



aktiv.

**aktiv.**  
Tar deg videre

Ringsjøvegen 114, 2838 SNERTINGDAL

**Lun og koselig fritidsbolig  
beliggende i naturskjønne  
omgivelser nær Ringsjøen - 2 sov  
- hems - anneks/ uthus.**

## Velkommen til Aktiv Eiendomsmegling

Vi ble etablert i 1985 og er en av Norges største eiendomsmeglerkjeder, målt i antall formidlinger. Aktiv Eiendomsmegling tilbyr tjenester innen salg og kjøp av bolig og fritidseiendom, prosjektmegling og næringsmegling. Vi får frem det beste i en bolig slik at den blir viktig for de riktige kjøperne.

**Aktiv - tar deg videre.**



Velkommen til Ringsjøvegen 114!



Faglig leder/Partner/Eiendomsmegler MNEF

## Kenneth Stensrud

**Mobil** 902 28 070

**E-post** kenneth.stensrud@aktiv.no

### Aktiv Gjøvik Land Toten

Strandgata 30, 2801 Gjøvik

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 2 450 000,-  
**Omkostn.:** Kr 62 490,-  
**Total ink omk.:** Kr 2 512 490,-  
**Selger:** Lars Thoresen

**Salgsobjekt:** Fritidseiendom  
**Eierform:** Eiet  
**Byggeår:** 2009  
**BRA-i/BRA Total:** 69/81 m<sup>2</sup>  
**Tomtstr.:** 1239 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 2  
**Gnr./bnr.** Gnr. 229, bnr. 73

**Oppdragsnr.:** 1209230094

# Lun og koselig fritidsbolig beliggende i naturskjønne omgivelser nær Ringsjøen.

Hyggelig fritidsbolig i naturskjønne omgivelser ved Ringsjøen i Snertingdal.

Området har gode turmuligheter både sommer og vinter, kort veg til bade- og fiskemuligheter samt skiløype.

Ca 1 km til Snertingdal sentrum med dagligvare, diverse forretninger, gatekjøkken og bensinstasjon.

Fritidsboligen har åpen kjøkken-stue løsning noe som skaper en god romfølelse.

Godt med vinduer og naturlig lysinnslipp.

Stemningsfull vedovn med glassdør luner godt på kjølige kvelder.

Utgang til stor terrasse hvor man kan nyte solrike dager.

Inneholder 2 soverom, bad med opplegg for vaskemaskin og koselig hems.

Det er montert bredbånd på hytta.

Praktisk annekst/ uthus på eiendommen og takoverbygd stamp.

Parkering ved hytta, tomt med plen og gruset gårdsplass.

Mulighet for rask overtagelse!



# Innhold

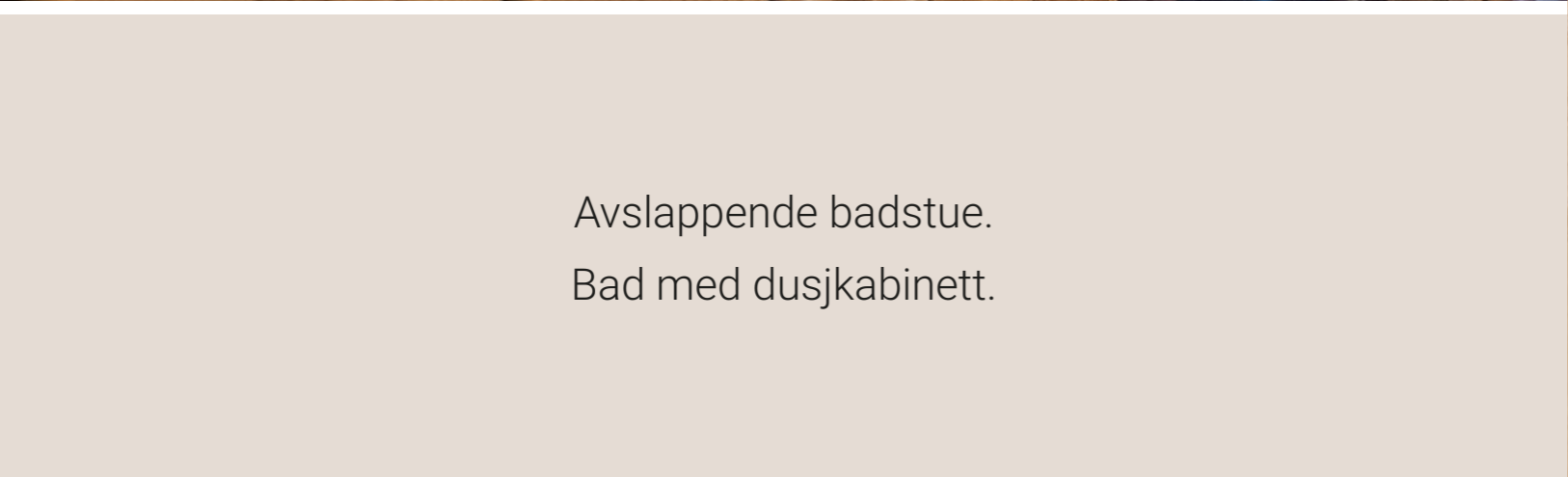
Velkommen .....	4
Bilder .....	6
Plantegninger .....	22
Om eiendommen .....	26
Energiattest .....	77
Nabolagsprofil .....	77
Forbrukerinformasjon .....	85
Budskjema .....	86



