når kjøpte dere eiendommen?

2023.

Hva var avgjørende for valget deres?

Nærhet til Oslo og området

Hvorfor skal dere flytte?

Kjøp av ny bolig

Hva har dere likt spesielt godt med boligen og kommer til å savne mest?

Det at hytta er ny, er godt utnyttet innvendig, utsikten og terrassen som har sol hele dagen.

Hva har dere likt best med området?

Turmuligheter sommer og vinter, muligheter for å bade flere steder i området, mulighet for å bruke kano/kajakk, benytte oss av Gjestegårdens fasiliteter som skipub, lunsj og middag. Veldig gode muligheter for å plukke blåbær, tyttebær og molter.

Er det noe dere ikke er fornøyd med?

Nei.

Vinter - vår - sommer og høst. Hvordan er de ulike årstidene i boligen og området?

Snøsikkert og milevis med oppjorte skiløyper vinterstid og veldig gode turmuligheter, bademuligheter og mulig å benytte kano/kajakk sommerstid.

Til slutt - beskriv boligen med tre ord!

Utsikt, romslig, solrik tomt

Standard

Nyoppført hytte fra 2023 på Budor med en fantastisk beliggenhet!

Denne lekre hytta, kombinerer moderne fasiliteter med en tradisjonell hyttestil på en sømløs og god måte. Det første man møter er en romslig hall som fører til to soverom, bad samt bod/teknisk rom. Her er også vaskemaskin plassert. I hallen er det trapp opp til hemsen som er delikat innredet som "loftstue og to soverom". Fra hallen kommer man videre til åpen stue/kjøkkenløsning. Det er et moderne og lekkert kjøkken fra Sigdal med integrerte hvitevarer. Rommet har vinduer på 3 sider som slipper inn mye naturlig lys, dette i kombinasjon med store vindusflater og koselig vedovn gir hytta en hærleg atmosfære. Sist men ikke minst så er det utgang fra stuen til stor vestvendt og solrik terrasse med fin utsikt!

1 etg:

Entré:

Fin entré med hengeplass til ytterklær og trapp opp til loftsetasje. Downlights i tak, panel i himling og vegger og fliser på gulv.

Soverom I:

Soverom med plass til dobbeltseng og tilhørende møblement og oppbevarings-muligheter. Mulighet for flere soveplasser med alternative kjøyesenginnredning. Stort vindu som slipper inn mye lys. Hyggelig utsyn mot skog og mark fra soverommet. Panel i himling og vegger og trestav parkett på gulv. Soverom varmes opp med elektrisk panelovn.

Soverom II:

Soverom med plass til seng og tilhørende møblement & oppbevaringsmuligheter. Mulighet for flere soveplasser med alternative kjøyesenginnredning. Stort vindu som slipper inn mye lys. Hyggelig utsyn mot skog og mark fra soverommet. Panel i himling og vegger og trestav parkett på gulv. Soverom varmes opp med elektrisk panelovn.

Bad:

Delikat og modene bad med flislagt gulv og baderomsplater på veggflater. Dusjnische med innfellbare dusjdører med modene sorte kanter, samt stilren servant med ett greps blandebatteri. Vegghengt toalett. Varme i gulv på badet. Opplegg for vaskemaskin er i boden.

Stue:

Romslig og gjennomgående stue med plass til sofagruppe og spiseplass. Uttak til kabel-tv og utgang til stor vestvendt terrasse. Panel i himling og vegger, samt trestav parkett på gulv. Stuen varmes opp med koselig vedovn i stuen, og varme i gulv.

Kjøkken:

Moderne og lekker kjøkkeninnredning fra Sigdal. Det er store vindusflate som gir mye lys, en god romfølelse og fin utsikt fra kjøkken. God plass til spisebord og stoler.

Kjøkkenet har glatte fronter med over- og underskap. Det er laminat benkeplate, med nedfellbar oppvaskkum og ettgreps blandebatteri. Det er sotet glass over oppvaskkum og koketopp. Kjøkkenet er ellers utstyrt med integrerte hvitevarer som induksjon koketopp og innebygget stekeovn. Integrert kjøleskap/fryser samt oppvaskmaskin. Det er installert komfyrvakt og lekkasjestopper. Panel i himling og vegger samt trestav parkett på gulv. God plass til spisebord og stoler. Kjøkken varmes opp med koselig vedovn i stuen, samt varme i gulv.

Terrasse:

Sydvestvendt terrasse på ca. 19 m². med direkte utgang til terreng via trapp. Her er det nydelig ettermiddag/kveldsol og fin utsikt. God plass til sofagruppe, spiseplass, grill og øvrige møblement. Det er også utelys og stikkontakt.

Loft:

Loftet er ikke målbart. På loftet er minste målte høyde ca. 80 cm. og høyeste målte høyde ca. 187 cm. Rommene er ikke godkjent for varig opphold.

Hems i bruk som Loftstue:

Når man kommer seg opp på loftet via trappen møter man en koselig "stue". Hemsen har god romfølelse og plass til sofagruppe, bord, samt en "kontorskrok". Downlights i himling. Panel i himling og vegger samt trestavs parkett på gulv. Rommet er tegnet/godkjentsom hems, men brukes som "stue".

Hems i bruk soverom:

Fra "stuen" til venstre kommer man til et "soverom". Fint soverom med plass til dobbeltseng og tilhørende møblement og oppbevaringsmuligheter. Svært vindu som slipper inn mye lys og fin utsikt fra vinduet. Panel i himling, vegger og trestavs parkett på gulv. Rommet varmes opp med elektrisk panelovn. Rommet er tegnet/godkjent som hems, men brukes som "soverom".

TEKNISKE INSTALLASJONER

Kjøkken:

Plastrør. Det ene røret er koblet på veggbox. Det andre røret er trukket opp frasokkelen. Bod: Inntaksrør med reduksjonsventil, vannmåler (krav fra kommunen) og hovedstoppekran. Rørskap med samlestocker med stoppekraner. Rørkursene er merket. Avrenning ut på gulvet for synliggjøring av eventuelt lekkasjevann. (Det er sluk i gulvet)

Bad:

Skjult anlegg. Inntaksrør er frostsikret med varmekabel. Bryter i boden. Utekran på gavlveggen.

Ventilasjon:

Elektrisk vifte på badet. Ventilator på kjøkkenet. Friskluftsventiler i soverom, bod og

stue.

Vaskemaskin:

Opplegg for vaskemaskin i boden. Vaskemaskinen er fuktsikret ved at den står i rom med sluk. Varmtvannsbereder på ca. 194 liter plassert i boden.

Sikringskap:

Sikringskap i boden med automatsikringer, overspenningsvern og jordfeilbrytere. Det er montert elbillader ute.

Brannvarsel:

Brannvarslere i begge etasjer. Forskriftsmessig brannslukningsapparat. (6 kg. pulverapparat merket ABC).

Oppvarming-varme i gulv:

Elektriske varmekabler på bad, gang, bod og stue/kjøkken.
Varmekablene er støpt inn i sålen på hytten.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Ingen forhold som har fått TG 2 og TG 3, kun TG1.

For øvrig beskrivelse av standard, se bildebeskrivelser.

Innbo og løsøre

INNBO:

Kjøper må selv tegne innboforsikring.

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

Medfølger handelen:

- Hvitevarer som er integrert på kjøkken medfølger salget

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

Moderniseringer og påkostninger

Nybygd i 2023

Modernisert/Påkostet år

2023

TV/Internett/Bredbånd

Kjøper må selv sørge for å tegne abonnement for TV /bredbånd m.m

Parkering

Det er 2 parkeringsplasser på eiendommen, og ellers gode muligheter for parkering ved besøk.

Forsikringsselskap

Kjøper må selv sørge for å tegne forsikring for innbo, hus/villa-forsikring m.m

Radonmåling

Bygget er opplyst utført med radontiltak (krav i byggetillatelse/lovverk), ferdigattest foreligger og utbygger har gjennom søknad om ferdigattest bekreftet at alle kontrollerklæringer foreligger og at bygget er oppført i.h.t. gitte tillatelser og gjeldende forskrifter. Det legges derfor til grunn at dokumentasjon finnes, men ikke fremvist på denne befaringen.

I følge radonkart over dette området er området vurdert med særlig høy aktsomhetsgrad. (<http://geo.ngu.no/kart/radon/>).

Diverse

Bortfester informerer:

Det er mange hyttetomter omkring denne hytta, som skal selges og bebygges jmfr. Reguleringsplan i Løten kommune og kartportal.

Energi

Oppvarming

Oppvarming: Det er montert elektriske panelovner som varmekilder. Varme i baderomsgulvet, gulvet i entréen, stuen, kjøkkenet og i boden. Vedovn i stuen. Eier opplyser at alle varmekilder fungerer.

Info strømforbruk

Selger opplyser om at totalt strømforbruk i 2023 var 8080kwh kWh. Selger opplyser om strømforbruk 2024 per 21.10.2024 er 11872kwh. Merk at dette vil variere med antall personer i husstanden og forbruk.

Energikarakter

C

Energifarge

Oransje

Info energiklasse

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 3 600 000

Kommunale avgifter

Kr 16 807

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter og eiendomskatt er stipulert til totalt ca. kr. 23 094,70 kr,- for 2024.

KOMMUNALE AVGIFTER:

Vare: Vann etter måler

Grunnlag: 30 m3

Enhetspris: 42,75 kr

Årsprognose: 1 282,50 kr

Vare: Kloakk etter måler

Grunnlag: 30 m3

Enhetspris: 48,31 kr

Årsprognose: 1 449,38 kr

Vare: Tilsynsgebyr fritidsbolig

Grunnlag: 1 Stk

Enhetspris: 90,00 kr

Årsprognose: 90,00 kr

Vare: Feieavgift fritidsbolig

Grunnlag: 1 Stk

Enhetspris: 36 kr

Årsprognose: 36 kr

Vare: Målerleie

Grunnlag: 1 Måler

Enhetspris: 0 kr

Årsprognose: 0 kr

Vare: Forskuddsgebyr vann

Grunnlag: 55 m³

Enhetspris: 49,15 kr

Årsprognose: 2 703,25 kr

Vare: Forskuddsgebyr kloakk

Grunnlag: 55 m³

Enhetspris: 55,55 kr

Årsprognose: 3 055,25 kr

Vare: Fradrag vann

Grunnlag: -10.69 m³

Enhetspris: 42,75 kr

Årsprognose: -456,97 kr

Vare: Abonnementsgebyr vann - Fritidsbolig

Grunnlag: 1 stk

Enhetspris: 3 975,00 kr

Årsprognose: 3 975,00 kr

Vare: Fradrag kloakk

Grunnlag: -10.69 m³

Enhetspris: 48,31 kr

Årsprognose: -516,46 kr

Vare: Abonnementsgebyr kloakk -
Fritidsbolig

Grunnlag: -10.69 m³

Enhetspris: 48,31 kr

Årsprognose: -516,46 kr

EIENDOMSSKATT:

Eiendomsskatt - bolig/fritid

Fritidsbolig

Grunnlag: 1 905 400 prom

Enhetspris: 3,30 kr
Årsprognose: 6 288,00 kr

Eiendomsskatt

Kr 6 288

Eiendomsskatt år

2024

Info eiendomsskatt

Eiendomsskatt:

For 2024 er det estimert 6 288,00 kr i eiendomsskatt.

Info formuesverdi

Kr 408 300 per 31.12.2023.

Andre utgifter

-Eiendomsskatt

-Strøm

-Forsikring

-Veiavgift

-Brøyting

-Mv.

Eiendomsskatt:

For 2024 er det estimert 6 288,00 kr i eiendomsskatt.

Prisene for brøytesesongen 2024/2025 i Løyten Almening :

Fastbeløp: kr 1 800,- inkl. mva.

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

Gjelder:

Innkjøring til hytte etter anviste brøytestikker. Biloppstillingsplass etter anviste brøytestikker. Brøytingen gjennomføres etter bestilling, og en vurdering av nedbør og vindforhold. Tilgang til bestilling av brøyting gjennom appen hyttetjenester.net / hytteankomst.no

Se mer info:

<https://loitenalmenning.no/snobroyting/>

Veiavgift:

Løyten Almanning sine veier.

Prisene gjelder kjøretøy som ikke er tilknyttet abonnement:

Årskort en bil: 1 500,- kr

Abonnement tegnes hos youpark.no

Velforening

Nei.

Info vannavgift

Info vannavgift ligger under kommunale avg.

