PRIVATMEGLEREN

DUETROSTEN 10

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Informasjon fra bortfester

Ferdigattest/byggetegnigner

Energiattest

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

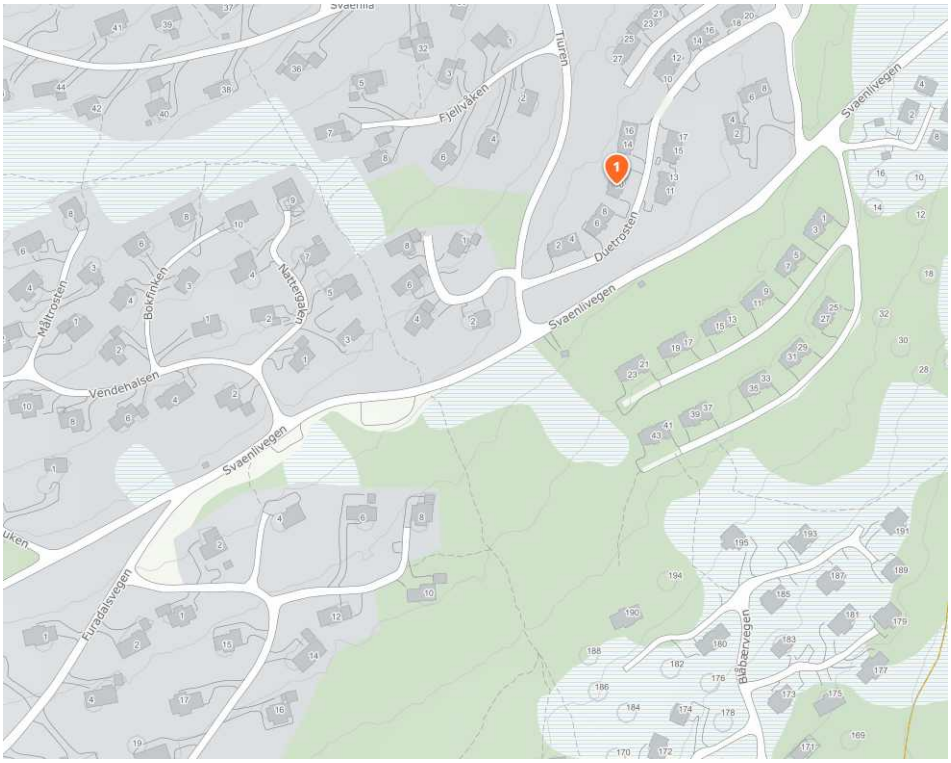
Fritidsbolig

Duetrosten 10, 2340 LØTEN

LØTEN kommune

gnr. 273, bnr. 220, fnr. 1296

Sum areal alle bygg: BRA: 87 m² BRA-i: 84 m²



Befaringsdato: 28.11.2025 **Rapportdato:** 08.12.2025 **Oppdragsnr.:** 18332-2052 **Referansenummer:** EQ1070

Autorisert foretak: Hamar Takst og Byggvurdering Erik-Andre Brodersen **Sertifisert Takstingeniør:** Erik-André Brodersen

Hamar Takst
og byggvurdering

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
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.

Hamar Takst og Byggvurdering

Rapportansvarlig

Erik-André Brodersen
Uavhengig Takstingeniør
erik@hamar-takst.no
920 10 428

Hamar Takst og Byggvurdering Erik-Andre
Brodersen
Skarpholvegen 3
2319 HAMAR

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 bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige 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 bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av Forskrift til avhendingsloven. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige 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 fuktsøk.

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 byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, 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 • løsøre 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 bygningssakkyndig, 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 eksemplarfremstilling 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.

Hamar Takst og Byggvurdering Erik-Andre
Brodersen
Skarpholvegen 3
2319 HAMAR

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 bygningssakkyndige 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 bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige 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.



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.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000

Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000

Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Fritidsbolig - Byggeår: 2012

UTVENDIG Gå til side

Taket er tekket med torv. Taktekkingen er besiktiget fra bakkeplan.
Takrenner, nedløp og beslag av svart metall.
Yttervegger er utført med trebindingsverk, kledd utvendig med stående villmarkspanel i malt/ beiset utførelse.
Saltakkonstruksjoner i tre, utført med plassbygde taksperrer.
Kompakt takkonstruksjon.
Vinduer med 2- lags isolerglass, hvitlakkerte karmer.
Hvitlakkert tredør med glass.
Terrassedør med 2- lags isolerglass. Hvitlakkert karm.
Terrasseplatting ved inngang på 38 m2. Spaltegulv med impregnerte terrassebord, takoverbygg ved inngang.
Utgang fra stue til balkong på 10 m2. Spaltegulv med impregnerte terrassebord. Malt/ beiset trerekkverk.

INNVENDIG Gå til side

Hytta har gulvflater med heltre eik, 1- stavs eikeparkett og keramiske fliser. Veggflater med beiset panel og keramiske fliser. Himlinger med lutet/ lakkert panel.
Støpt gulv på grunn i 1. etg. Etasjeskille er utført med trebjelkelag.
Bygget er utført med forskriftsmessig radonsperre og dokumentasjon foreligger.
Hytta har stålpipe. Peisovn på stue.
Tretrapp med lakkerte eiketrinn, hvitlakkerte vanger og rekkverk.
Speilfyllingsdører i hvitlakkert utførelse.

VÅTROM Gå til side

Bad:
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: Kontrollerklæringer.
Beiset panel og keramiske fliser på vegger. Lutet/ lakkert paneli himling.
Keramiske fliser på gulv.
Termostatstyrt varmekabel i gulv.
Baderommet har plastsluk. Tettesjikt med smøremembran.
Baderomsinnredning med servant og ett- greps blandebatteri. Wc.
Opplegg for vaskemaskin. Veggmontert dusj, dusjvegger av glass.
Det er naturlig ventilering, via ventil i vegg.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Dusjsone mot yttervegg og mot soveromsvegg med fastmontert seng. (ingen tilkomst.)

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med laminerte skrog og heltre benkeplate med oppvaskkum av stål og ett- greps blandebatteri. Over og- underskap med profilerte fronter i hvitmalt utførelse. Glassfronter i 2 overskap.
Integrert stekeovn, induksjonstopp, oppvaskmaskin og kjøl/ fryseskap.
Komfyrvakt over koketopp.
Skapmontert kjøkkenventilator, med avtrekk ut.

SPESIALROM Gå til side

Keramiske fliser på gulv. Ubehandlet panel på vegger og i himling.
Badstuovn på 4,5 kW.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Hytta har rør i- rør vannledninger.
Plast avløpsrør.
Avtrekk fra kjøkken og baderom. Naturlig ventilasjon via luftespalter i vinduskarmer.
Hytta har luft til- luft varmepumpe.
Varmtvannsbereder på 116 liter.
230- volts anlegg. Sikrinsskap med automatsikringer. 63A hovedsikring. 13 kurser.
Hytta har el- bil lader.
Hytta har brannslukninsapparat og røykvarsler.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Jord og- morenemasser.
Støpte fundamentert. Støpt ringmur.
Relativt flat tomt. Interne fallforhold på tomten.
Offentlig vann og avløp, via private stikkledninger. Plast avløpsrør.
Plast(PEL) vannledning.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

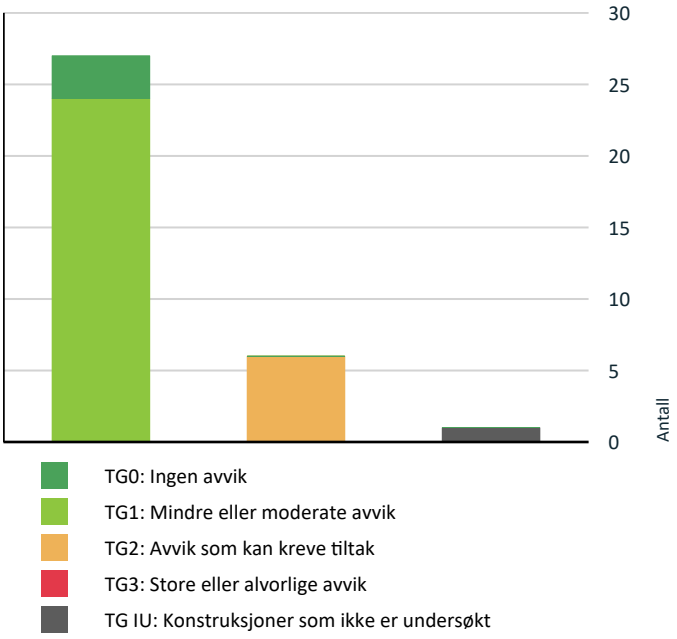
Lovlighet Gå til side

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.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Innvendige trapper Gå til side

Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Åpninger mellom trinn er 14 cm.

Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side

Det er avvik:

Vannmåler i fordelerskap stikker utenfor skapdør, så skapdør ikke kan settes på.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter Gå til side

Det er registrert løs puss på muroverflater.

Løs murpuss. Synlig glassfibernett(Pussarmering) på ett hjørne på baksiden.

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling Gå til side

Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Panel inn mot dusjvegg, Vindu i våtsone, 60cm fra dusjvegg. Våtsonen går 1 meter utenfor kant på dusjvegg/ dør. Våtsoner skal ha godkjent tettesjikt.

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv Gå til side

Det er avvik:

Det er ikke tilstrekkelig fall på gulv utenfor dusjsonen. Det er registrert bom (hulrom under) gulvfliser enkelte steder.

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Tettesjiktet rundt sluket (klemring) er ikke utført fagmessig.

Det er ikke synlig slukmansjett under klemring i sluk. Panel inn mot dusjvegg, Vindu i våtsone, 60cm fra dusjvegg. Våtsonen går 1 meter utenfor kant på dusjvegg/ dør. Våtsoner skal ha godkjent tettesjikt.

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
2012

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med torv. Taktekkingen er besiktiget fra bakkeplan.

TG 1 Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag av svart metall.

TG 1 Veggkonstruksjon

Yttervegger er utført med trebindingsverk, kledd utvendig med stående villmarkspanel i malt/ beiset utførelse.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltakkonstruksjoner i tre, utført med plassbygde taksperrer. Kompakt takkonstruksjon.

TG 1 Vinduer

Vinduer med 2- lags isolerglass, hvitlakkerte karmer.

Årstall: 2011 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Hvitlakkert tredør med glass.

TG 1 Terrassedør

Terrassedør med 2- lags isolerglass. Hvitlakkert karm.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasseplatting ved inngang på 38 m2. Spaltegulv med impregnerte terrassebord, takoverbygg ved inngang.
Utgang fra stue til balkong på 10 m2. Spaltegulv med impregnerte terrassebord. Malt/ beiset trerekkverk.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Hytta har gulvflater med heltre eik, 1- stavs eikeparkett og keramiske fliser. Veggflater med beiset panel og keramiske fliser. Himlinger med lutet/ lakkert panel.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Støpt gulv på grunn i 1. etg. Etasjeskille er utført med trebjelkelag.

TG 0 Radon

Bygget er utført med forskriftsmessig radonsperre og dokumentasjon foreligger.

TG 1 Pipe og ildsted

Hytta har stålpipe. Peisovn på stue.



TG 2 Innvendige trapper

Tretrapp med lakkerte eiketrinn, hvitlakkerte vanger og rekkverk.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Åpninger mellom trinn er 14 cm.

Konsekvens/tiltak
• Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
• Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.





TG 1 Innvendige dører

Speilfyllingsdører i hvitlakkert utførelse.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: Kontrollerklæringer.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beiset panel og keramiske fliser på vegger. Lutet/ lakkert paneli himling.

Vurdering av avvik:
• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Panel inn mot dusjvegg, Vindu i våtsone, 60cm fra dusjvegg. Våtsonen går 1 meter utenfor kant på dusjvegg/ dør. Våtsoner skal ha godkjent tettesjikt.

Konsekvens/tiltak
• Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Det må etableres godkjent tettesjikt i våtsoner for å lukke avviket. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dette utbedres. Det anbefales å montere et tett dusjkabinett, med tett dusjkabinett vurderes det til å fungere med avviket.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Keramiske fliser på gulv.
Termostatstyrt varmekabel i gulv.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er ikke tilstrekkelig fall på gulv utenfor dusjsonen. Det er registrert bom (hulrom under) gulvfliser enkelte steder.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.



Høyde gulv ved dør.



Høyde sluk.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Baderommet har plastsluk. Tettesjikt med smøremembran.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Tettesjiktet rundt sluket (klemring) er ikke utført fagmessig.

Det er ikke synlig slukmansjett under klemring i sluk. Panel inn mot dusjvegg, Vindu i våtsone, 60cm fra dusjvegg. Våtsonen går 1 meter utenfor kant på dusjvegg/ dør. Våtsoner skal ha godkjent tettesjikt.

Konsekvens/tiltak
• Det bør vurderes om lokal utbedring er mulig.

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må avvikene utbedres.



Det er ikke synlig slukmansjett under klemring i sluk.

1. ETASJE > BAD

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Baderomsinnredning med servant og ett- greps blandebatteri. Wc. Opplegg for vaskemaskin. Veggmontert dusj, dusjvegger av glass.



1. ETASJE > BAD

TG 1 **Ventilasjon**

Elektrisk baderomsvifte.

1. ETASJE > BAD

TG IU **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Dusjsone mot yttervegg og mot soveromsvegg med fastmontert seng. (ingen tilkomst.)

KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 **Overflater og innredning**

Kjøkkeninnredning med laminerte skrog og heltre benkeplate med oppvaskkum av stål og ett- greps blandebatteri. Over og- underskap med profilerte fronter i hvitmalt utførelse. Glassfronter i 2 overskap. Integrert stekeovn, induksjonstopp, oppvaskmaskin og kjøl/ fryseskap. Komfyrvakt over koketopp.



2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 **Avtrekk**

Skapmontert kjøkkenventilator, med avtrekk ut.

SPESIALROM

1. ETASJE > BADSTUE

TG 1 **Overflater og konstruksjon**

Keramiske fliser på gulv. Ubehandlet panel på vegger og i himling.



1. ETASJE > BADSTUE

TG 1 **Teknisk anlegg**

Badstuovn på 4,5 kW.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Hytta har rør i- rør vannledninger.

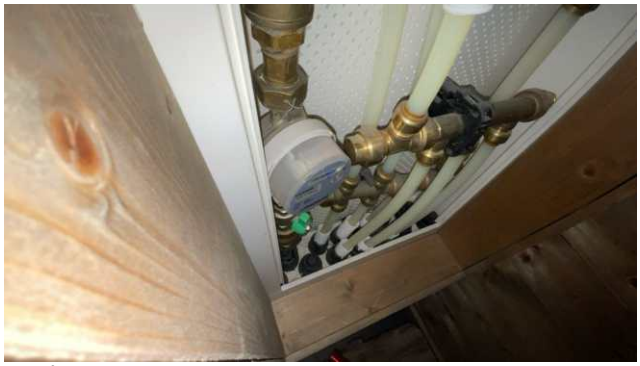
Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Vannmåler i fordelerskap stikker utenfor skapdør, så skapdør ikke kan settes på.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ved en lekkasje i skapet, kan vann sprute/ havne utenfor skapet.
Vannmåler må flyttes innenfor skapdør for å lukke avviket.





Vannmåler i fordelerskap stikker utenfor skapdør.

TG 1 Avløpsrør

Plast avløpsrør.

TG 1 Ventilasjon

Avtrekk fra kjøkken og baderom. Naturlig ventilasjon via luftespalter i vinduskarmer.

TG 1 Varmesentral

Hytta har luft til- luft varmepumpe.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier



TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på 116 liter.

Årstall: 2012 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

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 forenklede 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.

230- volts anlegg. Sikrinsskap med automatsikringer. 63A hovedsikring. 13 kurser.
Hytta har el- bil lader.

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)?
   Ja

Tilstandsrapport

Spørsmål til eier

2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja

Generell kommentar

El- anlegget er godkjent etter tilsyn 13/4- 2022.



TG 0 Utstyr for varsling og slukking av brann

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 forenklede 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.

Hytta har brannslukninsapparat og røykvarsler.

1. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei

2. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei

3. Er det skader på røykvarslere?
Nei

4. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei





TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Jord og- morenemasser.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Støpte fundamentert. Støpt ringmur.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert løs puss på muroverflater.

Løs murpuss. Synlig glassfibernett(Pussarmering) på ett hjørne på baksiden.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas lokal utbedring.

Mur med løs murpuss må pusses.