Lyst kjøkken med innredning i vinkel.



Romslig stue med plass til både spisestuemøblement og sofagruppe.



Avslappende badstue.  
Bad med dusjkabinett.





Inneholder 2 soverom og hems.



Velkommen inn!







Stor terrasse hvor man kan nyte solrike dager.  
Hyggelig utsyn fra terrasse på andre plan.



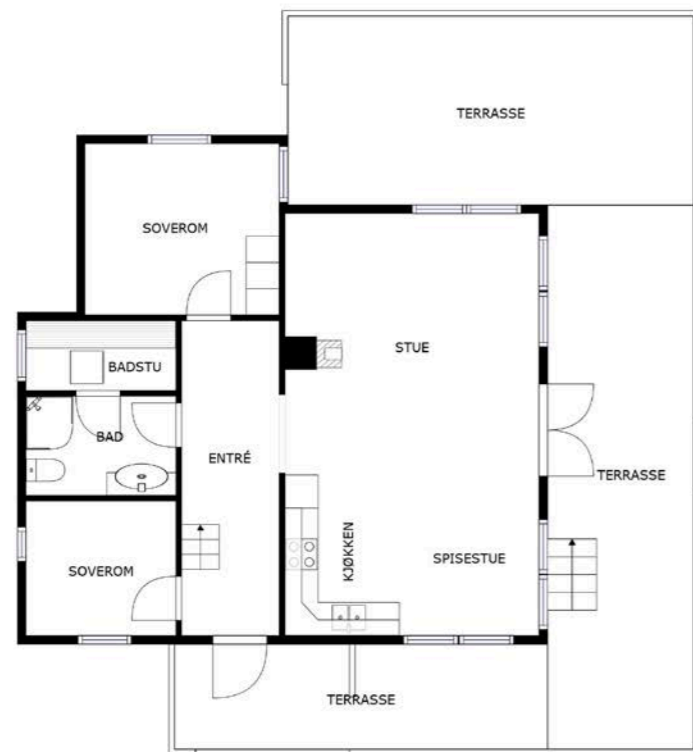


Overbygget stamp.  
Takoverbygd grillplass.  
Anneks/ uthus.  
Ikke byggesøkt.

# Plantegning

## 1. etasje

1. ETASJE



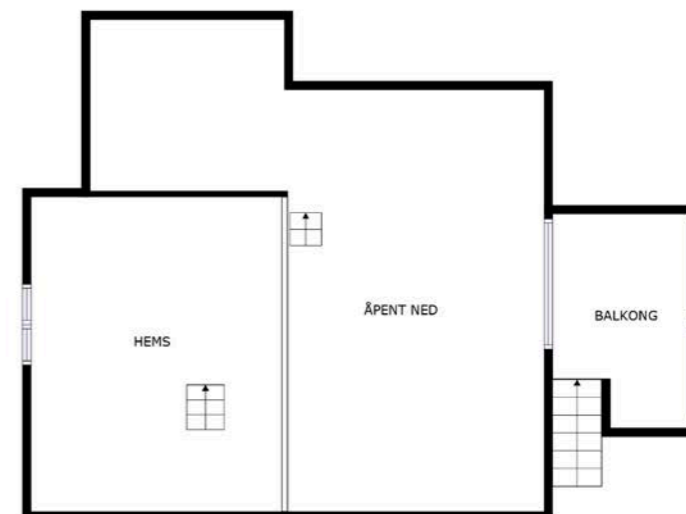
Plantegningen er ikke målt, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.  
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

**EF>IT**

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

## 2. etasje


2. ETASJE



Plantegningen er ikke målt, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.  
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

**EF>IT**

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



**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**

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 69 m<sup>2</sup>

BRA - e: 12 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 81 m<sup>2</sup>

TBA: 65 m<sup>2</sup>

### Fritidsbolig

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 69 m<sup>2</sup>

Gang, stue med åpen kjøkkenløsning, 2 soverom, bad med badstue.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

65 m<sup>2</sup>

Stor terrasse.