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 1511 i Løten kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

2024/2198843-2/200 05.11.2024

REGISTERENHETEN KAN IKKE DISPONERES OVER UTEN

SAMTYKKE FRA RETTIGHETSHAVER

Rettighetshaver: GREFSEN OG TORSHOV EIENDOMSMEGLIN A

ORG.NR: 884 030 862

ELEKTRONISK INNSENDT

Heftelser i festerett:

2022/1059390-2/200 22.09.2022

21:00

FESTEKONTRAKT - VILKÅR

GJELDER FESTE

Årlig festeavgift: NOK 9 500

Tomteverdi: NOK 680 000

Inngåelsesdato: 01.08.2022

Bestemmelse om innløsningrett til Budor AS 959 142

491 dersom det ikke er påbegynt byggearbeid innen 2

år GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2024/2198843-1/200 05.11.2024

PANTEDOKUMENT

GJELDER FESTE

Beløp: NOK 4 500 000

Panthaver: GREFSEN OG TORSHOV EIENDOMSMEGLIN A
ORG.NR: 884 030 862
ELEKTRONISK INNSENDT

2024/2198843-2/200 05.11.2024
REGISTERENHETEN KAN IKKE DISPONERES OVER UTEN
SAMTYKKE FRA RETTIGHETSHAVER
GJELDER FESTE
Rettighetshaver: GREFSEN OG TORSHOV EIENDOMSMEGLIN A
ORG.NR: 884 030 862
ELEKTRONISK INNSENDT

GRUNNDATA
2021/531181-1/200 05.05.2021
REGISTRERING AV FESTENR.
Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 3412 GNR: 273
BNR: 220
ELEKTRONISK INNSENDT

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest på - Ny fritidsbolig fra 23.11.2023

Vei, vann og avløp

Vei:

Opparbeidet privat vei.

Vann:

Offentlig, kommunal tilknytning. Privat stikkledning på egen eiendom.

Avløp:

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger

Regulerings og arealplaner

Eiendommen omfattes av reguleringsplan for "Budor-sør" fra 2020.

Planens hensikt er å legge til rette for en forsvarlig videre utbygging av fritidsboliger, servicebebyggelse og aktivitetsområder på Budor.

REGULERINGSPLANER

Saksnummer: 2019/377

Planid: 154

Plannavn: Områderegulering Budor-sør

Plantype: Områderegulering

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelsesdato: 24.06.2020

Vedtatt av kommunestyret

Delareal: 100 m

Formål: Fritidsbebyggelse-frittliggende
Feltnavn: BFF6

KOMMUNEPLANER

Saksnummer: 11/1257
Planid: 20150001
Plannavn: Kommuneplanens arealdel 2015-2026
Plantype: Kommuneplanens arealdel
Status: Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelsesdato: 28.04.2010

Det er mange hyttetomter omkring denne hytta, som skal selges og bebygges jmf. Reguleringsplan i Løten kommune og kartportal.

Regulerings- og arealplaner ligger vedlagt, eller se hjemmeside til Løten kommune for mer info:

<https://www.arealplaner.no/loten3412/arealplaner/69?knr=3412&gnr=273&bnr=220>

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.

Legalpant

Bortfester/grunneier har 1. prioritets panterett i festeretten og bygninger for inntil 3 årsforfalt festeavgift. 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.

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

3 800 000 (Prisantydning)

Omkostninger

95 000 (Dokumentavgift)

240 (Panteattest kjøper)

500 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

500 (Tinglysningsgebyr skjøte)

3 900 (Transportgebyr bortfester)

15 100 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

95 140 (Omkostninger totalt)
110 240 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
113 040 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 695 140 (Totalpris. inkl. omkostninger)
3 710 240 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
3 713 040 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 95 140

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 provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1.6% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 19 900 -, oppgjørshonorar kr 7 000,- , visning/overtagelse kr 3900,- pr st -> en inkludert, søk eiendomsregister og elektronisk signering kr.1 500,- og garantipremie kr. 350,- .Markedsføringspakke inkl Stor Annonse på Finn og Ukens bolig + Aktiv Treff er satt til kr.19.900,-.

Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 45 000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg

Oppdragsansvarlig

Fredrik Markeland
Eiendomsmeglerfullmektig
fm@aktiv.no
Tlf: 912 46 082

Ansvarlig megler

Alexander Trampe-Kindt
Fagansvarlig / Eiendomsmegler MNEF
alexander.trampe.kindt@aktiv.no
Tlf: 408 00 440

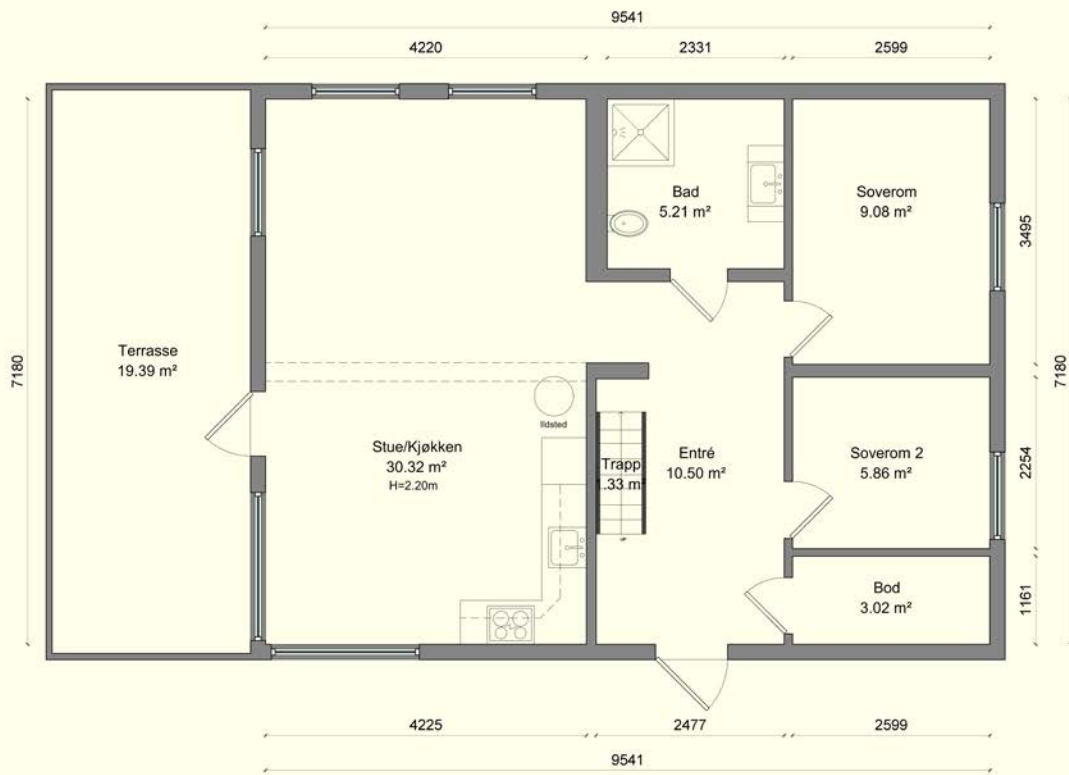
Grefsen og Torshov Eiendomsmegling, Kjelsåsveien 18

Tlf: 468 28 887

Salgsoppgavedato

08.11.2024

1.etasje



Blåbærvegen 174
1.Etasje

BO 3D

















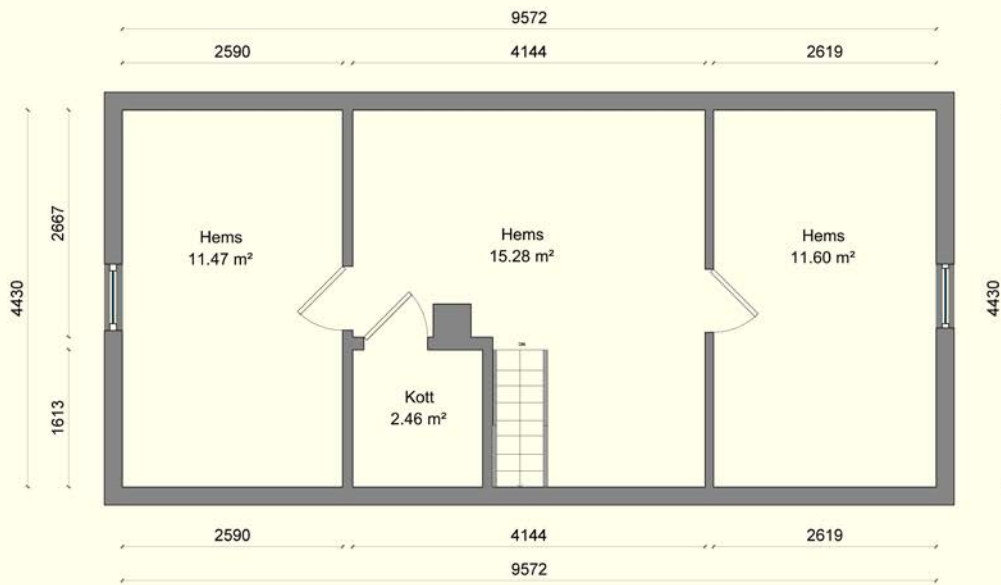








Hems/2.etasje



Blåbærvegen 174

Hems





Hytten & Tomten





Området













Vedlegg

Tilstandsrapport

 Fritidsbolig
 Blåbærvegen 174, 2340 LØTEN
 LØTEN kommune
 # gnr. 273, bnr. 220, fnr. 1511

Sum areal alle bygg: BRA: 69 m² BRA-i: 69 m²



Befaringsdato: 16.10.2024

Rapportdato: 23.10.2024

Oppdragsnr.: 13722-2928

Referansenummer: UF3147

Autorisert foretak: Øyum Takst og Eiendom AS

Sertifisert Takstingeniør: Erik Øyum

Vår ref:



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Øyum Takst og Eiendom AS

Øyum Takst og Eiendom AS er del av kontorfellesskapet Taksthuset AS. Taksthuset har lang erfaring og kompetanse på alt innen takstfaget fra næringstakster, boligtakster, tilstandsvurderinger, skjønn, overtakelse av boliger og så videre. Se www.taksthuset.no for kontakinfo og medarbeidere.

Jeg, Erik Øyum, har jobbet som takstmann siden 2014 og er sertifisert hos Norsk Takst med verditaksering av bolig, tilstandsanalyse av boligeiendom, skjønn og skadetaksering av byggverk.



Rapportansvarlig

Erik Øyum

Uavhengig Takstingeniør

erik@taksthuset.no

900 88 685



NITO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeår

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, annek, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løspore slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningsakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningsakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: 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.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE 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.



TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

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.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, 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. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Hytta fremstår som velholdt, pen og med lite/ingen bruksslitasje. Se punkter under konstruksjoner for eventuelle behov i forhold til vedlikehold. Se hovedpunkter lenger bak i rapporten. Under er et kortere sammendrag av hovedpunktene.

Fritidsbolig - Byggeår: 2023

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra takfot i stige.

Takrenner og beslag i standard beslagsplate i stål. Det er beslag på isbordene. Det er montert snøfangere på begge sider.

Bindingsverkvegger med utvendig malt panel. Tykkelse og kvalitet på isolasjon er ikke sjekket.

Skråtak i trekonstruksjoner. Besiktiget fra loft. Synlige luftespalter i takutspring ute. Konstruksjonen innvendig er innebygget og dermed ikke direkte tilgjengelig. Ingen synlige nedbøyninger eller skader på det som er tilgjengelig.

3-lags isolerglass i trerammer fra byggeår. Vinduene er topphengslede. To fastkarmsvinduer i stuen.

Formpresset ytterdør. Terrassedør med glassfelt. Dørene er fra byggeår.

Terrasse i trekonstruksjon. Terrassen er på ca. 19 m². Terrassen er omtrent sydvestvendt. Rekkverk i tre. (Høyde er ca. 100 cm.) Det er lys og stikkontakt på terrassen. Port i rekkverket for direkte utgang til terreng.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulv: Fliser i gangen og i boden/teknisk. 3-stavs parkett forøvrig. Veggflater: Panel. Sotet glass over oppvaskkum og koketopp. Himling: Panel. Downlights i entre, stue, kjøkken og alle rom på loftet unntatt kottet. Det må påregnes at det kan forekomme bruksmerker etter normal bruk, veggfester etc.

Boligen har etasjeskille i trebjelkelag og støpt plate i plate i betong i 1. etg. Det er utført målinger med laservater over to meters lengde og gjennom hele rom på to tilfellige steder/rom i hver etasje. Det er ikke målt retningsavvik utover toleransekravene angitt i gjeldende fagstandard (NS 3600).

Bygget er opplyst utført med radontiltak (krav i byggetillatelse/lovverk), ferdigattest foreligger og utbygger har gjennom søknad om ferdigattest bekreftet at alle kontrollerklæringer foreligger og at bygget er oppført i.h.t. gitte tillatelser og gjeldende forskrifter. Det legges derfor til grunn at dokumentasjon finnes, men ikke fremvist på denne befaringen.