Løs murpuss. Synlig glassfibernett(Pussarmering)

Hamar Takst og Byggvurdering Erik-Andre Brodersen
Skarpholvegen 3
2319 HAMAR

Tilstandsrapport

TG 0 Terrengforhold

Relativt flat tomt. Interne fallforhold på tomten.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Offentlig vann og avløp, via private stikkledninger. Plast avløpsrør. Plast (PEL) vannledning.

Hamar Takst og Byggvurdering Erik-Andre Brodersen
Skarpholvegen 3
2319 HAMAR

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

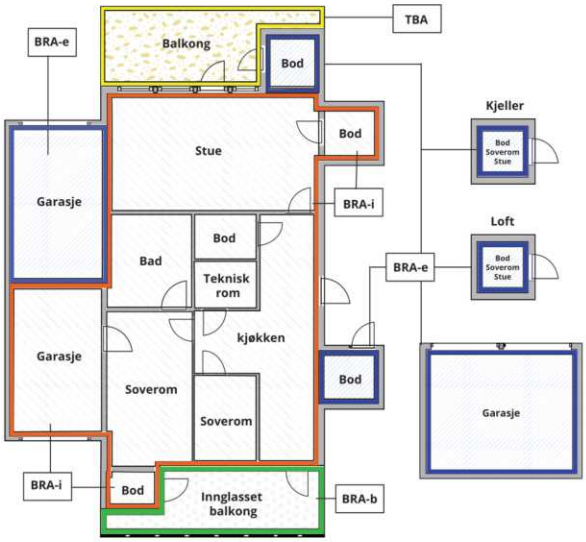
Hva er måleverdig areal?

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 målbart 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 garasjeplass 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 boder
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). Areal 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, skjevheter 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 bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk 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

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
1. Etasje	48	3		51	38		51
2. Etasje	36			36	10	8	44
SUM	**84**	**3**			**48**	**8**	**95**
SUM BRA	**87**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Gang, soverom, soverom 2, soverom 3, bad, badstue	Bod m/ utvendig adkomst	
2. Etasje	Stue/kjøkken		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

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	84	3

Hamar Takst og Byggvurdering Erik-Andre Brodersen
Skarpholvegen 3
2319 HAMAR

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
28.11.2025	Erik-André Brodersen	Takstingeniør
	Lene Nesset	Kunde
	Erik Søhoel	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3412 LØTEN	273	220	1296	0		IKKE OPPGITT (Ambita)	Festet

Adresse	Festekontrakt	Neste justering	Utløpsdato
Duetrosten 10	01.01.2012	31.12.2031	

Hjemmelshaver

,

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Hytta ligger i et attraktivt område på Budor i Løten kommune, ca 1 km ovenfor Budor gjestegård og Budor skitrekk. I området er det ca. 300 km med oppkjørte løyper. Sommerstid byr stedet på gode fot- og sykkelturer innover Hedmarksvidda, samt flere badevann. Meget barnevennlig.

Adkomstvei

Offentlig adkomst.

Tilknytning vann

Offentlig vann.

Tilknytning avløp

Offentlig avløp.

Om tomten

Punktfestet tomt. Tomten er relativt flat, orientert mot sør- vest. Naturtomt med stedets vegetasjon. Gruset innkjøring og gårdsplass med gode parkeringsforhold. Fra eiendommen er det flott utsikt over omkringliggende områder. Eiendommen har gode lys og- solforhold

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Fremtind Forsikring	10544177			

Kommentar

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	07.12.2025		Gjennomgått		Nei
Kontrollerklæring	12.12.2012		Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring	31.01.2017	Samsvarserklæring for el- installasjoner i hytta.	Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring	28.02.2019	Samsvarserklæring for installasjon av el-bil lader.	Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring	29.11.2021	Samsvarserklæring for installasjon av badstuovn.	Gjennomgått		Nei
Festekontrakt	20.12.2012		Gjennomgått		Nei
Ferdigattest	19.12.2012		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	08.12.2025	
2	11.12.2025	Korrektur

For gyldighet på rapporten se forside

Hamar Takst og Byggvurdering Erik-Andre Brodersen
Skarpholvegen 3
2319 HAMAR

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav 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 struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• 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. Strakstiltak 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 normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og 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 dampsperren 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.

Hamar Takst og Byggvurdering Erik-Andre Brodersen
Skarpholvegen 3
2319 HAMAR

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 omsluttede 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 godkjennelse 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 godkjennelse 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 person-opplysninger 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/personvernerklaering/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/EQ1070

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Hamar

Oppdragsnr.
320251001

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Lena Nesset	Erik Søhoel

Gateadresse
Duetrosten 10

Poststed	Postnr
LØTEN	2340

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2012

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 13

Antall måneder: 0

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Fremtind

Polise/avtalenr.: 10544177

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

Document reference: 320251001

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

Svar: Nei

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

Beskrivelse: På vinteren har det av og til vært mus i uteboden

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: Lagt inn egen kurs for elbil lader, stikkontakter og dimmere. Byttet badstuovn. Installasjon varmepumpe.

Arbeid utført av: Minel. Elmontasje Elverum (elbil lader, dimmere og stikkkontakter). Gnisten installasjon (byttet badstuovn). Klima-Energi (varmepumpe)

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: el-montasje; rapport fra sluttkontroll 16.02.2017 el-sikkerhetskontroll utført av Elvia 13.04.2022.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Elbil-lader montert på utvendig rekkverk, på egen kurs

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Skjermvegg på balkong/ veranda.

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 320251001

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

Beskrivelse: Tilstandsrapport/ takst ifm. salg. Hamar-takst AS 28.11.2025,

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: 320251001

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- 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 avhendigsloven § 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 overtagelse. 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 næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 320251001

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Lena Nesset	2f23967ab2b9fa806ee2f7a1466064449b396d4e	07.12.2025 06:56:21 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
erik Søhoel	14cf2d469dde371d3051950f62fc083fb5ae839f	07.12.2025 06:58:25 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 320251001

→ This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.

→ The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.

→ For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

PRIVATMEGLEREN

Løiten Almenning
Kildevegen 14
2340 LØTEN

Vår dato: 08.12.2025

Salg av eiendommen gnr. 273, bnr. 220, fnr. 1296 i Løten

Vi henvender oss til Dem som grunneier for å avklare forhold rundt festekontrakten.

Fyll ut og returner til karl.kristian.fjeld@privatmegleren.no

Festeavgift	7 407,-
Restanse festeavgift	Kr. Ajour med innbet. av festeavg. for 2025. Gjelder per. 1.1 - 31.12
Festeavgift ajour, betalt for år:	20_25
Neste regulering av festeavgift	31.12.2031
Reguleres iht. konsumprisindeks	Ja X Nei
Mulighet for innløsing av festetomten	Nei, ikke aktuelt.
Eierskiftegebyr	4 400,-
Ev. øvrige kjente forhold av betydning for eiendommen	Abonnementsløsninger for vegavgift kjøpes på Youpark.no. Snøbrøyting av hytteinnkjørsel/parkeringsplass bestilles hos Løiten Almenning.

På forhånd takk,

Med vennlig hilsen
for PrivatMegleren Hamar

Karl Kristian Fjeld
Eiendomsmegler / Fagansvarlig
Mobil: +47 45 02 41 18
E-post: karl.kristian.fjeld@privatmegleren.no

Vedlagt: Kopi av festekontrakten

SKAL TINGLYSES

RETUR:
Løiten Almenning
Postboks 68
2341 Løten
Org.nr. 9569.74615

FESTEKONTRAKT FOR HYTTETOMT I LØITEN ALMENNING

1. Eiendommen

Kommunenr.	Kommunenavn	G.nr.	B.nr.	Festenr.
0415	Løten	273	220	1296

Beskaffenhet: _X_ 1 Ubebygd ___ 2 Bebygd
Anvendelse av grunn: _X_ F Fritidseiendom ___ L Landbruk ___ A Annet

2. Bortfestes av

Løiten Almenning, Postboks 68, Kildeveien 14, 2341 Løten

Foretaksnr.: 9569.74615

3. Til fester(e)

Fødselsnummer (11 siffer)	Navn og adresse	Ideell andel
011169[redacted]	Erik Søhoel, Frydenbergvn. 28A, 0575 Oslo	1/2
060769[redacted]	Lena Nesset, SA	1/2

4. Festeavgift pr år

Kr. 6.000.-

Rå tomteverdi

Kr. 150.000.-

5. Festetid

Festet gjelder fra 01.01.2012.

6. Panterett for festeretten

Bortfesteren har 1. prioritets panterett i festeretten og bygninger for inntil 3 års forfalt festeavgift.