### Uthus

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 12 m<sup>2</sup>

Uthus med to rom innvendig.

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Oppgitte arealer er iht vedlagte tilstandsrapport.

Hems med lav takhøyde målt 18 kvm.

Uthus målt 12 kvm (BRA-e)

Terrasseplattinger målt 65 kvm.

Takhøyde i stue er målt til 442 cm på det høyeste og 235 cm i gang.

Arealet på hems er ikke målbar pga takhøyde under 190cm.

Ikke målbart areal er opplyst som ALH (areal med lav himlingshøyde) summert med eventuelt målbart bruksareal som gir GUA (Gulvareal).

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

1239 m<sup>2</sup>

### Tomtebeskrivelse

Flat/lett skrånet tomt opparbeidet med plen. Gruset gårdsplass med biloppstillingsplasser. Etablert hekk på deler av tomten.

Tomtestørrelse er oppgitt iht opplysninger i henhold til målebrev. Tinglyst 2007.

Eiendommen ble etabler: 20.09.2007 .

### Beliggenhet

Eiendommen ligger fint til i Ringsjøvegen i Snertingdal, kort veg ned til Ringsjøen. Sentrum hvor det er dagligvarebutikk, blomster, interiør, frisør, bensinstasjon, gatekjøkken, eldresenter etc. ligger rett ovenfor hyttefeltet, ca 1 km fra fritidsboligen.

Fint turområde ved Ringsjøen med muligheter for å bade og fiske, samt skiløyper blir oppkjørt i området på vinterstid.

Kort kjøreveg til både Gjøvik, Biri og Dokka, hvor det er et godt utvalg av butikker og servicefasiliteter.

Se vedlagte nabolagsprofil i prospektet for ytterligere informasjon om nærområdet.

### Adkomst

Se kart.

Det vil bli skiltet med Aktiv visningsskilter ved felles visninger.

### Bebyggelsen

Følgende bygg er registrert på eiendommen i dokumentasjon oversendt fra kommunen:

- Bygningsnr. 300014309 - Fritidsbygg - bra 73m<sup>2</sup>.

Dette avviker noe fra nylige oppmålinger i boligen gjort av takstmann iht vedlagte tilstandsrapport.

Det er boligbebyggelse i området rundt.

### Bygningssakkyndig

Hans Christian Gjestvang

### Type takst

Tilstandsrapport

### Byggemåte

Fritidsbolig oppført i en etasje. Bygningen har støpt plate på mark. Veggkonstruksjonen er oppført i maskinlaft. Taket er et saltak tekket med torv. Utvendige beslag, takrenner og nedløp i metall. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 2-lags glass. Ytterdør og terrassedør med glass.

Opplysninger om grunn er antagelser, det er meget begrensede kontrollmuligheter.

Ingen svikt er påvist. Det presiseres at det ikke er foretatt noen geotekniske undersøkelser derfor er ikke TG vurdert.

Det er derfor svært begrenset mulighet for kontroll av byggegrunn og stabilitet i masser.

Det er ikke nøyaktig kjennskap til hvilke type byggegrunn det er på denne eiendommen. Normalt er det betongfundamenter på faste eller komprimerte masser.

Det er etablert en markterrasse i impregneret trevirke. Det er etablert terrasse i 2.etg med adkomst via trapp fra terrasse på bakkenivå. Lavt rekkverk i 2. etg.

Fasade: Maskinlaft ca 20 cm tykkelse. Malt overflate.

Loftet er innredet og oppbygd med takstoler og knekott.

Utebod ca 20 kvm oppført i trekonstruksjoner på betongsøyler. Saltak tekket med torv. To rom, innvendig kledd med trepanel.

Iht. tilstandsrapport datert 08.11.2024 av Hans Christian Gjestvang.

For ytterligere informasjon vises til vedlagte takstrapp.

Oppgitte byggeår er iht. vedlagte tilstandsrapport.