I følge radonkart over dette området er området vurdert med særlig høy aktsomhetsgrad. (<http://geo.ngu.no/kart/radon/>).

Vedovn i stuen med glassdør. Peisplate i glass. Det er isolert stålrørspipe. Det er ingen kjente problemer med vedovnen.

Innvendig trapp i tre med åpne trinn. Rekkverk og håndløper på en side av trappen.

Glatte innerdører med terskler.

Oppvarming: Det er montert elektriske panelovner som varmekilder. Varme i badromsgulvet, gulvet i entréen, stuen, kjøkkenet og i boden. Vedovn i stuen. Eier opplyser at alle varmekilder fungerer. Dette punktet er kun ment som informasjon og er ikke vurdert med tilstandsgrad.

[Gå til side](#)

VÅTROM

Beskrivelse av eiendommen

Bad:

Bad med flislagt gulv og baderomsplater på veggflater. Dusjnise med innfellbare dusjdører, servant med ett greps blandebatteri og vegghengt toalett. Det er utført fuktsøk på overflater uten at unormale verdier ble avdekket.

Eier opplever ikke problemer med badet.

Undersøkelsene baserer seg på synlige og tilgjengelige bygningsdeler.

Elektrisk bryterstyrt vifte. Overstrømming under døren for tilluft.

Det er utført hulltaking (73 mm.) bak dusjen i tilstøtende stue. Det er isolasjon i veggen. Isolasjon begrenser innsyn. Det er utført fuktmåling, sett og luktet etter fukt/misfarging. Fuktmåling er utført med pigger og Protimeter Surveymaster i bunnsvill. Det er ikke avdekket misfarging eller merkbar fukt.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning fra Sigdal med glatte fronter. Laminat benkeplate med oppvaskkum og ett greps uttrekkbart, svingbart blandebatteri med dusjfunksjon. Induksjon koketopp og innebygget stekeovn. Integrert kjøleskap/fryser og oppvaskmaskin. Ingen utslag på fuktsøk foran benkeskap. Ingen synlige lekkasjer. Det er installert komfyrvakt og lekkasjestopper. Kjøkkenet er fra byggeår.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Kjøkken: Plastrør. Det ene røret er koblet på veggboks. Det andre røret er trukket opp fra sokkelen. Bod: Inntaksrør med reduksjonsventil, vannmåler (krav fra kommunen) og hovedstoppekran. Rørskap med samlestocker med stoppekraner. Rørkursene er merket. Avrenning ut på gulvet for synliggjøring av eventuelt lekkasjevann. (Det er sluk i gulvet). Bad: Skjult anlegg. Inntaksrør er frostsikret med varmekabel. Bryter i boden. Utekran på gavlveggen.

Utførende rørlegger har vært Arve Hagen i følge klistremerke på rørskapet.

Synlige avløpsrør er av plast. Vurderingen gjelder interne rør.

Elektrisk vifte på badet. Ventilator på kjøkkenet. Friskluftsventiler i soverom, bod og stue.

Opplegg for vaskemaskin i boden. Vaskemaskinen er fuktsikret ved at den står i rom med sluk.

Varmtvannsbereder på ca. 194 liter plassert i boden.

Sikringsskap i boden med automatsikringer, overspenningsvern og jordfeilbrytere. Det er montert elbillader ute.

Brannvarslere i begge etasjer. Forskriftsmessig brannslukningsapparat. (6 kg. pulverapparat merket ABC).

[Gå til side](#)

TOMTEFORHOLD

Det er byggegrunn av løsmasser. Typisk fjellterreng med lyng, stein etc.

Det er ikke kjeller i bygget, kun støpt betongplate på mark. På prosjekttegning er platen tegnet delvis under terreng. Det er tegnet inn drenerør på prosjekttegninger og det legges til grunn at det er lagt ned drenerledning. TG er satt på alder. Selve dreneringen er ikke tilgjengelig for vurdering.

Støpt plate på mark. Ved måling av planavvik (se pkt. om etasjeskiller) er det ikke målt avvik eller observert skader.

Typisk fjellbiotop med lyng og stein. Foran huset er det singel og p- plass(er).

Utvendige vannrør og avløpsrør er (av ukjent type) fra 2023. Det er offentlig avløp og vannforsyning via private stikkledninger.

Beskrivelse av eiendommen

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

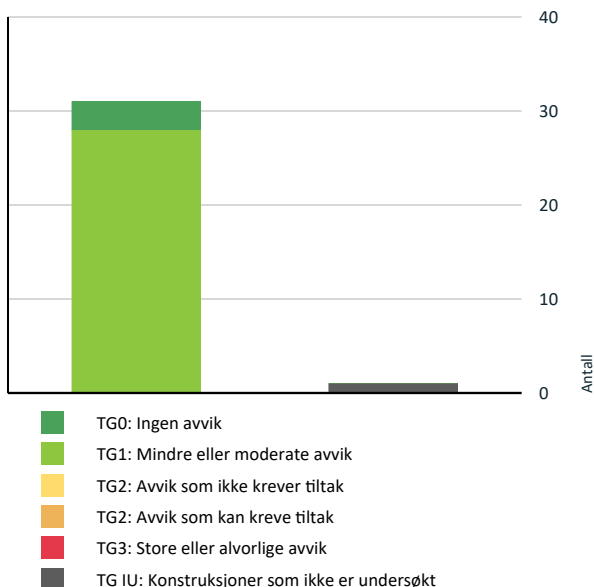
[Gå til side](#)

Fritidsbolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten er utført med begrensninger som følger av at boligen er innredet på befaringen. Tunge møbler o.l. blir normalt ikke flyttet på. Skader eller mangler som kan være skjult bak innredning kan derfor ikke oppdages ved befaringen. Servitutter og heftelser som hefter ved eiendommen er ikke vurdert, med mindre det er angitt i rapporten. Der det i rapporten er foretatt antagelser, er dette normalt fordi forholdet ikke lot seg faktasjekke. Funksjonstesting av tekniske installasjoner er ikke foretatt med mindre det går frem av rapporten.

Eier er alltid kilde til opplysninger i rapporten hvis det ikke er oppgitt andre kilder.

Det anbefales å lese all tilgjengelig informasjon (egenerklæring, årsmøteinncallinger o.s.v.) for å sikre seg best mulig informasjon om boligen. Interessenter har en selvstendig undersøkelsesplikt. Fremlagt dokumentasjon kan generelt variere fra oppdrag til oppdrag.

Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

Fritidsbolig

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG

Byggeår
2023

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Fritidsbolig

Standard
Hytta har en standard med parkett, panel, malte flater og fliser. Se også beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Hytta fremstår som velholdt, pen og med lite/ingen bruksslitasje. Se punkter under konstruksjoner for eventuelle behov i forhold til vedlikehold.

UTVENDIG

! TG 1 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra takfot i stige.

! TG 1 Nedløp og beslag

Takrenner og beslag i standard beslagsplate i stål. Det er beslag på isbordene. Det er montert snøfangere på begge sider.



Litt malingsøl på nedløp.

! TG 1 Veggkonstruksjon

Bindingsverkvegger med utvendig malt panel. Tykkelse og kvalitet på isolasjon er ikke sjekket.

! TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Skråtak i trekonstruksjoner.

Besiktiget fra loft. Synlige luftespalter i takutspring ute. Konstruksjonen innvendig er innebygget og dermed ikke direkte tilgjengelig. Ingen synlige nedbøyninger eller skader på det som er tilgjengelig.

Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

! TG 1 Vinduer

3-lags isolerglass i trerammer fra byggeår. Vinduene er topphengslede. To fastkarmsvinduer i stuen.

Det er ikke mulig å sjekke eventuelle mangler med vindtetting og isolering uten å fjerne listverk. (Det utføres ikke inngrep på denne type undersøkelser).

! TG 1 Dører

Formpresset ytterdør. Terrassedør med glassfelt. Dørene er fra byggeår.

! TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse i trekonstruksjon. Terrassen er på ca. 19 m². Terrassen er omtrent sydvestvendt. Rekkverk i tre. (Høyde er ca. 100 cm.) Det er lys og stikkontakt på terrassen. Port i rekkverket for direkte utgang til terreng.

INNSENDIG

! TG 1 Overflater

Gulv: Fliser i gangen og i boden/teknisk. 3-stavs parkett forøvrig. Veggflater: Panel. Sotet glass over oppvaskkum og koketopp. Himling: Panel. Downlights i entre, stue, kjøkken og alle rom på loftet unntatt kottet. Det må påregnes at det kan forekomme bruksmerker etter normal bruk, veggfester etc.

! TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Tilstandsrapport

Boligen har etasjeskille i trebjelkelag og støpt plate i plate i betong i 1. etg. Det er utført målinger med laservater over to meters lengde og gjennom hele rom på to tilfeldige steder/rom i hver etasje. Det er ikke målt retningsavvik utover toleransekravene angitt i gjeldende fagstandard (NS 3600).

! TG 1 Radon

Bygget er opplyst utført med radontiltak (krav i byggetillatelse/lovverk), ferdigattest foreligger og utbygger har gjennom søknad om ferdigattest bekreftet at alle kontrollerklæringer foreligger og at bygget er oppført i.h.t. gitte tillatelser og gjeldende forskrifter. Det legges derfor til grunn at dokumentasjon finnes, men ikke fremvist på denne befaringen.

I følge radonkart over dette området er området vurdert med særlig høy aktsomhetsgrad. (<http://geo.ngu.no/kart/radon/>).

! TG 1 Pipe og ildsted

Vedovn i stuen med glassdør. Peisplate i glass. Det er isolert stålrørspipe. Det er ingen kjente problemer med vedovnen.

Det foreligger ingen informasjon om mangler eller påbud (som for eksempel fyringsforbud). Eier opplyser at ovnen fungerer som den skal. Det har vært tilsyn på ildsted/pipe i 2024. Det ble anført en anmerkning (som er mildere enn avvik) på manglende rister rundt pipeløpet på loftet. Dette er utbedret i ettertid.

! TG 1 Innvendige trapper

Innvendig trapp i tre med åpne trinn. Rekkverk og håndløper på en side av trappen.

Fra gjeldende forskrift: "Trapp, leder eller stige som kun benyttes i forbindelse med driften av byggverket, skal utformes funksjonelt ut fra forventet bruk og slik at personsikkerheten ivaretas, men er forøvrig unntatt fra bestemmelsene i trappeparagrafen." Gitt at lofstrommene ikke er godkjent som oppholdsrom er trappen innenfor gjeldende regelverk.

! TG 1 Innvendige dører

Glatte innerdører med terskler.

Oppvarming

Det er montert elektriske panelovner som varmekilder. Varme i baderomsgulvet, gulvet i entréen, stuen, kjøkkenet og i boden. Vedovn i stuen. Eier opplyser at alle varmekilder fungerer.

Dette punktet er kun ment som informasjon og er ikke vurdert med tilstandsgrad.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Bad med flislagt gulv og baderomsplater på veggflater. Dusjnische med innfellbare dusjdører, servant med ett greps blande batteri og vegghengt toalett. Det er utført fuktsøk på overflater uten at unormale verdier ble avdekket.

Eier opplever ikke problemer med badet.

Undersøkelsene baserer seg på synlige og tilgjengelige bygningsdeler.

1. ETASJE > BAD

! TG 1 Overflater vegger og himling

Baderomsplater på veggene. Panel i himling med downlights.

1. ETASJE > BAD

! TG 1 Overflater Gulv

Flislagt gulv med gulvvarme (elektrisk). Det er nedsenket dusjnische. Punktsjekk med vater viser fall mot sluk på hele gulvet. Høyde fra overkant slukrist til underkant terskel er ca. 25 mm. Høyde på terskel er ca. 20 mm. Ved testing av dusjen renner vannet mot sluket.

1. ETASJE > BAD

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk med klemring og synlig membranmsjikt.

Tilstandsrapport



Sluk

1. ETASJE > BAD

TO 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredning med servant og underskap med ett greps blandebatteri. Dusjbatteri med hånddusj og regnskogdusj. Vegghengt toalett med innebygget sisternen. Det er montert sikkerhetspose rundt sisternen. Eventuelt lekkasjevann fra sisternen vil ledes ned i toalettet.

1. ETASJE > BAD

TO 1 Ventilasjon

Elektrisk bryterstyrt vifte. Overstrømming under døren for tilluft.

1. ETASJE > BAD

TO 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er utført hulltaking (73 mm.) bak dusjen i tilstøtende stue. Det er isolasjon i vegg. Isolasjon begrenser innsyn. Det er utført fuktmåling, sett og lukket etter fukt/misfarging. Fuktmåling er utført med pigger og Protimeter Surveymaster i bunnsvill. Det er ikke avdekket misfarging eller merkbar fukt.