7. Supplerende tekst
Kun opplysninger som skal tinglyses.

Doknr: 1088160 Tinglyst: 20.12.2012
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

SKAL IKKE TINGLYSES

8. Tomtas beliggenhet
Festet gjelder: Punktfestenr. 1277 på eiendommen Løiten Almenning, gnr 273, bnr 220 i Løten kommune.
Koordinat avmerket på plankart.
Matrikkelbrev tinglyst den 29.09.2012.

Tomta har hyttenr. **32** på **Felt R3A Svaenlia** hytteområde,

9. Bebyggelse
Dersom festeren innen 2 år fra kontraktdato ikke har påbegynt oppføring av bebyggelse kan bortfesteren heve festekontrakten og kreve festet tilbakeført.
Jfr. denne kontrakts pkt. 17. For øvrig vises til reguleringsbestemmelsene for området.
Enhver bygningsmessig endring, ytterligere bebyggelse eller utvidelser krever bortfesters samtykke.
Framleie utover 1 år er ikke tillatt uten bortfesters skriftlige samtykke.
All bygging skal på forhånd godkjennes av bortfester og bygningsmyndigheten i kommunen.

10. Oppsigelse
Festeren har rett til å si opp festekontrakten med 2 års skriftlig varsel.

11. Innløsning
Innløsningsrett gjelder ikke i Løiten Almenning som er en bygdealmenning.

12. Festeavgiftens betaling og regulering.
For første år betales forholdsvis andel av årsavgiften fra dato for inngått kjøpsavtale evt. almenningsstyrets vedtak om bortfesting og til årets utgang.
Senere betales forskuddsvis for kalenderåret innen 15. mars hvert år eller etter påkrav med tidligere frist.
Avgiften reguleres hvert 10. år, fra 1.1 det året kontrakten ble inngått, p.t. i samsvar med endringer i konsumprisindeksen eller indeks som avløser denne.
Det benyttes indeks for juni året før ny avgift trer i kraft, og indekstallet for juni året før avgiften ble fastsatt eller sist ble regulert.
Skulle bortfesteren ønske å la det gå mer enn 10 år mellom reguleringene for å få samtidig reguleringstid for flere festekontrakter på sin grunn, skal ikke festeren kunne motsette seg dette.

13. Kjøpesum og avgifter.
Ved kontraktens inngåelse betales:

Innfestningsavgift er betalt av utbygger

I tillegg kommer eventuelle tilknytningsavgifter til Løten kommune og anleggsbidrag til Eidsiva Energi AS.
Festeren forplikter seg til å betale ordinære kommunale avgifter, eventuelt privat organiserte, for utført renovasjon, vann og kloakktjenester.
Dersom det kommer offentlig pålegg om å bygge anlegg i forbindelse med vann, avløp, renovasjon o.a. forplikter fester seg til å dekke sin del av disse kostnadene.

14. Veg, adkomst, parkering etc.
For å komme til sin hytte, gis festeren rett til å benytte eksisterende veger på bortfesters eiendom som er åpne for allmenn ferdsel.
For kjøring på Almenningens vegnett betaler fester gjeldende vegavgifter.
Parkering foregår etter generelle anvisninger fra bortfester.

15. Hogst, terrengbehandling, beite m.v.
Festeren har ikke rett til å foreta hogst, opparbeide veg, anlegg, el.ledning eller telefonledning, foreta utgraving eller oppdemming i anledning vannforsyning uten tillatelse fra bortfester. Bortfester kan drive hogst i området, men plikter da å ta hensyn til hytter, bl.a. slik at området ikke blir snauhogd.
Fester kan fremme ønske om at trær eller vegetasjon som hindrer sikt eller er til ulempe for bebyggelsen blir fjernet. Bortfester forbeholder seg rett til at det kan utøves beite- og seterrett i det området tomten ligger.
Oppsetting av gjerde på eller rundt tomta er ikke tillatt. Eventuelle forpliktelser etter naboloven m.m. som måtte oppstå som følge av festerens bruk av tomten, er festerens ansvar alene.
Eventuelle problemer med overvann og vannsig i grunnen er bortfester uvedkommende.
Det er ikke tillatt å drive forretningsmessig virksomhet på tomta / hytta.

SKAL IKKE TINGLYSES

16. Framtidig utvikling
Bebyggelse i reguleringsområdet utover det som er angitt i reguleringsplan er ikke tillatt med mindre reguleringsplanene blir endret. Festeren kan ikke gjøre innsigelser mot fremføring av kabler for elektrisitet, kommunikasjon eller fjernsyn, og festeren forplikter seg til fritt å la ledninger eller jordkabler for slike anlegg passere sitt tomtefeste.

17. Byggeplikt
Kontrakten opphører hvis tomta ikke er bebygd eller oppføring av fritidshus er påbegynt innen 2 år fra kontrakten er inngått. Hvis kontrakten på dette grunnlag opphører vil fester få refundert kjøpesummen uten rentegodtgjørelse. Andre omkostninger og evt. tap som festeren måtte ha hatt må dekkes av festeren og kan ikke kreves refundert.

18. Overføring av festerett
All overføring kan bare skje sammen med bebyggelsen, og alle overføringer krever samtykke av bortfester. Samtykke kan ikke nektes uten saklig grunn.

19. Mislighold - heftelser
Ved vesentlig mislighold av kontrakten kan kontraktsforholdet heves.
Bortfester har adgang til å beregne forsinkelsesrente fra krav om innbetaling er sendt og til betaling skjer. Rentefoten er for tiden 10 %.
Bortfester plikter å sørge for pantefrafall på den tomt som denne festeavtalen gjelder. Tomta skal være heftelsesfri med unntak av nevnte panterett under pkt. 6.

20. Tinglysing
Alle omkostninger med målebrev, tinglysing og lovbestemte gebyrer ved opprettelse av denne kontrakt bæres av bortfester. Ved senere overdragelser av kontrakten dekkes alle omkostninger og behandlingsgebyr o.lign. fastsatt av allmenningsstyret av festerne.

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

22. Tvist
Tvist om forståelsen av denne kontrakt avgjøres ved voldgift. Hedemarken tingrett oppnevner 3 voldgiftsmenn og utpeker formann.

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

24. Underskrifter

Løten, 12.11.2012

Bortfester:
LØITEN ALMENNING (styret)

.....
Jon Karlsen

.....
Arne Erik Myhre

Fester(e):

.....
Erik Søhoel

.....
Lena Nesset

DOKUMENT
ALVØEN

Løten kommune

Eek eiendom AS
Asplundvegen 15

7560 VIKHAMMER

Avd.: Teknisk forvaltning
Sak. nr.: **63/12**

Løpenr.	Arkivkode	Objektkode	Vår ref	Deres ref.	Dato
12/1652 - 8	//	GNR	MACL		19.12.2012
13686/12					

Ferdigattest

Med hjemmel i plan og bygningslovens kap. 20 gis det ferdigattest for følgende tiltak:

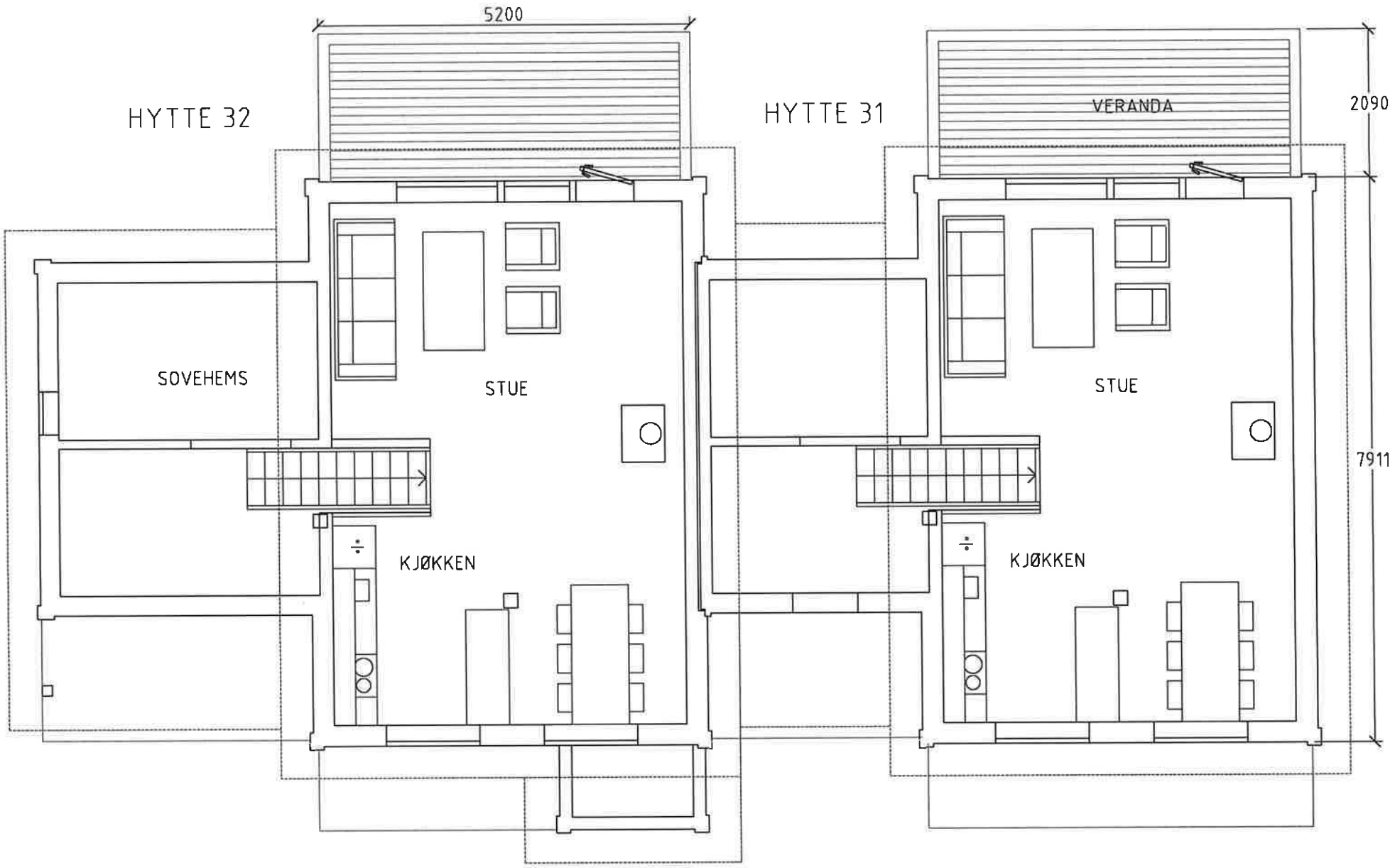
Gjelder: Fritidsbolig gnr: 273 bnr: 220 fnr.: 1296
Bygningsnummer: 300331134
BRA: 100m^2
Tiltakshaver: Eek eiendom AS, Asplundvegen 15, 7560 VIKHAMMER
Ansvarlig søker: Eek bygg AS, Asplundvegen 15, 7560 VIKHAMMER
Tillatelse til tiltak er gitt i delegert byggesak nr: 12/1652-3 Vedtaksdato: 01.11.2012

Kontroll:
Den kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjonen for det ferdige tiltaket. Med dette har den kontrollansvarlige bekreftet ovenfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat, i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av Plan- og bygningsloven.
Det er mottatt kontrollerklæringer fra de ansvarlige foretak.
Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter.
Bruksendring krever særlig tillatelse jf. plan og bygningsloven § 20- 1d.
Tiltaket har 1 stk pipe

Med hilsen

For Teknisk sjef

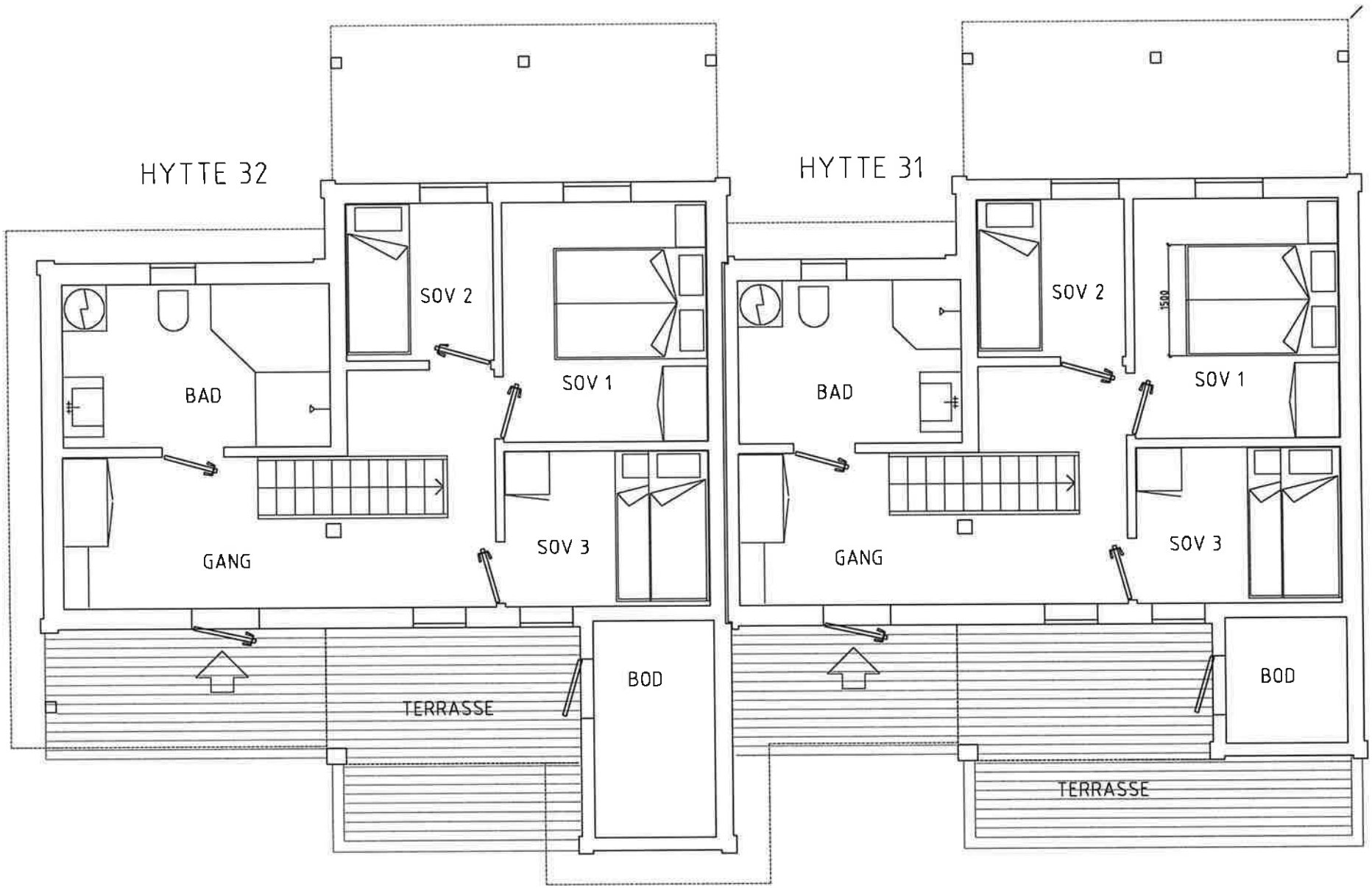
Kopi:
Ansvarlig søker
HIAS, Vangsveien 143, 2317 Hamar.
HIB, Åkersvikvn. 3, 2321 Hamar.
Løten kommune, Økonomiavd.