### Sammendrag selgers egenerklæring

Påpekte punkter i selgers egenerklæring:

Pkt 16. Selger har lagt rekkverk selv. Utført: Kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad.

Pkt 19. Det kommer flere fritidsboliger bak hytta.

Pkt 24. Det kreves medlemskap i veilag og velforening.

Tilleggs kommentar fra selger:

Det er noen fuktmerker etter vann som kom inn

under bygningen i 2011. Har ikke kommet inn noe vann siden da. Har satt opp et uthus i stavlaft på 15m2 som ble kjøpt som et byggesett. Har også satt opp et tak med platting for spa.

#### **Innhold**

VELKOMMEN TIL RINGSJØVEGEN 114!

- koselig fritidsbolig beliggende i naturskjønne omgivelser ved Ringsjøen.

Fritidsboligen inneholder:

Gang, stue med åpen kjøkkenløsning, 2 sov, bad med badsstue.

Hems med lav takhøyde. Ikke målbart areal.

#### **Standard**

Denne herlige fritidsboligen ved Ringsjøen i Snertingdal gir deg muligheten til å oppleve naturens skjønnhet i all sin prakt. Beliggende i et naturskjønt område, tilbyr dette stedet fantastiske muligheter for friluftsliv året rundt.

Om sommeren kan du nyte korte spaserturer til badeområder ved innsjøen, og fiskeentusiaster vil finne glede i de nærliggende fiskemulighetene. Med omtrent 1 km til Snertingdal sentrum har du enkel tilgang til dagligvarer, diverse forretninger, gatekjøkken og bensinstasjon.

Fritidsboligen selv er en oase av komfort og kos. Den åpne kjøkken-stue-løsningen skaper en luftig og innbydende atmosfære. Store vinduer slipper inn naturlig lys og gir deg muligheten til å nyte utsikten til den vakre naturen. En stemningsfull vedovn med glassdør varmer godt på kjølige kvelder og skaper den perfekte rammen for hyggelige stunder.

Utgangen til den store terrassen gir deg muligheten

til å nyte solrike dager, enten det er med en kopp kaffe om morgenen eller grilling om ettermiddagen. Fritidsboligen har to komfortable soverom, et bad med vaskemaskin-oppkobling, en koselig hems, og et praktisk anneks/uthus på eiendommen.

For de som ønsker litt ekstra avslapning, er det til og med en takoverbygd stamp hvor du kan slappe av under stjernehimlen.

Parkering er tilgjengelig rett ved hytta, og tomten inkluderer plen, beplantning og en gruset gårdsplass.

Dette er et sted hvor du virkelig kan lade batteriene, komme tett på naturen og oppleve freden og roen i Snertingdal ved Ringsjøen.

#### **KJØKKEN:**

Innredning fra HTH. Benkeplate i laminat. Integrerte hvitevarer.

Nedfelt kum med ettgreps blande batteri. Avrekk over komfyr med kullfilter.

#### **BAD/ VASKEROM:**

Flislagt gulv og og trepaneler på vegg.

Avtrekksvifte mot yttervegg.

Av utstyr er det etablert servant, klosett,

dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

#### **INNVENDIGE OVERFLATER:**

Gulv hovedsakelig tregulv. Fliser på bad og badsstue.

Merker i gulv registrert på ett soverom.

Vegger og tak i ubehandlet treverk.

Innvendig trapp er en åpen tretrapp.

#### **DIVERSE UTSTYR:**

Mekanisk avtrekk.

Sikringsskap plassert i entre.

Automatsikringer, i hovedsak skjult anlegg.

Fordelerskap er plassert på badsstue.

Stoppekran plassert i luke i badsstue.

Liggende bereder plassert i badsstue, 200 ltr.

Det er etablert utekran.

#### **Innbo og løsøre**

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

Kommentar fra selger vedr tilbehør i hytta:

Kjøkken/Stue:

Kjøl/frys, Stek/platetopp, oppvaskmaskin, varmpumpe og 2 panelovner hører med.

Stort soverom:

Garderobeskap hører med.

Bad/badstue:

Dusjkabinett, Servant m/skap, Overskap med speil og badstuovn hører med.

#### **Hvitevarer**

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**

Fritidsboligen fremstår med normal standard og vil kunne tilfredsstille de fleste hva gjelder krav til standard.

Bygningen fremstår vedlikeholdt både utvendig og innvendig, men har bygningsdeler som har utlevd eller tilnærmet utlevd sin brukstid.

Ved kjøp av brukt bolig kan det være vanskelig å vite hva man skal forvente av behov for vedlikehold og oppgradering.