Fuktmåling bak dusjen.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TO 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra Sigdal med glatte fronter. Laminat benkeplate med oppvaskum og ett greps uttrekkbart, svingbart blandebatteri med dusjfunksjon. Induksjon koketopp og innebygget stekeovn. Integreert kjøleskap/fryser og oppvaskmaskin. Ingen utslag på fuktsøk foran benkeskap. Ingen synlige lekkasjer. Det er installert komfyrvakt og lekkasjestopper. Kjøkkenet er fra byggeår.

1. ETASJE > KJØKKEN

TO 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TO 1 Vannledninger

Kjøkken: Plastrør. Det ene røret er koblet på veggboks. Det andre røret er trukket opp fra sokkelen. Det er et koblingspunkt halvveis bak benkeskap som ikke er i bruk. Det antas at dette er en feilplassering av rørlegger. Det er vurdert at dette er løst ok sånn som det er. Bod: Inntaksrør med reduksjonsventil, vannmåler (krav fra kommunen) og hovedstoppekran. Rørskap med samlestocker med stoppekraner. Rørkursene er merket. Avrenning ut på gulvet for synliggjøring av eventuelt lekkasjevann. (Det er sluk i gulvet). Bad: Skjult anlegg. Inntaksrør er frostsikret med varmekabel. Bryter i boden. Utekanl på gavlveggen.

Utførende rørlegger har vært Arve Hagen i følge klistremerke på rørskapet.



Rørskap med stoppekraner.

Tilstandsrapport



Inntaksrør med stoppekran.

! TG 1 Avløpsrør

Synlige avløpsrør er av plast. Vurderingen gjelder interne rør.

! TG 1 Ventilasjon

Elektrisk vifte på badet. Ventilator på kjøkkenet. Friskluftsentil i soverom, bod og stue.

! TG 1 Andre VVS-installasjoner

Opplegg for vaskemaskin i boden. Vaskemaskinen er fuksikret ved at den står i rom med sluk.

! TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på ca. 194 liter plassert i boden. Berederen er fuksikret ved at den står i rom med sluk. Berederen er koblet til fast punkt. (Stikkontakt er ikke godkjent med dagens regler på beredere over 1500 W. Dagens regler krever direkte tilkobling til nettet). Berederen er fra byggeår.

! TG 1 Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Sikringsskap i boden med automatsikringer, overspenningsvern og jordfeilbrytere. Forskriftsmessig brukerveiledning til jordfeilbryter, overspenningsvern og kursoversikt. 18 kurser inkludert astrour, releer etc. Overbelastningsvern på 32 A.

Det er montert elbillader ute.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2023 Nytt bygg
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja Det er fremvist samsvarserklæring fra utførte el. installasjoner utført i 2023 som gjelder nytt anlegg. Arbeidene er utført av Minel Elmontasje AS. Se erklæringen for nærmere spesifisering.
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei

Generell kommentar

Tilstandsrapport

I følge gjeldende fagstandard (NS 3600) skal det gis opplysninger om inspektørens elektrokompetanse). Undertegnede er ikke utdannet innen elektrofaget.



Sikringskap.

TO 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Brannvarslere i begge etasjer. Forskriftsmessig brannslukningsapparat. (6 kg. pulverapparat merket ABC).

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av løsmasser. Typisk fjellterreng med lyng, stein etc.

TO 1 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Det er ikke kjeller i bygget, kun støpt betongplate på mark. På prosjekttegning er platen tegnet delvis under terreng. Det er tegnet inn drenerør på prosjekttegninger og det legges til grunn at det er lagt ned drenerledning. TG er satt på alder. Selve dreneringen er ikke tilgjengelig for vurdering.

TO 1 Grunnmur og fundamenter

Støpt plate på mark. Ved måling av planavvik (se pkt. om etasjeskiller) er det ikke målt avvik eller observert skader.

TO 0 Terrengforhold

Typisk fjellbiotop med lyng og stein. Foran huset er det singel og p- plass (er).

TO 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige vannrør og avløpsrør er (av ukjent type) fra 2023. Det er offentlig avløp og vannforsyning via private stikkledninger.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbar areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Carport og/eller garasje plass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA)
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Arealet med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjelheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom, eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse, rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Fritidsbolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1. etasje	69			69	19		69
Loft, ikke målbart						42	42
SUM	69				19	42	111
SUM BRA	69						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Bad , entré , kjøkken , 2 soverom , stue , bod		
Loft, ikke målbart			

Kommentar

Himlingshøyde er ca. 221- 222 cm. i 1. etg.

Loftet er ikke målbart. På loftet er minste målte høyde ca. 80 cm. og høyeste målte høyde ca. 187 cm. Rommene er ikke godkjent for varig opphold.

Terrasse (TBA) avrundet til 19 m².

Aralet er målt med 3- D skanner fra Leica. Eventuelle skjevheter på plantegning gjenspeiler faktiske forhold.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Kommentar:

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtknisk forskrift?

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja Nei

Kommentar: Nytt bygg i 2023.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Fritidsbolig	65	4

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
16.10.2024	Erik Øyum med nøkkel	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3412 LØTEN	273	220	1511	0	10 m ²	Kartverket	Festet
Adresse	Festekontrakt			Neste justering		Utløpsdato	
Blåbærvegen 174	01.08.2022			01.01.2032			

Hjemmelshaver

Lundetræ Eirik og Olsen Tonie Harriet, festere.
Løiten Almending, bortfester.

Kommentar

Tomtestørrelse er oppført til 0 kvm. i Kartverket. Det er ikke mulig å generere rapport uten å skrive inn areal på eiendom, derfor er det ført inn 10 kvm. Se eiendomskart fra kommunen eller gå inn på seeiendom.no og søk opp adressen for nærmere informasjon.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Hytte beliggende på Budor i Løten. Turterreng og alpinbakke rett utenfor døren.

Adkomstvei

Opparbeidet privat vei.

Tilknytning vann

Offentlig, kommunal tilknytning. Privat stikkledning på egen eiendom.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Fra byggetillatelse: "Eiendommen har arealformål fritidsbebyggelse – frittliggende i områderegulering for Budor sør. Tiltaket er i tråd med planen."

Skattetakst og formuesverdi

År	Kommentar
2023	Fås ved henvendelse til ligningskontoret

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
---------	----------	------	----------------	--------------

Kommentar

Eiere må selv tegne nødvendige forsikringer.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	16.10.2024		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	16.10.2024		Gjennomgått		Nei
Festekontrakt	16.10.2024		Gjennomgått		Nei
Tegninger	16.10.2024		Gjennomgått		Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholds krav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.

• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Straks tiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

• For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspæren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

• 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.

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. 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.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/UJ3147>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Grefsen og Torshov	
Oppdragsnr.	
1012240035	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Eirik Lundetræ	Tonie Harriet Olsen
Gateadresse	
Blåbærvegen 174	
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	2023
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	23
Antall måneder	06
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	Fremtind (LO favor)
Polise/avtalnr.	30453451

Document reference: 1012240035

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: EL, THO

1

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	BoligPartner Hamar bygget hytta og brukte sine underentreprenører på hytta. For badet brukte de Arve Hagen AS
Arbeid utført av	BoligPartner Hamar

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Nei Ja

Beskrivelse	Nytt bygg
-------------	-----------

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei Ja

Beskrivelse	Nytt bygg
-------------	-----------

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

Nei Ja

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

Svar	Nei
------	-----

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Nybygg og BoligPartner brukte sin underleverandør Minel Hamar AS
Arbeid utført av	BoligPartner Hamar

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Beskrivelse	Inspeksjon av ildsted fra Løten brannvesen
-------------	--

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei Ja

Beskrivelse	Zaptec montert
-------------	----------------

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

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Nytt bygg

Arbeid utført av

BoligPartner Hamar

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

Document reference: 1012240035

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Eirik Lundetræ	03f5d0495a783a25b1f9f53 730c2f9c2d96617e3	08.10.2024 18:49:34 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

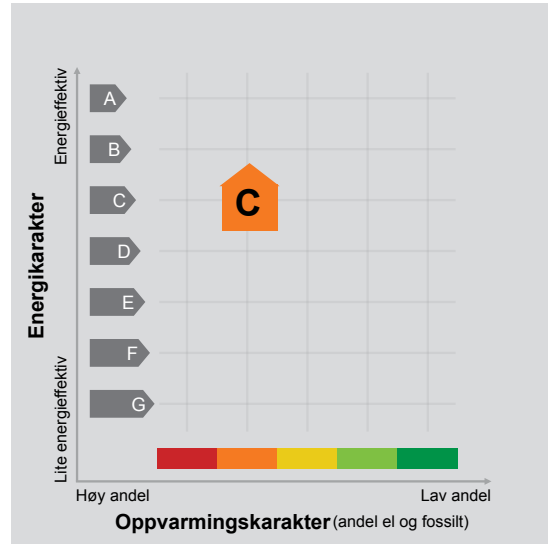
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Tonie Olsen	2ce12582acf114be3f60988d ba551925f39088a4	07.10.2024 15:00:28 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1012240035

- 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>

ENERGIATTEST

Adresse	Blåbærvegen 174
Postnummer	2340
Sted	LØTEN
Kommunenavn	Løten
Gårdsnummer	273
Bruksnummer	220
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	1511
Bygningsnummer	301133314
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2024-35450
Dato	07.10.2024



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Grunnkart



Løten kommune

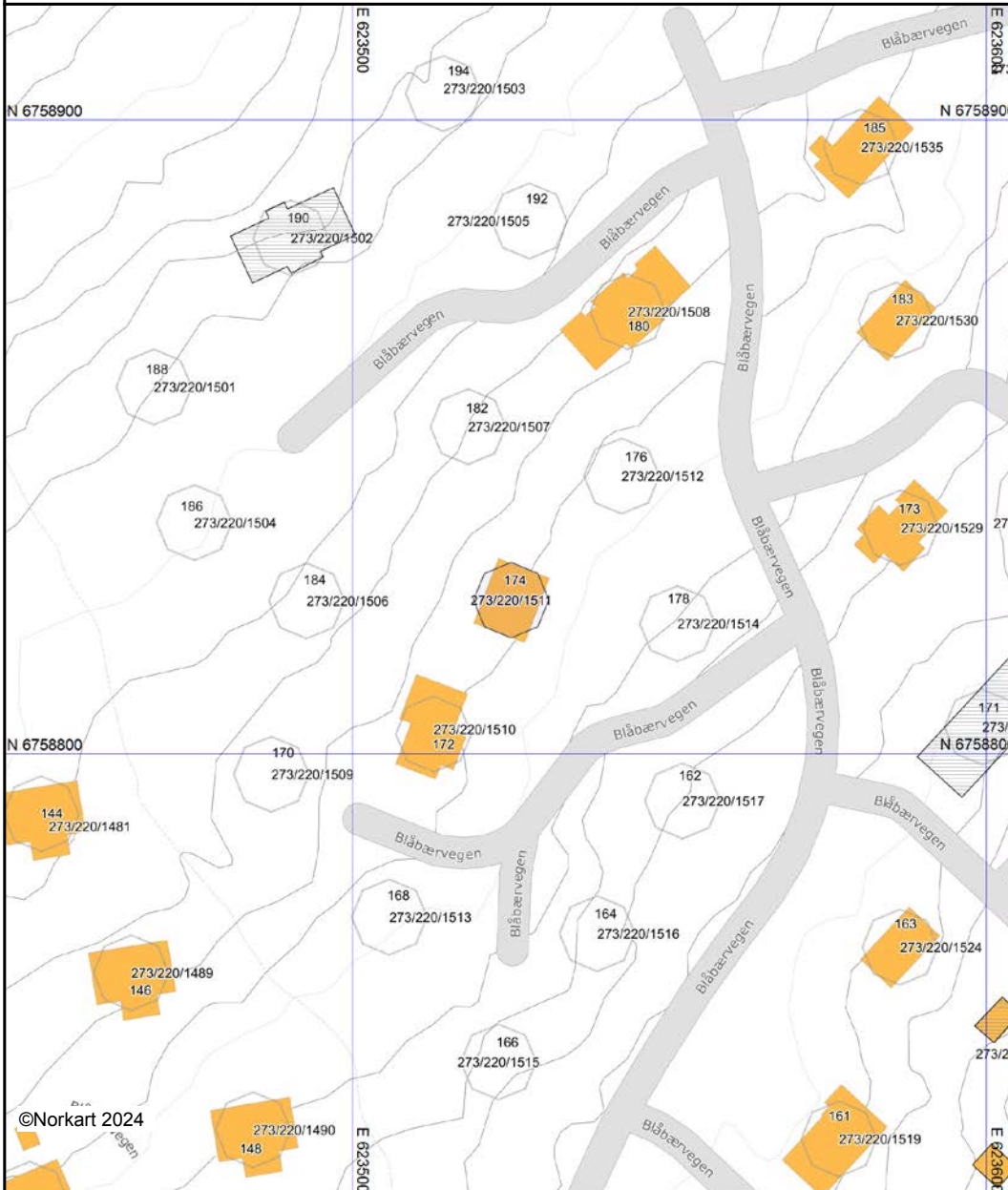
Grunnkart

Eiendom: 273/220/1511
Adresse: Blåbærvegen 174
Dato: 08.10.2024
Målestokk: 1:1000