HYTTE 31 - AREAL 2. ETASJE: INNE 36,0 M2, VERANDA 9,5 M2. SUM BEGGE ETASJER: BRA=96,9 M2
HYTTE 32 - AREAL 2. ETASJE: INNE 36,0 M2, VERANDA 9,5 M2. SUM BEGGE ETASJER: BRA=102,0 M2

TYRIKOLLEN HYTTE 31+32
SVAENLIA FELT R3A5

PLAN 2. ETASJE DOBBEL HYTTE 20.08.2012 TEFK



HYTTE 31 -AREAL 1. ETASJE: INNE 40,8 M2, BOD 2,8 M2, OVERDEKKET UTE 7,8 M2 SUM BRA=51,5 M2
HYTTE 32 -AREAL 1. ETASJE: INNE 43,5 M2, BOD 4,8 M2, OVERDEKKET UTE 8,1 M2 SUM BRA=56,6 M2

TYRIKOLLEN HYTTE 31+32
SVAENLIA FELT R3A5

PLAN 1. ETASJE DOBBEL HYTTE 20.08.2012 TEFK



FASADEKLEDNING OG REKKVERK PÅ TERRASSE AV 45MM VILLMARKSPANEL

TYRIKOLLEN HYTTE 31+32

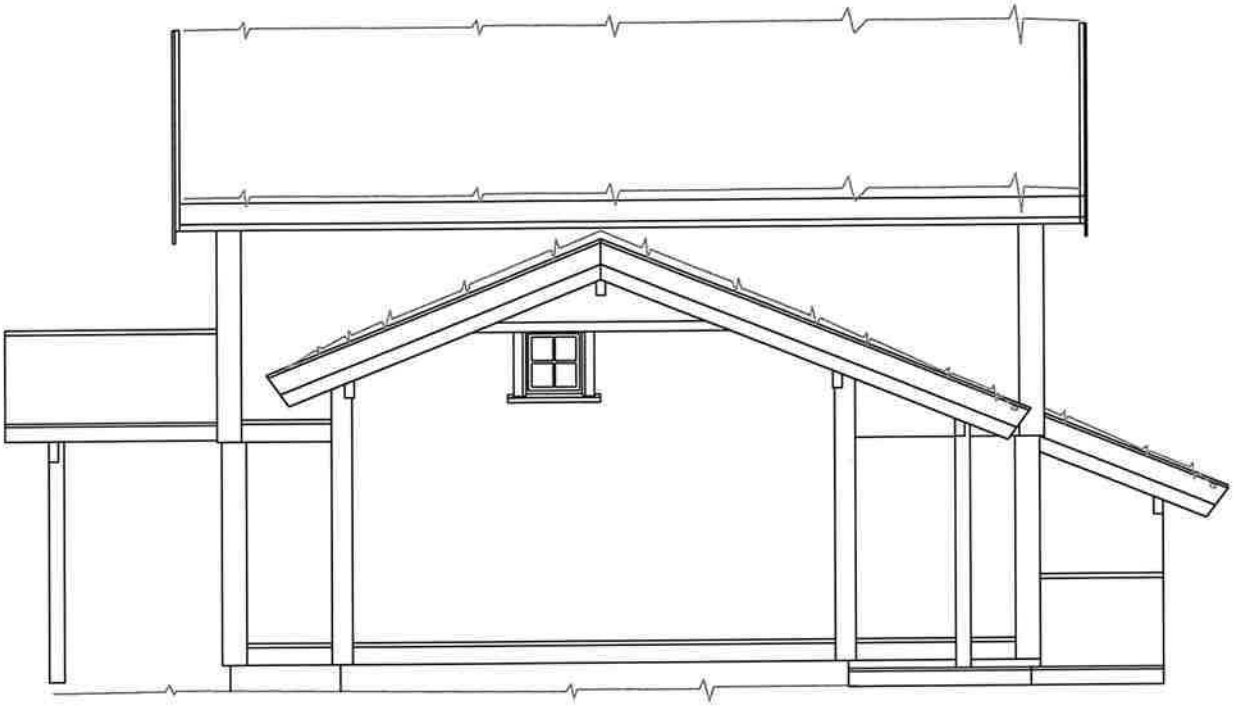
SVAENLIA FELT R3A5

FASADE SØR-ØST DOBBELTHYTTE

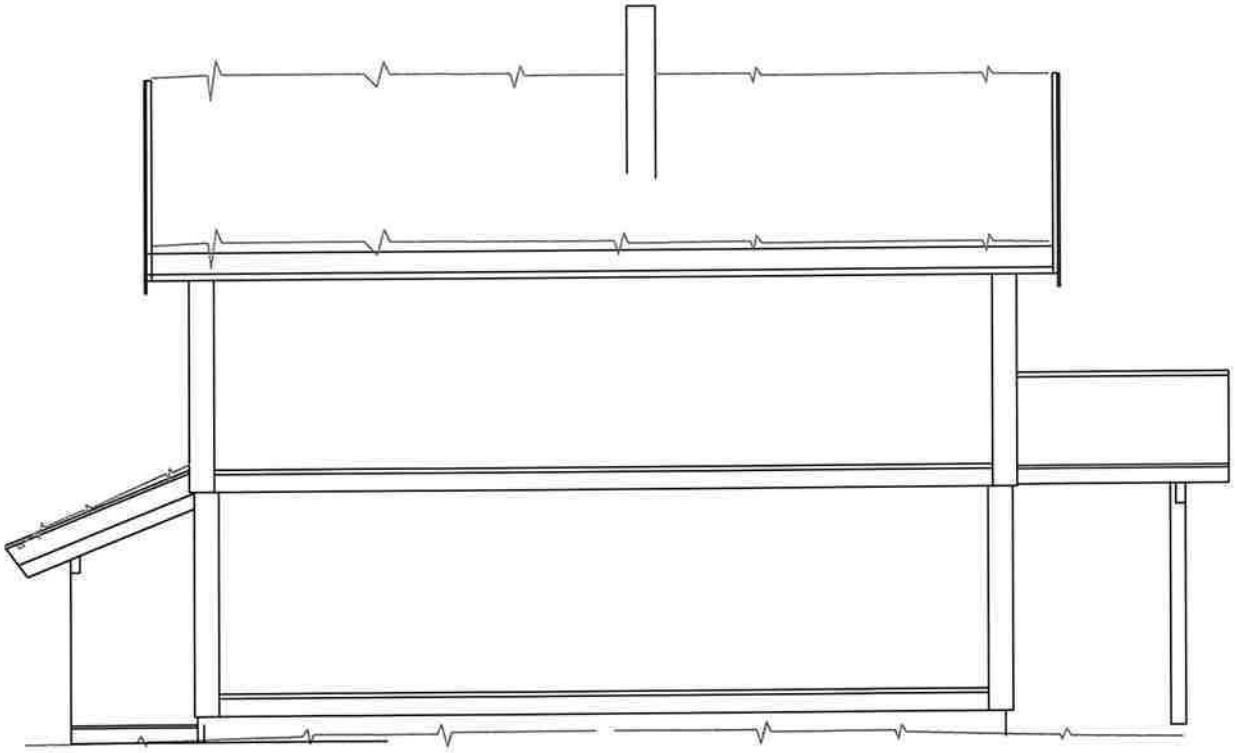
20.08.2012 T.EEK

TYRIKOLLEN HYTTE 31+32

SVAENLIA FELT R3A5

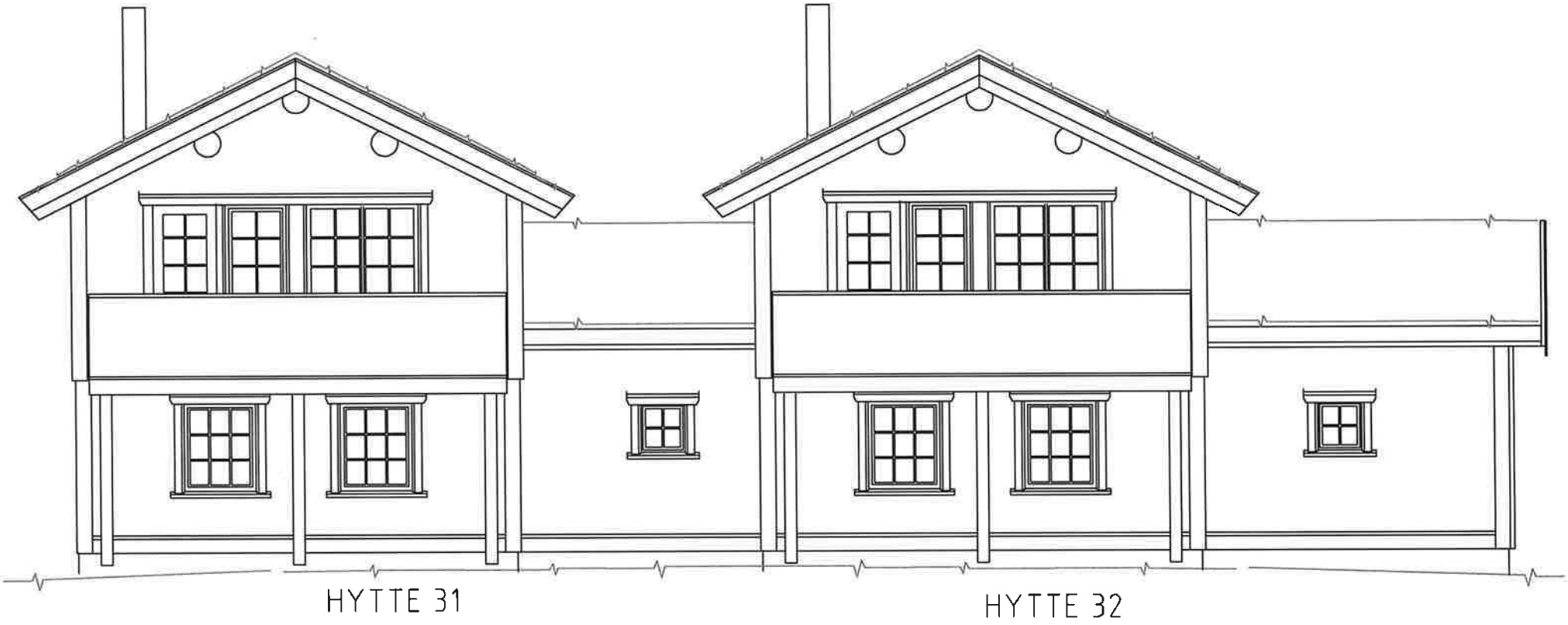


SØR-VEST



NORD-ØST

FASADE SØR-VEST OG NORD-ØST 20.08.2012 T.EEK



FASADEKLEDNING OG REKKVERK VERANDA AV 45MM VILLMARKSPANEL

TYRIKOLLEN HYTTE 31+32

SVAENLIA FELT R3A5

FASADE NORD-VEST DOBBELTHYTTE

20.08.2012 T.EEK

Skatteetaten

Dato
14.01.2026

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

INNLANDET EIENDOMSMEGLING AS
Enggata 30
2317 HAMAR

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 3412 LØTEN

Gnr 273 Bnr 220 Fnr 1296 Snr 0

Eiendommens adresse:

Duetrosten 10, 2340 LØTEN

Formuesverdi for inntektsåret 2024: kr 534 375

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Tekst med rød skrift markerer forslag fra Terje Eek til ny eller endret tekst ved revisjon 25.08.

Planbestemmelser knyttet til Reguleringsplan for Svaenlia felt R3A og R3C

Planforslag datert: 01.04.2009, revidert 25.08.2009

Det regulerte området er vist med begrensningslinje på plankartet.
Innenfor det regulerte området er avsatt areal til følgende formål, jfr plan- og bygningslovens § 25:

- Byggeområder for fritidsbebyggelse (hytter)
- Spesialområde: privat veg
- Spesialområde: friluftsområde
- Spesialområde bevaring kulturminne

§ 1 FELLESBESTEMMELSER FOR BYGGEOMRÅDENE FOR FRTIDSBEBYGGELSE

a) Bebyggelsen skal underordne seg terrenget og naturpreget i området. Større terrenginngrep og planeringsarbeider tillates ikke. Bestående vegetasjon skal bevares og fornyes slik at hovedpreget av landskapet opprettholdes.

b) Bebyggelsen skal gis en enkel og god utforming med utgangspunkt i tradisjonell byggeskikk. Bruk av bygningselementer som er fremmed for lokal bygningstradisjon tillates ikke. Eventuelt sidebygning skal ha utførelse og materialbruk som harmonerer med hovedbygning

c) Alle takflater skal ha torv som taktekking. Alle bygninger skal ha saltak med takvinkel enten 1:2,5 (ca 22 grader) eller 1:2 (ca 27 grader). Lavere takvinkel kan eventuelt godkjennes på vinkelutbygg på tvers av hovedmøneretning.

d) Vegger skal være i trepanel eller tømmer, eventuelt i kombinasjon med naturstein. Vinduer skal være av moderat størrelse og oppdelt i ruter. Skarpe eller sterkt avvikende lyse farger tillates ikke.

e) Gesims- og mønehøyder måles fra gjennomsnittlig ferdig terreng på den enkelte fasade. For grunnmur og terrassegulv skal største høyde over terreng være inntil 60cm for synlig grunnmur og det samme for gulv på terrasse.