Alder og tilstand på for eksempel tak, kledning, vinduer og rør vil avgjøre byggets vedlikeholdsbehov fremover.

Byggeskikk og materialvalg vil også variere ut ifra byggets alder, noe som gjør at energiforbruk, komfort og bruk kan variere fra bygning til bygning avhengig av alder og hva som eventuelt er oppgradert.

Det er viktig å ta hensyn til bruksmønsteret som har vært i fritidsboligen, blir bruksmønsteret endret blir også forutsetningene for konstruksjonene endret.

Gjør oppmerksom på at dagens krav til isolering, tetthet og andre bygningsdeler er/kan være strengere enn da bygget ble oppført.

Nevnte tilstandsgrader i prospekt er kun et utdrag fra takstrappen.

For detaljert informasjon om eiendommens tekniske tilstand, utbedringer og tiltak, konsekvenser av TG, samt kostnadsestimat for utbedring rundt de forskjellige punktene henvises det til vedlagte tilstandsrapport

Interessenter oppfordres til å sette seg nøye inn i dette.

Utbedringer og tiltak vil bli kjøpers ansvar.

PUNKTER MED TILSTANDSGRAD 3 – STORE OG

#### ALVORLIGE TILTAK:

Utstyr på tak:

Det er ikke etablert stige for feier på taket.  
Forskriftsmessig adkomst for feier må etableres.

Trapp:

Det er ikke etablert rekkverk i trappen.  
Etablering av rekkverk anbefales for bedre sikkerhet

#### PUNKTER MED TILSTANDSGRAD 2 – PUNKTER SOM KAN KREVE TILTAK:

Drenering:

Det er ikke fall på terreng rundt boligen og dette sammen med taknedløp avsluttet over bakken medfører til stor fuktbelastning på grunnmur/drenering.

Det anbefales tiltak for å lede overflatevann bort fra bygningen.

Balkong, terrasse, platting:

Rekkverk i 2 etg er for lavt.  
Rekkverk må monteres iht. krav.  
Overflatebehandling på rekkverk må påregnes.

#### BYGNINGSDELER MED TG-IU - IKKE UNDERSØKT:

Grunnmur og fundament:

Utvendig over bakken er grunnmuren tildekt med dekorplater i betong.  
Det er derfor ikke mulig å kontrollere grunnmur for sprekker eller skader.

Elektrisk:

Takstmann er ikke fagmann på slike installasjoner, det anbefales å konferere med eier og søke faglig kvalifisert personell.

#### Parkering

Ved hytta.

#### Forsikringsselskap

IF

#### Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m<sup>3</sup> (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m<sup>3</sup>. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

#### Diverse

Areal i salgsoppgaven er hentet i fra tilstandsrapporten. Fordelingen mellom primærrom (P-rom) og sekundærrom (S-rom) er basert på bruken av rommene på befaringstidspunktet. Rommenes bruk kan derfor være i strid med byggeforskriftene og/eller registrert/godkjent bruk.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

## Energi

### Oppvarming

Oppvarming med vedfyring og strøm..  
Varmepumpe luft til luft fra 2019  
Vedovn med glassdør plassert i stue.

Dersom beboelsesrom mangler oppvarming på

visning følger det heller ikke med ovner i disse rommene ved overtagelse.

Piper og ildsteder:

Siste dato for tilsyn 18.07.2018. Utført.  
Siste dato for feiing: Ikke utført.

Registrerte avvik:

Adkomst på tak, takstige/trinn mangler.

#### Info strømforbruk

Strømforbruk vil variere etter bruk og behov i hver enkelt familie.  
Strømkostnaden avhenger av hvilken strømvartale du har tegnet, samt hvilken leverandør som leverer strøm til din eiendom.  
Det må beregnes kostnader til både nettleie og forbruk.

#### Energikarakter

C

#### Energifarge

Gul

#### Info energiklasse

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

## Økonomi

**Tot prisant. ekskl. omk.**

Kr 2 450 000

#### Kommunale avgifter

Kr 11 000

#### Kommunale avgifter år

2022

#### Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene er opplyst som et årlig ca. beløp, og dekker vann, avløp, renovasjon, feiegebyr og eiendomsskatt.

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2022:

Vann og avløp 5436,-  
Renovasjon 1150,-  
Feiegebyr 137,-  
Eiendomsskatt 3336,-

Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av eventuelle kommunale endringer av gebyr/ avgift.

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste.