UTM-32

Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm	Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm	Eiendomsgr. omtvistet	Hjelpelinje vannkant
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm	Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm	Hjelpelinje veikant	Hjelpelinje fiktiv
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm	Eiendomsgr. uvisse nøyaktighet	Hjelpelinje punkt feste	



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

Reguleringplankart & bestemmelser



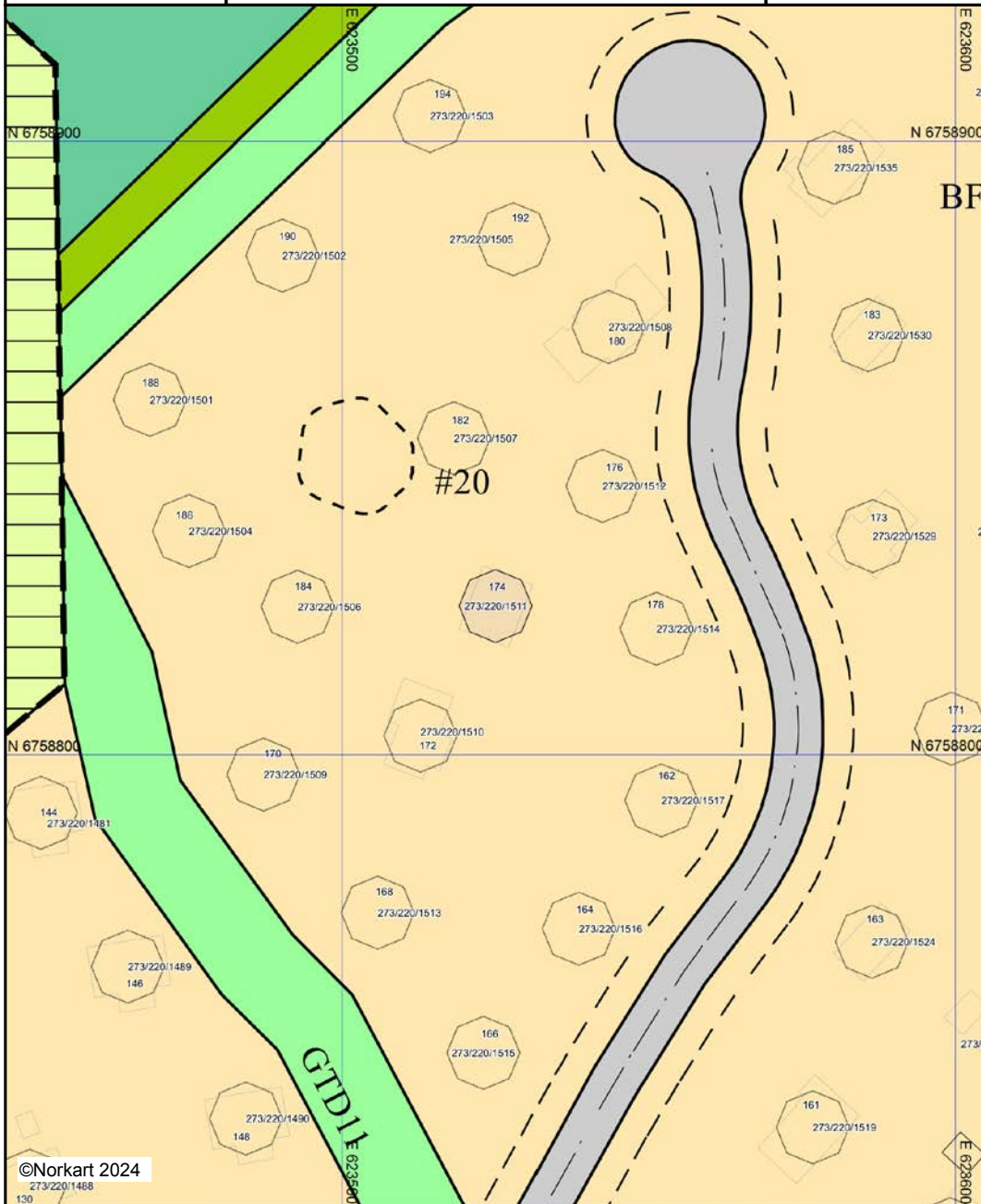
Løten kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 273/220/1511
Adresse: Blåbærvegen 174
Dato: 08.10.2024
Målestokk: 1:1000



UTM-32



©Norkart 2024

273/220/1488
130

Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard. Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.



Områderegulering for Budor-sør

Reguleringsbestemmelser
PlanID: 154

Områderegulering

Datert dato: 9.1.2020

Sist revidert dato: 22.5.2020

Vedtatt av kommunestyret

Sak

ArkivsakID: 19/377

PLANENS HENSIKT

Planens hensikt er å legge til rette for en forsvarlig videre utbygging av fritidsboliger, servicebebyggelse og aktivitetsområder på Budor.

- Trygge og gode bo- og aktivetsmiljøer.
- Minst mulig avtrykk på natur og miljø.
- God tilrettelegging for naturopplevelser og aktiviteter hele året.
- Ivaretagelse av setervoller og beiteressurser.
- Rom for tilpasning til utviklingsbehov og -muligheter, spesielt innen miljø og bærekraft.

1 FELLESBESTEMMELSER FOR HELE PLANOMRÅDET

1.1 Funksjons- og kvalitetskrav (PBL §12-7 nr. 4)

1.1.1 Universell utforming

- Ved utbygging og utforming av anlegg skal det sikres god tilgjengelighet for alle, jf. rundskriv T-5/99 fra MD. Bygninger og anlegg skal utformes slik at de kan brukes på like vilkår av så stor del av befolkningen som mulig, jf. gjeldende Teknisk forskrift.

1.1.2 Estetisk utforming

- Bebyggelse og aktivitetsanlegg skal gis en utforming/ fargebruk som harmonerer med sted og landskap. Viktige føringer er angitt under det enkelte arealformål.

1.1.3 Utendørs gatebelysning

- Belysning må løses på en måte som skjermer lyskilde slik at en unngår lysforurensning til bebyggelsen rundt.
- Utelys i gater og gårdsrom skal fortrinnsvis plasseres på bygningsvegg og lyskilde skal være skjermet.
- Gatebelysning tillates kun i lysløypa og i sentrumsområdet.

1.1.4 Terreng-/vegetasjonsbehandling

- Terrenginngrep slik som byggegroper, interne veger, parkeringsplass og ledningsgrøfter, skal gjøres så skånsomt som mulig for å ta vare på naturpreget. Ved alle tiltak innenfor planområdet skal det umiddelbart etter avsluttet arbeid sørges for at terrenget istandsettes og tilsåes / tilplantes med stedegent plantemateriale alternativt ta vare på torv i forbindelse med vegbygging og grunnarbeid på tomter til bruk ved senere landskapspleie.
- Vegetasjonen, særlig større trær, skal bevares så langt som mulig.
- Hvis det må sås skal følgende grasfrø /blanding benyttes:
 - o Rødsvingel (*Festuca rubra* ssp. *rubra*) sort 'Klett', sort 'Frigg', eller pop. 'Sauherad' 50-85 %
 - o Engkvein (*Agrostis capillaris*) sort 'Nor', sort 'Frigg', pop. 'Vrådal' 5-10 %
 - o Sauesvingel (*Festuca ovina* ssp. *ovina*) pop. 'Varanger', pop. 'Sør-Fron', sort 'Lillian', pop. 'Hol' 15-25 %

1.1.5 Overvannshåndtering

- Håndtering av overvann skal angis på situasjonsplan/utomhusplan jfr. § 1.9 og skal fortrinnsvis skje på egen grunn, men med muligheter for kontrollert videreføring til friområder, veggrøfter, myrdrag, tjern og bekker i området.
- Alle bekkegjennomføringer/ stikkrenner skal dimensjoneres for vannføringer tilsvarende 200 års nedbørsintensitet og med en sikkerhetsmargin på +40%.
- I forbindelse med søknad om tiltak skal det redegjøres for hvordan overvann er ivaretatt og evt. konsekvenser for nedenfor beliggende områder.
- Overvann fra kjørevegarealene kan avrennes mot eksisterende friområder og bekker i området.

1.2 Verneverdier kulturmiljø/ naturmangfold (PBL §12-7 nr. 6)

- Prioriterte viktige automatiske kulturminner som vist på plankart skal ivaretas (se også hensynssone bevaring kulturminne § 4.3 og hensynssone båndlegging etter lov om kulturminner § 4.4).
- Ved istandsetting etter terrenginngrep eller opparbeiding av utomhusarealer/ aktivitetsanlegg tillates ikke brukt planter som står på Artsdatabankens svarteliste (www.artsdatabanken.no).

1.3 Parkering (PBL §12-7 nr. 7)

- For leilighetsbebyggelsen skal det beregnes 1,0 p-plass pr. leilighet < 75m² (BRA) og 2 p-plasser pr. leilighet >75m² (BRA). For nærings- og tjenesteyting skal det beregnes 1 plass pr. 50 m² BRA.
- For hyttebebyggelsen skal det minimum opparbeides 2 p-plasser for hver hytte. (Se også bestemmelser 3.2.3 for parkeringsområder og bestemmelser for de enkelte formålsområdene).

1.4 Byggegrenser (PBL §12-7 nr. 2)

- Hvis ikke annet er vist på plankart er byggegrense sammenfallende med formålsgrense. For offentlig ledningsanlegg gjelder en byggegrense på 4 m til hver side for ledning.

1.5 Miljøkvalitet (PBL §12-7 nr. 3)

1.5.1 Støy, støv og luftkvalitet

- Grenseverdiene for støy gitt i tabell 3 i Klima- og miljødepartementets retningslinje T-1442/2016 (eller senere utgaver som erstatter denne) skal gjelde for planområdet. Alle fritidsboliger skal ha tilgang til uteoppholdsareal med støynivå under angitte grenseverdier.
- Retningslinjer i T-1442 kap. 4 om begrensning av støy fra bygge- og anleggsvirksomhet legges til grunn i bygge- og anleggsfasen.
- Enkeltkilder for støy skal rettes bort fra boligområder/områder med støyømfintlig bebyggelse.
- Grenseverdiene for støy gjelder både for planområdet og eksisterende omkringliggende støyømfintlige arealer.
- Støy og støv fra anleggs- og aktivitetsområder mm skal holdes innenfor kravene gitt i relevant regelverk og veiledere (som T-1442, forskrift om miljørettet helsevern, forurensningsforskrifter, helsedirektoratets veileder for musikkanlegg og helse IS-0327 og annet relevant regelverk).
- Tynge anleggstrafikk/ virksomhet tillates hverdager (mandag - fredag) mellom kl 07.00 – 19.00 og lørdager mellom kl 07.00 og 15.00, men ikke i høytider (inkl. juleferie og påskeferie) og på offentlige fridager.
- Bestemmelsene gjelder ikke varelevering, brøyte- eller løypekjøring.

1.5.2 Forurensning

- Senterområde og nye områder for fritidsbebyggelse skal forsynes med et fungerende søppelhåndteringssystem iht. gjeldende normer.

1.5.3 Vannmiljø

Langs bredden av vassdrag skal det opprettholdes et naturlig vegetasjonsbelte på minimum 5 meter på hver side.

1.6 Samfunnssikkerhet (PBL §12-7 nr. 1, 2, 4)

- Brannbil og utrykningskjøretøy skal ha adkomst til alle fritidsboliger, service-/ næringsbebyggelse.
- Området skal forsynes med brannhydranter som forutsettes plassert slik at de ikke står i veien for vedlikehold og samtidig så nært veg at de enkelt kan gjøres tilgjengelig ved store snømengder.

1.7 Energi (Pbl §12-7 nr. 8)

- Det skal tilstrebes bruk av bergvarme, bioenergi eller andre miljøriktige energikilder for den tyngre bebyggelsen i sentrumsområdet (byggeområder fritidsbebyggelse konsentrert og sentrumsformål).

1.8 Miljøhensyn ved gjennomføring av planen (PBL §12-7 nr. 12)

- I forbindelse med rammesøknad for tyngre bebyggelse i sentrumsområdet (byggeområder fritidsbebyggelse konsentrert og sentrumsformål) skal det redegjøres for valg av energiløsning og hvordan den skal implementeres i byggeprosjektet. For de samme områdene skal det også redegjøres for bruk av massivtre som byggemateriale og valg av løsninger (materialer, transport, drift) som teller positivt i klimaregnskapet. Miljøvennlige løsninger skal prioriteres dersom det ikke blir vesentlig dyrere (inntil 15 %) enn alternative vanlig benyttede løsninger.