f) Gjerder tillates ikke oppført.

g) Frittstående levegger, portaler eller flaggstenger tillates ikke.

h) Nye luftstrekk av kabler tillates ikke. Framføring av elektrisitet skal skje med jord-kabel både for høyspent og fordelingsnett. Det samme gjelder kabler for telefon og TV mv.

i) Det skal opparbeides parkeringsplass som kan vinterbrøytes for minst 2 biler pr. tomt.

j) Bebyggelsen skal tilknyttes godkjent vannforsyning og avløp. Ingen tomter kan bebygges før det er opparbeidet godkjent adkomstveg, og vann- og avløp er ført fram til tomta.

§ 2 SÆRBESTEMMELSER FOR BYGGEOMRÅDENE A1 – A5 FOR KONSENTRERT FRITIDSBEBYGGELSE

a) I byggeområde A1 kan oppføres inntil 4 fritidsboliger (hytter), i område A2 inntil 6, i område A3 inntil 4, i område A4 inntil 10, og i område A5 inntil 12, i alt inntil 36. For hvert av disse byggeområdene A1-A5 skal utarbeides en samlet situasjonsplan som skal forelegges kommunen samtidig med eller før første byggesøknad innsendes.

b) Hyttene kan oppføres i 2 etasjer med maksimal gesimshøyde 570cm og mønehøyde inntil 700cm

c) Hyttene skal bygges i rekker eller kjeder med fra 2 til inntil 4 sammenhengende hytter pr rekke. Eventuell garasje/uthus skal primært bygges sammen med hytta, men kan også tillates oppført i frittliggende felles garasje/uthusbygg med minimum 2 og inntil 4 enheter i hver.

d) Maksimalt tillatt bruksareal BRA for hytte uten garasje/uthus er 100m2 og for hytte med garasje/uthus 120m2. I tillegg skal beregnes 30m2 BRA til ubebygd oppstillingsplass for 2 biler, jfr § 1i) ovenfor. Samlet maksimalt tillatt bruksareal pr tomt er dermed inntil 150m2.

§ 3 SÆRBESTEMMELSER FOR BYGGEOMRÅDENE C1 OG C2 FOR FRITTLIGGENDE FRITIDSBEBYGGELSE

a) I disse byggeområdene kan oppføres inntil 8 fritidsboliger (hytter). Hver tomt er på plankartet markert med et målepunkt som skal ligge innafor hytta bebygde flate inklusive eventuell overdekket uteareal.

b) Hyttene kan oppføres i 1 etasje med maksimal gesimshøyde 320cm og mønehøyde inntil 460cm

c) Maksimalt tillatt bruksareal BRA som kan bebygges pr tomt er 130 m2. I tillegg skal beregnes 30m2 BRA til ubebygd oppstillingsplass for 2 biler, jfr § 1i) ovenfor. Samlet maksimalt tillatt bruksareal pr tomt er dermed 160m2. Det kan tillates inntil 2 bygninger pr tomt, forutsatt plassering som gir tunvirkning og ikke mer enn 3,0 meters avstand mellom bygningene. Eventuell sidebygning skal ikke være større enn BRA= 25 m2 .

§ 4 SPESIALOMRÅDE: PRIVAT VEG

Innenfor det regulerte området kan opparbeides adkomstveger med bredde inntil 5,5 meter. Det skal tas særlige hensyn der vegene krysses av skiløyper.

§ 5 SPESIALOMRÅDE: FRILUFTSOMRÅDE

I området skal ikke utføres anlegg eller tiltak eller drives hugst på slik måte at det kan være i konflikt med allmenne friluftsinteresser.

§ 6 SPESIALOMRÅDE BEVARING KULTURMINNE

De regulerte bevaringsområdene omfatter automatisk fredede kulturminner med sikringssone på 5 meter. Det er forbudt å gjøre inngrep i, tildekke eller på annen måte skjemme disse. Oppdages nye automatisk fredede kulturminner skal berørt anleggsarbeid og byggevirksomhet stoppes og funnet meldes til ansvarlig fagmyndighet.