Kommunen kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Disse opplysningene sammenstiller kostnader for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.



### Eiendomsskatt

Kr 3 336

### Eiendomsskatt år

2022

### Info eiendomsskatt

Eiendomsskattetakst 836500,-

### Info formuesverdi

Formuesverdi for inntektsåret 2021: kr 409 948.

### Andre utgifter

Faste løpende kostnader:

- kommunale avgifter og eiendomsskatt

- strøm

- tv/ internett

- forsikring

- generelle vedlikeholdskostnader

- brøyting og vedlikehold av stikkvei inn til

eiendommen og gårdsplass

- velavgift/ avgift veilag

Disse kostnadene vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtaler, kanalvalg, hastighet på bredbånd, etc.

### Årlig velavgift

Kr 3 500

### Velforening

Hytteområdet har både vel og veglag. Alle må være medlem. Til sammen betales det ca. kr. 3500,- pr. år. Da blir vegen vedlikeholdt og brøytet. Velet tar seg av brøyting og stikkveger opp til ytterdøren. Stikkbrøyting kan man velge å gjøre selv for å få det noe billigere.

### 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 229, bruksnummer 73 i Gjøvik kommune.

### Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3407/229/73:

09.05.2017 - Dokumentnr: 486428 - Jordskifte

Jordskiftesak 15-199380REN-JLHM

RINGSJØVEGEN

Gjelder denne registerenheten med flere.

18.10.2007 - Dokumentnr: 838591 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhets opprettet fra:

Knr:3407 Gnr:229 Bnr:1

01.01.2020 - Dokumentnr: 1008142 -

Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0502 Gnr:229 Bnr:73

Tinglyste dokumenter kan fåes ved henvendelse til megler. Megler oppfordrer interessenter til å lese samtlige tinglyste dokumenter før man eventuelt

legger inn bud.

### Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for nybygg fritidsbolig datert 23.06.2009.

Det foreligger vedtak for tillatelse for oppføring av fritidsbolig datert 22.07.2008.

Ferdigattest er ikke en bekreftelse på byggets tekniske kvalitet, men en bekreftelse på bygningsmyndighetenes avslutning av saken.

Ytterligere søknader/ vedtak/ godkjenninger/ bruks- eller fasadeendringer foreligger ikke. Dersom slike tiltak er utført på eiendommen uten å søke/ melde inn til kommunen vil dette bli kjøpers ansvar.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen for fritidsboligen. Innholdet i disse er i samsvar med dagens bruk.

Det foreligger ikke byggesøknad eller tegninger på anneks/uthus som er oppført på eiendommen.

Dette vil bli kjøpers ansvar.

### Ferdigattest/brukstillatelse datert

23.06.2009.

### Vei, vann og avløp

Det er privat veg inn til eiendommen, og det må beregnes kostnader til brøyting av privat stikkveg og gårdsplass.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløpsnett.

På eiendommer tilknyttet offentlig avløp og som er

bebygd før ca. 1975 kan det være septiktank. Septiktanken er en del av det private stikkledningsanlegget og ansvret for drift og vedlikehold, inkludert tømning, påhviler hjemmelshaver

### Regulerings og arealplaner

Gjeldende arealplan med bestemmelser:

Kommuneplanens arealdel (KP) 3407 KP2020-2032 -Kommuneplanensarealdel 2020-2032 med vedtaksdato 29.10.2020. Endringer godkjent 14.september 2023.

Formål:

Bebyggelse og anlegg, nåværende

Fritidsbebyggelse

Reguleringsplan skal fortsatt gjelde.

Reguleringsplan (RP) 3407 05020281 - Ringsjøen øs vedtatt 28.09.2006.

Formål:

H3A

Fritidsbebyggelse -hytter.

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser kan sees hos megler, evt ta kontakt med kommunen for info.

Er det oppgitt både KP/KDP og RP/BP vil KP/KDP gjelde foran eldre RP/BP ved evt. konflikt mellom disse.

Se plan- og bygningslovens § 1-5.

Merknad fra kommunen:

Kommuneplanens arealdel § 1-3 Reguleringsplaner som gjelder foran kommuneplanens arealdel

Reguleringsplaner vist med detaljeringszone H910 i plankartet Reguleringsplanene som er listet opp nedenfor er vist med detaljeringszone H910 i plankartet (vannrett skravur), og skal fortsatt gjelde uendret foran kommuneplanens arealdel. Kommuneplanens bestemmelser og retningslinjer supplerer disse planene på tema som ikke er behandlet i reguleringsplanene (f.eks. støy, flomfare, krav til uteoppholdsarealer mm). 05020281 Ringsjøen øst 26.02.2014(denne er på utsnittet av kommuneplan vist uten detaljeringszone).