1.9 Krav om utomhusplan/ landskapsplan (PBL §12-7 nr. 11)

- For byggeområder fritidsbebyggelse konsentrert (BFK), sentrumsformål (BS) og næringsbebyggelse (BN) skal det sammen med søknad etter PBL § 20-1, legges fram en utomhusplan (landskapsplan) i målestokk 1: 200. Utomhusplanen skal vise følgende:
 - o Eksisterende situasjon med eventuelle tomtegrenser, byggelinjer og evt. frisiktlinjer. Atkomstveg, nabobebyggelse (m/angivelse av møneretning og antall etasjer), evt. eksisterende bebyggelse på tomte, ledninger for vann og kloakk, nordpil.
 - o Planlagt bebyggelse med terrasser og evt. forstøtningsmurer. Høyde på gulv i første etasje/hovedplan.
 - o Uthus/boder eller anneks som er tillatt på tomte innenfor maksimalt angitt BYA.
 - o Husplassering angitt med koordinater på minimum 2 hushjørner.
 - o Ytre mål på husene, avstand til nabogrenser og avstand til midten av veg.
 - o Kotehøyder på bebyggelsens inngangsplan, ved biloppstillingsplass og ved innkjøringen til tomte/feltet. Terrengfall vist med terrengkoter (eksisterende og nye) og høydetall.
 - o Behandling/ opparbeidelse av den ubebygde delen av tomte. Planen skal vise: eksisterende vegetasjon som bevares, terrengbehandling med nye koter og punkthøyder, eventuelle forstøtningsmurer og andre konstruksjoner, belegg på interne veier, stier og plasser samt ny vegetasjon.
 - o Eventuelle mindre leegger skal framgå av situasjonsplanen.
 - o På utomhus-/landskapsplan (evt. egen plan) skal det angis områder for permanent lagring av snø samt hvilke veier/gater som til enhver tid skal være ryddet og framkommelige for utrykningskjøretøy.
 - o Overvannshåndtering jf pkt 1.1.5.

1.10 Strøm og kabler

- Elektrisitets- og telekommunikasjonslinjer skal fremføres som jordkabel, fortrinnsvis i eller langs atkomstvegene eller i felles grøft med vann og avløp. Dersom nye anlegg for telekommunikasjon må oppføres i området kan dette gjøres etter avtale med kommunen. Dersom ny trafokiosk må oppføres i planområdet skal den plasseres i område for grønstruktur (G-områder) eller inntil veggrunn.

1.11 Skilting

- Skilt- og reklame skal gis en utforming som harmonerer med bebyggelsen og strøkets karakter.
- Skilt og reklameinnretninger tillates ikke plassert på mønet, takflater eller gesims.

1.12 Gjerder/ flaggstenger/ frittstående portaler/ levegger

- Flaggstenger, frittstående portaler eller frittstående levegger tillates ikke på den enkelte hyttetomt. En begrenset inngjerding i tilknytning til fritidsbolig tillates for å hindre at beitedyr forårsaker ulempe og skade på eiendommen.
- Det tillates maksimalt 50 løpemeter gjerde pr. fritidseiendom. Gjerde skal plasseres som en naturlig forlengelse av/tilknyttes eksisterende bygningsmasse. Rekkverk rundt terrasser regnes som en del av gjerdet. Inngjerding av inngangsparti og parkering skal prioriteres. Områder mellom fritidsboliger skal ha fri ferdsel for beitedyr og mennesker. Stier og tråkk skal opprettholdes.
- Maksimal høyde på gjerde og port skal være 80 cm plassert på bakkenivå. Dersom gjerdet plasseres oppå andre konstruksjoner som støttemur, jordvoll eller annet skal totalhøyden på tiltaket inkludert gjerde være maksimalt 80 cm.
- Gjerde skal være permanent og harmonere med fritidsboligen og øvrig bebyggelse i området når det gjelder farge og utforming. Lyse eller skarpe farger tillates ikke. Det tillates ikke midlertidige gjerdeløsninger. Gjerdet skal ha en mest mulig åpen løsning. Gjerder skal utformes slik at risikoen for at lam setter seg fast minimeres.
- Gjerde og portstolper skal ikke plasseres nærmere veiskulder enn 4 meter
- Gjerde innenfor areal regulert til senterområde (LSO) og formål skianlegg (BSA) har ikke begrensning mht lengde.
- Prinsipper for planløsning og evt. dispensasjon, se retningslinjer gjerdebestemmelser side 14 og 15.

2 KRAV OM DETALJREGULERING / FELLES SITUASJONSPLAN

2.1 Krav om detaljregulering (felt BS1-4, BFF10-24, BKB1)

- For feltene BS1-4, BFF10-24, BFK2 og BKB1 kreves egen detaljreguleringsplan.
- Avgrensning av reguleringsplan avklares i samråd med planavdelingen i Løten kommune.

2.2 Krav om felles situasjonsplan (felt BFF2-9, BFF25-28, BFK1)

- For hver av feltene BFF2-9, BFF25-28 og BFK1 kreves en felles situasjonsplan for hele feltet før en kan få godkjent den enkelte byggesak. For feltene BFF27-28 skal det lages en felles plan.
(Se også §1.9 mht krav om utomhusplan/landskapsplan og §6.1.1 rekkefølgebestemmelse og krav rammesøknad).
- Situasjonsplanen for feltet skal vise følgende:
 - o Planlagt bebyggelse med kotehøyde på ferdig gulv, evt. festepunkt, møneretning, vegadkomst (evt. møteplasser og midlertidig riggplass) og parkeringsløsning.
 - o Viktig grønnstruktur som evt. lekeplass, adkomst til omkringliggende sti-/løypenett.

- Detaljert plan for vann, avløp, El (evt. trafo) og bredbånd bevisst planlagt for å unngå unødvendig ødeleggelse av eksisterende vegetasjon.
- Overvannshåndtering innenfor/ ut av planområdet.
- Ivaretagelse av store verdifulle trær og evt. våtmark (som ikke bør bebygges) gjennom innmåling og tilstrekkelig hensyntaking mht avstand bebyggelse og andre terrenginngrep.

3 BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL

3.1 BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL §12-5 nr. 1)

3.1.1 Fritidsbebyggelse frittliggende (BFF)

3.1.1.1 *Utnytting*

- Området er regulert til frittliggende fritidsboliger.
- For feltene BFF4-5 og BFF7 tillates dobbelthytte (i tillegg til vanlig frittliggende hytter).
- For felt BFF28 tillates kommersiell utleie.
- Hvert festepunkt kan bebygges (hytte + sidebygning) med maks totalt bruksareal (BRA) = 130 m². Maks størrelse sidebygning = 30 m² (BRA). Maks størrelse dobbelthytte er 120 m² (BRA) pr. enhet.
- Det tillates maks 2 bygg pr. festepunkt (hytte + sidebygning). Parkeringsareal er ikke inkludert i bruksarealet (BRA).
- Maks tillatt bebygd areal %-BYA =25% (inkl. parkering 2 p-pl. = 36 m² pr. festepunkt)

3.1.1.2 *Bebyggelsen*

- Bebyggelsen skal tilpasses landskap og terreng. I skrånende terreng skal byggets lengde-/hoved-møneretning følge langs terrengkotene. Byggene skal være organisert i grupper eller tun i forhold til terrenget. Terreng brattere enn 1:4 skal ikke bebygges.
- Større terrengangrep og planeringsarbeid tillates ikke. Maksimal skjæring: 2m målt vertikalt fra eksisterende terreng. Maksimal fylling 1,5 m målt vertikalt fra eksisterende terreng. Terrenginngrep skal synliggjøres i byggesøknad med terrenglinjer (eksisterende og nytt terreng) på fasade. Terrenglinjer skal vises så langt fra husveggen som det fysisk er planlagt inngrep på tomta.
- Taktekking skal være av materialer med mørk ikke-reflekterende (unntak solpaneler) overflate.
- Hovedfasader skal være i trepanel eller tømmer, eventuelt i kombinasjon med naturstein.
- Skarpe eller lyse farger tillates ikke.
- Det tillates solpaneler (mørke/ reflekterende) på tak og fasader. Solpaneler skal integreres i byggets arkitektoniske uttrykk.
- Eventuell sidebygning skal plasseres slik at det blir en tunvirkning og ikke mer enn 3,0 meters avstand mellom bygningene. Eventuell sidebygning skal ha utforming og farge tilpasset hovedbygningen og underordne seg hytta i høyde. Sidebygning kan benyttes til overnatting men det tillates ikke innlagt vann.
- For BFF4-5, BFF7 og BFF28 skal sidebygning ikke benyttes til overnatting.
- Verandaer skal tilpasses hyttas størrelse og i størst mulig grad tilknyttes eksisterende terreng. Maksimal størrelse på terrasse er 20 m².
- Utendørs belysning skal begrenses.

- Gesims - og mønehøyde skal måles fra planert terrengs gjennomsnittsnivå.
 - o Maksimal høyde synlig grunnmur = 0,5 m
 - o Maksimal høyde fra terreng til ok gulv terrasse med rekkverk = 0,6 m

BFF 2, BFF 4-26

- Bebyggelsen skal ha saltak med takvinkel 18-35 grader.
- Maksimal høyder:
 - o Mønehøyde 7,0 m
 - o Gesimshøyde 5,5 m

BFF1, BFF3, BFF27-31

- Bebyggelsen skal ha saltak med takvinkel 18 – 35 grader.
- Maksimal høyder:
 - o Mønehøyde 5,5 m
 - o Gesimshøyde 3,5 m

3.1.2 Fritidsbebyggelse konsentrert (BFK 1-2)

- I områdene BFK tillates etablert selveier fritidsboliger i form av flerleilighetsbygg med naturlig tilhørende service. Det er tillatt med kommersiell utleie.
- Bebyggelsen skal ha fasader i tre evt. i kombinasjon med naturstein, ha saltak med møne i byggets lengderetning med takvinkel 18 – 35 grader.
- Skarpe eller lyse farger tillates ikke.
- Det tillates solpaneler på tak og fasader. Solpaneler skal integreres i byggets arkitektoniske uttrykk.
- Område BFK1: Tillatt %-BYA = 40 % inkl. parkering (30% når parkering skjer på egen regulert parkeringsplass).
- Område BFK2: Tillatt %-BYA = 30 % inkl. parkering
- Mønehøyde skal ikke overstige 9 m (Se tekniske forskrifter § 4-2).

3.1.3 Sentrumsformål (BS1-4)

- Innenfor dette området tillates servering (Budor Gjestegård) inkl. fasiliteter for kurs og konferanse, handel, velkomstsenter, informasjon/ utstilling, kontorer, innendørs aktivitetsanlegg og fritidsleiligheter.
- Utnyttelsesgrad og høyder skal avklares i egen detaljplan.

(Se plankrav §2.1)

3.1.4 Næringsbebyggelse (BN1-2)

- **BN1:** I dette området tillates bebyggelse for betjening av skitrekk (vaktbu, lager), billett, skiutleie og varmestue/ kafé. **BN2:** I dette området tillates næringsbygg (varmestue)
- Bebyggelsen skal ha fasader i betong, tre eller naturstein.
- Skarpe eller lyse farger tillates ikke.

- Det tillates solpaneler på tak og fasader. Solpaneler skal integreres i byggets arkitektoniske uttrykk.
- Maks tillatt %-BYA = 80 %, parkering ikke inkludert.

3.1.5 Lager (BL)

- Innenfor dette arealet tillates lager og garasjeanlegg.
- Skarpe eller lyse farger tillates ikke.
- Det tillates solpaneler på tak og fasader. Solpaneler skal integreres i byggets arkitektoniske uttrykk.
- Maksimalt tillatt %-BYA = 60%.

3.1.6 Skianlegg (BSA1-5)

- Innenfor dette arealet tillates nedfarter, skiheis, skibånd, grillstue/gapahuk og installasjoner som naturlig hører hjemme i et alpinanlegg inkl. vegetasjonsrydding og planering.
- Det tillates div. aktivitetsanlegg som ikke er i konflikt med skianlegg som sykkelstier, uteamfi, lek- og trenings-fasiliteter.
- Kjøring med tråkkemaskin, scooter, ATV og traktor for vedlikehold tillates.
- Hele eller deler av området kan benyttes til beite.

3.1.7 Skiløypetrasé (BST1-13)

- Innenfor dette arealet tillates opparbeidet skiløype/ tur-/sykkelveg inkl. vegetasjonsrydding og planering. Løypene skal være åpne for allmenn ferdsel.
- Kjøring med tråkkemaskin og scooter for preparering av løyper tillates samt ATV og traktor for sommervedlikehold.
- Skiløype som krysser kjøreveg i plan skal skiltes med fareskilt både for bil og skiløper. Snøkanter skal tas ned for å bedre sikt og skiløype skal flates ut inn mot krysningspunkt for at skiløper skal klare å stoppe før kryssing av veg.