---

enova

Energiattest



Adresse	
Duetrosten 10, 2340 LØTEN	
Dato for energimerking **14.01.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-246284**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **300331134**
Gårdsnummer **273**	Bruksnummer **220**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **2012**	Bygningstype **Fritidsbolig**
Bruksareal **84,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **84,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
153,77 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
187,46 kWh/m²	**16 552 kWh**

Duetrosten 10, 2340 LØTEN

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 2: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 3: Tiltak utendørs

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

Tiltak 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 5: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 6: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 7: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 8: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 9: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 10: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 11: Fyr riktig med ved

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 12: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 13: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak utendørs

Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 15: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 16: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 17: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 18: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 19: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Duetrosten 10

HØYDE OVER HAVET

666 moh



VINTERSPORT

Langrenn



- Avstand til nærmeste løype: 28 m
- 416 km preparert løype innenfor 15 km

Alpin



- Avstand til nærmeste bakke: 300 m
- Skitrekk i anlegget: 2

DAGLIGVARE

Joker Brenneriroa	16 min
Rema 1000 Løten	19 min

AVSTAND TIL BYER

Elverum	30 min
Hamar	33 min
Oslo	1 t 41 min

AKTIVITETER

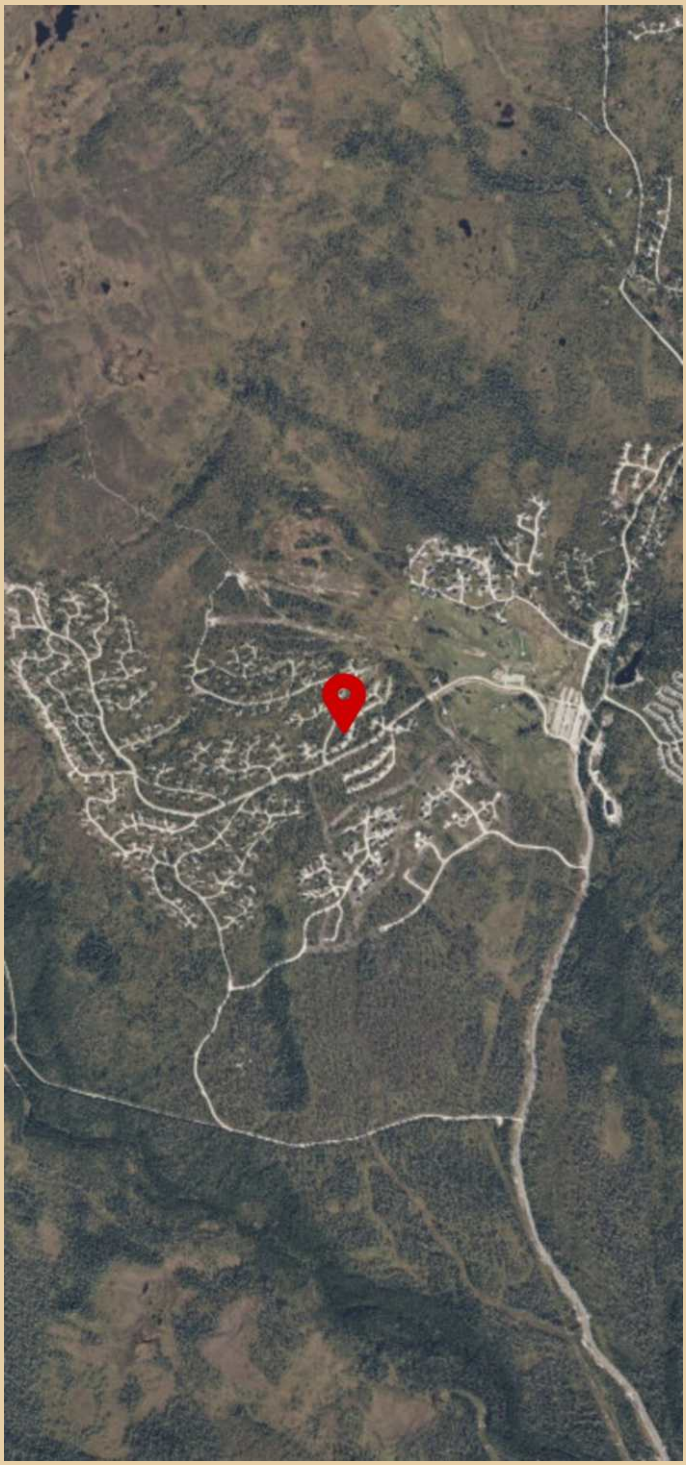
Nordbygda, Furasaga fotballøkke	12 min
Nordbygda, Brandsrudsletta grusbane	14 min
Jønsrud skole	15 min
Nordbygda stadion	16 min
Lund skole	17 min
Brenneriroa, Slettmoen øst fotballøkke	18 min
Fartbana 3 gressbane	17 min
Greftenmoen Ballplass	18 min

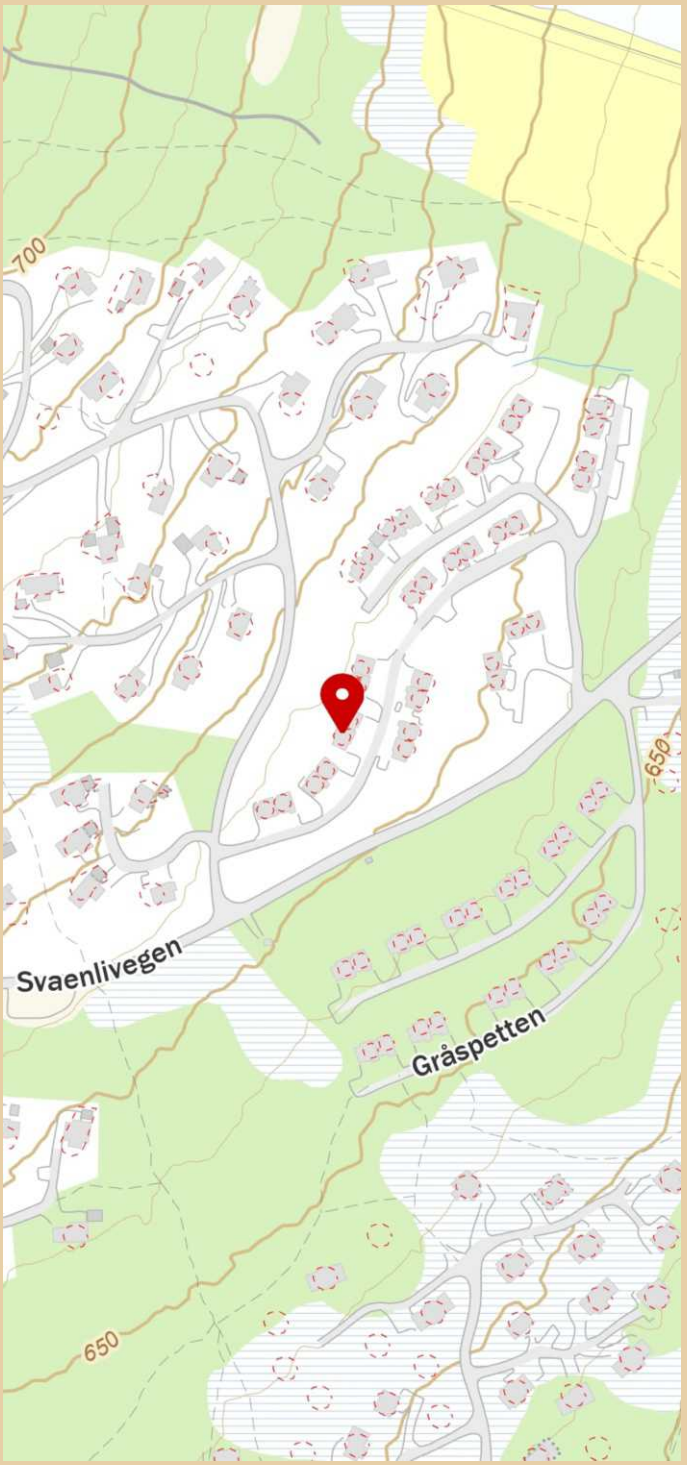
SPORT

Nordbygda, Furasaga fotballøkke	12 min
Nordbygda, Brandsrudsletta grusbane	14 min
Tren Løten	20 min
Family Sports Club Terningen Arena	27 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Løten stasjon Linje R60	20 min 17.3 km
Ilseng stasjon Linje R60	25 min 25.4 km
Engemoen Linje 693	10 min 8.5 km
Rekstad Linje 693	10 min 9.1 km





Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

LØSØRE OG TILBEHØR

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 eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/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. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. 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.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Duetrosten 10, 2340 Løten
Gnr. 273, Bnr. 220, Fnr. 1296, Løten kommune.

Oppdragsnummer:
320251001

Meglerforetak: PrivatMegleren Hamar

Saksbehandler: Karl Kristian Fjeld

Telefon / Mobil: 24 02 22 77 / 450 24 118

E-post: karl.kristian.fjeld@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger 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 videreformidlet 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 m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

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 avgis.

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.