#### **Adgang til utleie**

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

#### **Legalpant**

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

#### **Kommentar boplikt**

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

#### **Kommentar konsesjon**

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

#### **Kommentar odelsrett**

Det er ikke odelsrett på eiendommen.

## 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**

Kjøper vil ikke ha tilgang til eiendommen i perioden mellom budaksept og overtakelse.

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

#### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til

elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

**Omkostninger kjøpers beskrivelse**  
2 450 000 (Prisantydning)

-----  
Omkostninger

61 250 (Dokumentavgift)  
240 (Panteattest kjøper)  
500 (Tinglysningsgebyr pantedokument)  
500 (Tinglysningsgebyr skjøte)  
15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))  
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

---

62 490 (Omkostninger totalt)  
78 390 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)  
81 190 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

---

2 512 490 (Totalpris. inkl. omkostninger)  
2 528 390 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))  
2 531 190 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

#### **Omkostninger kjøpers beløp**

Kr 62 490

#### **Betalingsbetingelser**

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

#### **Hvitvaskingsreglene**

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

#### **Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

#### **Vedlegg til Salgsoppgave**

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

#### **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 Pluss og Boligkjøperforsikring 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 + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på [help.no](http://help.no). Meglerforetaket mottar kr 3 200/3

600/3 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

#### **Meglernes vederlag**

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,45% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgaven. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 13 900,- oppgjørshonorar kr 7 900,- og visninger kr 3 000,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 40 000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg/vederlag i henhold til oppdragsavtalen. Disidse omfatter grunnbok, tinglyste avtaler, kommunal info, elektronisk signering, markedsføring og sikring. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 2 500,- per time for utført arbeid, oppad begrenset til kr 60 000,-, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

#### **Oppdragsansvarlig**

Kenneth Stensrud  
Faglig leder/Partner/Eiendomsmegler MNEF  
[kenneth.stensrud@aktiv.no](mailto:kenneth.stensrud@aktiv.no)  
Tlf: 902 28 070

#### **Ansvarlig megler**

Kenneth Stensrud  
Faglig leder/Partner/Eiendomsmegler MNEF  
[kenneth.stensrud@aktiv.no](mailto:kenneth.stensrud@aktiv.no)  
Tlf: 902 28 070

Aktiv Gjøvik Land Toten AS, Strandgata 30  
2821 Gjøvik

#### **Salgsoppgavedato**

17.03.2025

# Ringsjøvegen 114 2838 SNERTINGDAL

## Arealer

Boligtype:  
BRA: 81 m<sup>2</sup>  
BRA-i: 69 m<sup>2</sup>

## Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

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

## Bygning: Hovedbygg

### Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	81	69	12	0	65
Loft	0	0	0	0	0
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>81</b>	<b>69</b>	<b>12</b>	<b>0</b>	<b>65</b>

### Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
1. etasje	99	81	18
Loft	18	0	18
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>117</b>	<b>81</b>	<b>36</b>

### Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	69	69	0	Gang, stue med åpen kjøkkenløsning, 2 sov, bad med badsstue.	Hems med lav takhøyde målt 18 kvm. Uthus målt 12 kvm (BRA-e) Terrasseplattinger målt 65 kvm.
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>69</b>	<b>69</b>	<b>0</b>		

## Kommentar til arealberegning

Oppmålt med lasermåler.

Takhøyde i stue er målt til 442 cm på det høyeste og 235 cm i gang.

Arealer er beregnet ut fra innvendig oppmåling på stedet ihht. "Takstbransjens retningslinjer for arealmåling". Arealene er beregnet iht. rommenes faktiske bruk, selv om rommene kan være i strid med byggeforskrifter.

Arealet på hems er ikke målbar pga takhøyde under 190cm. Ikke målbart areal er opplyst som ALH (areal med lav himlingshøyde) summert med eventuelt målbart bruksareal som gir GUA (Gulvareal)

Standard for oppmåling er ikke linket til byggeforskrift, og det presiseres at bruken og beskrivelse av rom i fritidsbolig ikke er sammenstillende med bolighus. Eventuell rombeskrivelse defineres etter bruken av rommet på befaringstidspunktet.