3.1.8 Vannforsyningsanlegg (BVF1-2)

- Innenfor dette arealet tillates installasjoner knyttet vannforsyningen inkl. installasjoner over bakken i form av bygg (pumpestasjon, høydebasseng).

3.1.9 Andre typer bebyggelse og anlegg, skianlegg (BAS)

- Innenfor dette området tillates ski-/kjelketrekk inkl. nødvendig terrengbearbeiding.

3.1.10 Lekeplass (BLK1-4)

- Innenfor dette arealet tillates opparbeidet lekeplass for barn i ulike aldersgrupper inkl. småhytter for lek, akebakke, skilek, lekeapparater, hinderløype, stativer for lek/klatrings osv.

- Det skal etableres sitteplasser i tilknytning til lekeplassene.
- Området kan ha avgrensing/gjerde der det er nødvendig for å ivareta sikkerhet, skjerming mot naboer og for å unngå konflikt med beitedyr.

3.1.11 Energianlegg (BE)

- Innenfor dette området tillates trafo.

3.1.12 Kombinert bebyggelse og anleggsformål (BKB1)

- Innenfor dette området tillates caravanplass og evt. framtidig fritidsbebyggelse frittliggende/konsentrert.
- Maks tillatt %-BYA = 40 % inkl. parkering
- Maks mønehøyde = 9 m for fritidsbebyggelse konsentrert og maks 7m for fritidsbebyggelse frittliggende (Se tekniske forskrifter § 4-2).

(Se plankrav §2.2)

3.2 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL 12-5 nr. 2)

3.2.1 Kjøreveg (KV)

- Her tillates privat kjøreveg.
- Følgende vegstandard skal legges til grunn:
 - o Budorvegen, vegbredde 6,5 m (inkl. 2x0,25m skulder)
 - o Furadalsvegen og nye veger på plankart, vegbredde 6,0m (inkl. 2x0,25m skulder)
 - o Interne veger på byggefelt, vegbredde 3,5 m (inkl. 2x0,25m skulder og nødvendige utvidelser for møteplasser)
 - o Vegers oppbygging og krav til tverrprofil ihht skogsbilveg klasse 3.
 - o Veger skal generelt ikke være brattere enn 1:12, men kan tillates ned til 1:8 på kortere rettstrekning (maks 30m lengde).

(Se også § 1.1.4 og § 1.2)

3.2.2 Gang-/ sykkelveg (GS)

- Her tillates opparbeidet privat gang-/ sykkelveg med bredde på minimum 3,0 m.

(Se også § 1.1.4 og § 1.2)

3.2.3 Parkering (SPA)

- Det skal opparbeides private/felles parkeringsplasser som vist på reguleringsplankartet.
 - o SPA1 skal være parkering for BFK1 og reserve dagparkering for gjester og kunder til skianlegg.
 - o SPA2 og SPA3 skal være dagparkering for besøkende i ski/alpinanlegg. SPA 2 skal også være parkering for BS1. Det skal etableres voll og/eller vegetasjonsskjerm som skjerming mot Budorvegen.

- SPA4 skal være dagparkering for ski-/alpinanlegg.
- SPA5 skal være dagparkering for ansatte og funksjonshemmede.

3.3 GRØNNSTRUKTUR (§12-5 nr. 3)

3.3.1 Turdrag (GTD)

- Dette gjelder eksisterende stier innenfor planområdet som skal ivaretas og i nødvendig grad oppgradert/ tilrettelagt for allmennhetens bruk. Det er ikke krav om at disse stiene skal være universelt utformet. Det skal etableres «åpen» port/grind der turveg må passere inngjerdet område.

3.3.2 Turveg (GT)

- Det tillates opparbeidet turveg/kultursti med grusdekke (maks bredde 1,5m) til område for bevaring av automatisk fredede kulturminner. I samråd med kulturavdelingen i fylkeskommunen tillates det informasjonstavler og noe tilrettelegging ved det enkelte kulturminne.
- Turveg langs Budorvegen (kombinert med VA-trasé) tillates opparbeidet med grusdekke og maks bredde 3m.

3.3.3 Friområde (GF)

- I friområde skal eksisterende vegetasjon, i den grad det er mulig, tas vare på og suppleres. Flatehogst tillates ikke, kun tynning og uttak av enkelt-trær for bedring av lys-/utsiktsforhold rundt fritidsbebyggelsen.
- Det tillates tiltak som fremmer allmennhetens muligheter for utøvelse av friluftsliv (stier, sitte/hvileplasser etc).
- Det tillates plassert trafo og ledningsanlegg.

3.3.4 Grønnstruktur i kombinasjon med andre angitte hovedformål - Friområde / utleiehytter (GAA1-2)

- Koiedalen skal utvikles og ivaretas som et viktig friområde med gammel skog, div. installasjoner for lek, friluftsliv/ turgåing inkludert enkle skogskoier for utleie.
- Det tillates eget sanitærbygg (toaletter/dusjer) som tilbud til de som bor på koier og brukere av friområdet.
- Eksisterende vegetasjon, i den grad det er mulig, tas vare på og suppleres. Flatehogst tillates ikke, kun tynning og uttak av enkelt-trær for bedring av lys-/utsiktsforhold rundt koier og aktivitetsanlegg og evt. av sikkerhetsmessige grunner.
- Det tillates brygge i tilknytning til badeplass.

3.4 LANDBRUKS- NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL (PBL 12-5 nr.5)

3.4.1 Landbruk, natur og friluftsliv (L)

- Området skal benyttes til landbruk, natur og friluftsliv.
- Det tillates etablert skiløyper, tur-sykelstier.

3.4.2 Seterområde (LSO1-2)

- Innenfor disse LNF-områdene skal fortsatt beitebruk prioriteres og seterlandskapet pleies / vedlikeholdes.
- Gammel seterbebyggelse tillates med annen bruk enn tradisjonell landbruksdrift (fritidsbolig for eie / utleie) og oppgradering av interiør.
- Uten krav om ny detaljert reguleringsplan kan det med hjemmel i vedtatt områdeplan godkjennes restaurering av tradisjonell seterbebyggelse (lokal byggeskikk), gjenoppføring av tidligere seterbebyggelse i tilknytning til eksisterende tufter, samt ny sidebygning til hovedbygning på setertun med inntil 15 kvm grunnflate forutsatt at antall bygg på setertunet ikke overstiger 4 bygninger. Tiltakene skal tilpasses eksisterende seterbebyggelse med hensyn til materialvalg, form og farge. Det skal foretas en nærmere vurdering av hver enkelt søknad om tiltak i samråd med antikvarisk myndighet.
- Tillatt maksimal mønehøyde:
 - o Hovedbygning: 5,0 m
 - o Sidebygning: 4,0 m
- Høyde skal måles i henhold til TEK § 4-2.
- Maksimal husbredde (synlig gavl) er 6m. Vinkelbygg, karnapper, arker og takoppløft tillates ikke.
- Taktekking skal være med torv, stikketak (tre) eller bølgeblekk.
- Arealet tillates vinterstid benyttet til ski-løype/-aktiviteter.
- Det tillates etablering av «gutu» for å unngå konflikter med beitedyr. Total bredde maks 7m og 3m bredde gruset sti.
- Inngjerding av beitedyr tillates. (se også §1.12)

3.4.3 Naturformål (LNA)

- Området skal ha en skjøtsel med tanke på at området skal framstå mest mulig som urskog (uberørt).
- Hogst utover tilrettelegging for stier tillates ikke med unntak for felling av enkeltrær av sikkerhetsgrunner.
- Inngrep i form av ledningstraseer eller luftstrekke gjennom området tillates ikke.
- Det tillates etablert natursti (maks 1 m bred) med skilting av områdets naturforekomster.

3.5 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG (PBL §12-5 nr 6)

3.5.1 Friluftsområde i sjø og vassdrag (VFR)

- Området er et viktig element i friområdet Koiedalen og skal forvaltes som del av friområdet. Deler av strandsonen tillates tilrettelagt for fiske og bading.

4 BESTEMMELSER TIL HENSYNSSONER (PBL §§ 12-6, 12-7, og 11-8)

4.1 FRISIKT, (H140)

- Frisiktsone (H140). Arealer innenfor sikringssone skal være fri for sikthindringer høyere enn 50 cm over tilstøtende vegers nivå.

4.2 FLOMFARE, H320_1

- Alle tiltak, bebyggelse og anlegg innenfor hensynssonen skal ha sikkerhet mot flom jf. krav i teknisk forskrift.
- Del av byggeområder som blir berørt av faresone tillates ikke bebygget før det foreligger en detaljert utredning av flomsikring og evt. nødvendige flomsikringstiltak er utført.

4.3 FARE HØYSPENTANLEGG, H370

- Innenfor dette arealet tillates ikke bebyggelse eller anlegg som kan komme i konflikt med trafo-stasjon eller aktiviteter som ikke er forenlig med mulig strålingsfare.

4.4 BEVARING KULTURMINNE, H570

- Hensynssone for fredet kulturminne 26 stk. Innenfor denne hensynssonen er det ikke lov å kjøre med tunge kjøretøy, lagre anleggsutstyr eller byggematerialer, eller gjøre inngrep i grunnen. Skogsdrift skal utføres skånsomt, slik at marksjiktet og grunnen ikke tar skade.
- Innenfor hensynssone bevaring kulturminne, setervoll (H570_1) tillates aktiviteter som er med på å opprettholde preget av setervoll som beite og slått. Det tillates etablert tradisjonell gutu for sikker passasje over setervollen sommertid (Se også §1.12 og §3.4.2).
- Innenfor område GF1/H570_3 er ingen tiltak som kan skade markoverflaten tillatt. Området bør gjerdes inn for å sikre varig vern. Området kan beites av lette husdyr.

4.5 BÅNDLEGGING ETTER LOV OM KULTURMINNER, H730

- For et sammenhengende område med flere kulturminner skal det i tillegg til fredet sikkerhetssone rundt den enkelte kulturminne, tas spesielle hensyn. Det tillates, etter nærmere samtykke fra fylkeskommunen, kryssing med turveger, gangveger og stier. Bebyggelse/ aktivitetsanlegg eller kjøreveg innenfor hensynssonen tillates ikke.

5 BESTEMMELSER TIL BESTEMMELSESONRÅDER

5.1 Bestemmelsesområde #1 -57

- Område for arkeologisk utgraving av automatisk fredet kulturminne med (se ID-nummer i planbeskrivelsen).

5.2 Midlertidig bygg- og anleggsområde #58 og #59

- Området tillates benyttet til riggområde i forbindelse med utbyggingen av området. Det tillates midlertidig lagring av bygningsmaterialer og masser.
- Området skal istandsettes som friområde inkl. tilsåing/ beplantning (se § 1.1.4)

6 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

6.1 Infrastruktur og etapper for utbygging

6.1.1 Generelt

Alle byggeområder skal kobles til kommunalt vann og avløp.

6.1.2 Ved ramme-/byggesøknad

- I forbindelse med ramme-/byggesøknad for aktuelle byggeprosjekter skal det foreligge egen VA-plan inkl. plan for håndtering av overvann. Det kan ikke gis rammetillatelse uten at det foreligger dokumentasjon/bekreftelse på at det er tilstrekkelig vannforsyning for aktuelt byggetrinn.
- I forbindelse med ramme-/byggesøknad skal det angis hvordan overskuddsmasser fra utbyggingen av området skal deponeres/benyttes.
- For det enkelte byggefelt kreves en felles situasjonsplan (se §2.2) og godkjent rammesøknad for hele feltet før en kan få behandlet den enkelte byggesak.

6.1.3 Ved igangsettingstillatelse

Gjerde for beskyttelse av verdifull vegetasjon i byggeperioden (som angitt på situasjonsplan) skal være utført før det kan gis igangsettingstillatelse.

6.1.4 Ved brukstillatelse

Utbyggingen skal fortrinnsvis foregå etappevis og nødvendig adkomst, parkering og infrastruktur må være på plass før en kan få godkjent brukstillatelse. Adkomst/infrastruktur omfatter foruten tiltak innenfor planområdet, også nødvendige trafikksikkerhetstiltak, samt VA (med nødvendig kapasitet på vannforsyning) og overvann med mer.

6.1.5 Ved ferdigattest for områder med frittliggende fritidsboliger

Felles lekeplasser og skiløyper skal bygges ut i takt med utbygging/ ferdigstilling av de nærmeste byggefeltene rundt.

6.1.6 Forhold vedrørende utbygging og kulturminner

Iverksetting av tiltak i henhold til plan kan starte så snart planen er formelt godkjent for følgende byggeområder:

BFF1, BFF2, BFF3, BFF4, BFF26, BFF27, BFF29, BFF30, BFF31, BFK1, BFK2, BVF1, BVF2, BS1, BS2, BS3, BS4, BL, BLK1, BLK2, BLK3, SPA1, SPA2, SPA3, SPA4, SPA5.

Før iverksetting av tiltak innenfor planens øvrige byggeområder skal det foretas arkeologisk utgravning av de berørte automatisk fredete kulturminner i form av to jernvinneanlegg (id 78393 og 241146), en lokalitet med to tufter (id 10845) og 49 lokaliteter med kullgroper (id

10843, 88575, 88576, 88577, 88578, 88579, 88614-uten unr, 88614-1, - 6-9, -13, -14, -15, -19-25, 115207, 115208, 151159, 151160, 151161, 151162, 151163, 151165, 230648, 230651, 230655, 230657, 230674, 230732, 230733, 231860, 231892, 231908, 231909, 231917, 232413, 232414, 232417, 232420, 232425, 232427 og 241147) som er markert som bestemmelsesområde nr. 1, 2 osv. i plankartet. Det skal tas kontakt med Kulturarv i Innlandet i god tid før tiltaket skal gjennomføres slik at omfanget av den arkeologiske granskingen kan fastsettes.

Tiltakshaver bekoster en arkeologisk utgraving av jernvinneanlegg, tufter og kullgroper i henhold til prosjektplan og budsjett.

OPPLYSNINGER OG DEFINISJONER

PBL = Plan- og bygningsloven

BRA = Bruksareal beregnet etter Teknisk forskrift til plan- og bygningsloven (TEK) kap. 5.

BYA = Bebygd areal beregnet etter Teknisk forskrift (TEK) § kap. 5. Bruksareal og bebygd areal beregnes etter Norsk Standard NS 3940 Areal- og volumberegninger av bygninger.

%-BYA = Prosent bebygd areal angir forholdet mellom bebygd areal og tomtearealet, og beregnes etter teknisk forskrift til plan- og bygningsloven kap. 5. Tillatt bebygd areal angis i % av netto tomteareal.

VARSLING OG UNDERSØKELSESPLIKT ETTER LOV OM KULTURMINNER

Dersom det i forbindelse med tiltak i marken oppdages automatisk fredete kulturminner som tidligere ikke er kjent, skal arbeidet stanses i den utstrekning det berører kulturminnene eller deres sikringssoner på 5 meter. Det er viktig at også de som utfører arbeidet i marken gjøres kjent med denne bestemmelse. Melding om funn skal straks sendes Samferdsel, kulturminner og plan v/ kulturminneavdelingen, Hedmark fylkeskommune, j.fr. lov om kulturminner § 8, annet ledd.

FORSKRIFT OM FREMMEDE ORGANISMER

I forbindelse med utbygging er faren for spredning av fremmede arter spesielt knyttet til graving og massehåndtering. Forskriften har som formål å hindre innførsel, utsetting og spredning av fremmede organismer som medfører, eller kan medføre, uheldige følger for naturmangfoldet. Det minnes spesielt om aktsomhetsplikten i § 18 og krav om tiltak i § 24. I forskriften §24 punkt 4 heter det:

«Før flytting av løsmasser eller andre masser som kan inneholde fremmede organismer, skal den ansvarlige, i rimelig utstrekning, undersøke om massene inneholder fremmede organismer som kan medføre risiko for uheldige følger for det biologiske mangfold dersom de spres, og treffe egnede tiltak for å forhindre slik risiko, slik som bruk av masser fra andre områder, tildekking, nedgraving, varmebehandling, eller levering til lovlig avfallsanlegg.»

RETTSVIRKNING

Reguleringsplanen ble fremmet med bakgrunn i et privat reguleringsforslag etter PBL § 12-11.

VEILEDNING GJERDEBESTEMMELSER

Hovedhensikten med begrensning på inngjerdet areal er at hytteområdet skal framstå som et område hvor mennesker og dyr skal kunne ferdes fritt mellom bebyggelsen. Dette er en type hytteområde som ligger midt inne i et større naturområde, og en ønsker ikke at området skal framstå som en større barriere enn nødvendig. En ønsker også at området skal skille seg fra et typisk villaområde.

Bestemmelser for inngjerding er gitt i reguleringsplanbestemmelsene § 1.12.

Det er i hovedsak sau som beiter i områdene ved Budor, og gjerdebestemmelsene er derfor innrettet etter dette. Sauen tiltrekkes av grasareal og muligheter for le (sol/regn). Med andre ord bør en prioritere mest mulig naturtomt og sørge for at inngjerding hindrer tilgang til viktige menneskelige oppholdsarealer (inngangsparti og solrike områder inntil bygg og terrasser).

Det er viktig at de gjerdene som settes opp ikke medfører fare for vilt eller beitedyr, og det tillates ikke bruk av midlertidige gjerdeløsninger (eks. flyttbare stolper med tau/nett/strømbånd).

Estetikk:

- Utform gjerdet som en kombinasjon gjerde/levegg rundt inngangsparti og solrike/lune uteplasser/terrasse (-er).
- Bruk bebyggelsen som en del av inngjerdingen. Planlegg gjerne ny bebyggelse med tanke på inngjerdingsløsning.
- Benytt gjerde som harmonerer med arkitekturen mht form og fargebruk. Det skal benyttes samme farge på gjerde og stolper.
- Bruk inngjerding til å lage en hyggelig port/adkomst mot hovedinngangen.
- Gjerdet bør ha en mest mulig åpen (transparent) løsning. Skigarder har sterke røtter i tradisjonsbebyggelse, men vil ofte framstå som tette vegger og bli dominerende i tett hyttebebyggelse. I tillegg er skigarder normalt høyere enn det som er nødvendig for å holde beitedyr (sau) ute.

09.01.2020

P.A.R.

Matrikkelrapport

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Eiendomsdata (Festegrunn)

Bruksnavn		Beregnet areal	0
Etablert dato	05.05.2021	Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	20.12.2023	Historisk arealkilde	Ikke oppgitt (0)
Skyld	0	Antall teiger	1
Arealmerknader	Punktfeste		

- Tinglyst
 Del i samla fast eiendom
 Grunnforurensning
 Avtale/Vedtak om gr.erverv
 Bestående
 Under sammenslåing
 Kulturminne
 Klage er anmerket
 Ikke fullført oppmålingsf.
 Frist fullføring:
 Har fester
 Jordskifte er krevd
 Mangel ved matrikkelføringskrav
 Frist retting:

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Etablering av feste Oppmålingsf.	04.05.2021 04.05.2021	21/720 21/33	Tinglyst 05.05.2021	273/220, 273/220/1511

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6758824.25	623525.06		Ja	0	Punktfeste (PF)

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
OLSEN TONIE HARRIET F140567*****	Fester (F) 1/2	Bølerskrenten 36 0691 0691 OSLO	Bosatt (B)
LUNDETRÆ EIRIK F220672*****	Fester (F) 1/2	Bølerskrenten 36 0691 0691 OSLO	Bosatt (B)
LØITEN ALMENNING S956974615	Hjemmelshaver (H) 1/1	Postboks 68 2341 2341 LØTEN	

Kulturminne

Lokalitetsnr	88873	Vernetype	Automatisk fredet
Kulturminneart	Kullfremstillingsanlegg	Kategori	Arkeologisk lokalitet
Ført dato	11.02.2015	Url	
Oppdatert dato	02.07.2024	Tilkn. eiendommer	273/220, 273/220/1446, 273/220/1447, 273/220/1448, 273/220/1449, 273/220/1450, 273/220/1451, 273/220/1452, 273/220/1453, 273/220/1454, 273/220/1455, 273/220/1456, 273/220/1457, 273/220/1458, 273/220/1459, 273/220/1460, 273/220/1461, 273/220/1462, 273/220/1463, 273/220/1464, 273/220/1465, 273/220/1466, 273/220/1467, 273/220/1468, 273/220/1469, 273/220/1470, 273/220/1471, 273/220/1472, 273/220/1473, 273/220/1474, 273/220/1475, 273/220/1476, 273/220/1477, 273/220/1478, 273/220/1479, 273/220/1480, 273/220/1481, 273/220/1482, 273/220/1483, 273/220/1484, 273/220/1485, 273/220/1486, 273/220/1487, 273/220/1488, 273/220/1489, 273/220/1490, 273/220/1491, 273/220/1492, 273/220/1493, 273/220/1494, 273/220/1495, 273/220/1496, 273/220/1497, 273/220/1498, 273/220/1499, 273/220/1500, 273/220/1501, 273/220/1502, 273/220/1503, 273/220/1504, 273/220/1505, 273/220/1506, 273/220/1507, 273/220/1508, 273/220/1509, 273/220/1510, 273/220/1511, 273/220/1512,

		273/220/1513, 273/220/1514, 273/220/1515, 273/220/1516, 273/220/1517, 273/220/1518, 273/220/1519, 273/220/1520, 273/220/1521, 273/220/1522, 273/220/1523, 273/220/1524, 273/220/1525, 273/220/1526, 273/220/1527, 273/220/1528, 273/220/1529, 273/220/1530, 273/220/1531, 273/220/1532, 273/220/1533, 273/220/1534, 273/220/1535, 273/220/1536, 273/220/1537, 273/220/1538, 273/220/1539, 273/220/1540, 273/220/1541, 273/220/1542, 273/220/1543, 273/220/1544, 273/220/1545, 273/220/1546, 273/220/1547, 273/220/1548, 273/220/1549, 273/220/1550, 273/220/1551, 273/220/1552, 273/220/1553, 273/220/1554, 273/220/1555, 273/220/1556, 273/220/1557, 273/220/1558, 273/220/1559, 273/220/1560, 273/220/1561, 273/220/1562, 273/220/1563, 273/220/1564, 273/220/1565, 273/220/1566, 273/220/1567, 273/220/1568, 273/220/1569, 273/220/1570, 273/220/1571, 273/220/1572, 273/220/1573, 273/220/1574, 273/220/1575, 273/220/1576, 273/220/1577, 273/220/1578, 273/220/1579, 273/220/1580, 273/220/1581, 273/220/1582, 273/220/1583, 273/220/1584, 273/220/1585, 273/220/1586, 273/220/1587, 273/220/1588, 273/220/1589, 273/220/1590, 273/220/1591, 273/220/1592, 273/220/1593, 273/220/1594, 273/220/1595, 273/220/1596, 273/220/1597, 273/220/1598, 273/220/1599, 273/220/1600, 273/220/1601, 273/220/1602, 273/220/1603, 273/220/1604, 273/220/1605, 273/220/1606, 273/220/1607, 273/220/1608, 273/220/1609, 273/220/1610, 273/220/1611, 273/220/1612, 273/220/1613, 273/220/1614, 273/220/1615, 273/220/1616, 273/220/1617, 273/220/1618, 273/220/1619, 273/220/1620, 273/220/1621, 273/220/1622, 273/220/1623, 273/220/1624, 273/220/1625, 273/220/1626, 273/220/1627, 273/220/1628, 273/220/1629, 273/220/1630, 273/220/1631, 273/220/1632, 273/220/1633, 273/220/1634, 273/220/1635, 273/220/1636, 273/220/1637, 273/220/1638, 273/220/1639, 273/309, 273/310, 273/311, 273/312, 273/313, 273/314, 273/315, 273/317, 273/318, 273/319
--	--	--

Adresse

Vegadresse: Blåbærvegen 174

Adressetilleggsnavn:

Poststed	2340 LØTEN	Kirkesogn	03010601 Løten
Grunnkrets	306 Gryllingseter	Tettsted	
Valgkrets	2 Jønsrud		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	301133314		Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (161)	Ferdigattest (FA)	28.06.2023

1: Bygning 301133314: Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (161), Ferdigattest 28.06.2023

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	69
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	69
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	78
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	78
Avløp	Offentlig kloakk	Bebyggd areal	78
Energikilder	Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatshistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Igangsettingstillatelse	23.11.2022	23.11.2022
Ferdigattest	28.06.2023	28.06.2023

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Fritidsbolig	Blåbærvegen 174	H0101	273/220/1511	69	3	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	69	69	0	78	78



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 utearrangemeter som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Retts skal være rett. For alle.



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

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

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

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


Retts skal være rett. For alle.



Viktige endringer i avhendingsloven

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

Forbudt å selge bolig “som den er”

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

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

Egenandel

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

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

Nytt om tilstandsrapporter

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



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

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

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller 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 boligselgerforsikringselskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.

HELP Renteforsikring

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

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

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

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



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

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



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Blåbærvegen 174
2340 LØTEN**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Fredrik Markeland**Telefon:** 912 46 082
E-post: fm@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