MeglerPartner AS, v/ Hans Christian  
Gjestvang  
08.11.24

# Ringsjøvegen 114 2838 SNERTINGDAL

## Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Fritidsbolig

Byggeår: 2009

Areal (BRA): 87 m<sup>2</sup>

### Samlet vurdering



## 1. Tilstandsgradene

### TG-0

#### Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

### TG-1

#### Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

### TG-2

#### Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

### TG-3

#### Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

### TG-IU

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

## 2. Om rapporten

### Om rapporten

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

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

### Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

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

### Takstrappen

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/11001>

### Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

### Hvordan undersøkelsene skal skje

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

## 3. Rapportsammendrag

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

### Bygningsdeler med TG3

#### Utstyr på tak

##### Oppsummering

Det er ikke etablert stige for feier på taket.

Forskriftsmessig adkomst for feier må etableres.

Utbedringskostnader: Under 10 000

#### Trapp

##### Oppsummering

Det er ikke etablert rekkverk i trappen.

Etablering av rekkverk anbefales for bedre sikkerhet.

Utbedringskostnader: Under 10 000

### Bygningsdeler med TG2

#### Drenering

##### Oppsummering

Det er ikke fall på terreng rundt boligen og dette sammen med taknedløp avsluttet over bakken medfører til stor fuktbelastning på grunnmur/drenering.

Det anbefales tiltak for å lede overflatevann bort fra bygningen.

#### Balkong, terrasse, platting

##### Oppsummering

Rekkverk i 2 etg er for lavt.

Rekkverk må monteres iht. krav.

Overflatebehandling på rekkverk må påregnes.

### Bygningsdeler med TG-IU

#### Grunnmur og fundament

##### Oppsummering

Utvendig over bakken er grunnmuren tildekt med dekorplater i betong. Det er derfor ikke mulig å kontrollere grunnmur for sprekker eller skader.

## Elektrisk

### Oppsummering

Jeg er ikke fagmann på slike installasjoner, det anbefales å konferere med eier og søke faglig kvalifisert personell.

## 4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato: 22.11.2023  
Rapportdato: 8.11.2024

### Hjemmelshavere

Navn: Lars Thoresen  
Tilstede ved inspeksjon: Ja

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Ja

Egenerklæringen er fremlagt og det er ikke registrert avvik i forhold til observasjoner på befaringsdagen.

### Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: Hans Christian Gjestvang  
Firma: MeglerPartner AS  
Adresse: PB 57, 2857 Skreia  
Telefon: 90064200  
Epost: hc@meglerpartner.no



#### Om bygningssakkyndig:

Med over 25 års erfaring innen eiendom i bagasjen, har Hans Christian etablert MeglerPartner AS. Når han starter selskapet kan han se tilbake på 15 år som toppmegler og gründer i flere norske eiendomsmeglerkjeder. Han har gjennomført ca 2000 eiendomstransaksjoner og ca 3500 verdivurderinger.

I tillegg kan han skilte med erfaring fra 10 år med eiendomsutvikling, oppussing, nybygg, utleie og salg. Hans Christian har lokal kjennskap til markedet og områder etter lang tid i eiendomsbransjen. Dette gjør at han i sitt virke som takstmann, har en unik kunnskap om eiendomsverdier og eiendommens tekniske tilstand, som igjen sikrer trygghet for både kjøper og selger.

Takstmann er utdannet og sertifisert ihh til: Norsk Standard (NS) NS 3600, NS 3424, NS 3940.  
Samt grunnleggende undervisning i TEK 17, fuktskader i Norske boliger og miljøskadelige stoffer i bygg.  
Sertifiseringsnummer: 19042024-402

#### Egne premisser:

Det bemerkes at opplysninger om årstall, utskiftninger/fornyelser av rom og bygningsdeler, samt forhold knyttet til vann og avløp, adkomstvei m.m. er i henhold til opplysninger gitt av rekvirent/eier/tilstedeværende, med mindre annet fremgår. Takstmann er ikke gjort kjent med andre forhold som kan ha innvirkning på verdien enn det som er nevnt i dokumentet. Takstmannen tar forbehold om skjulte feil og mangler og forutsetter at bygget er godkjent slik det fremsto på befaringsdagen, byggesøknader og godkjenninger er ikke undersøkt. Grunnbokutskrift er ikke innhentet, det er derfor ikke kjent om denne inneholder opplysninger om forhold som har betydning for taksten. Andre bygninger som garasje, uthus o.l. er ikke teknisk vurdert på linje med bolighuset.

Det skal settes et anslag på på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten  
Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Det gjøres oppmerksom på at rapporten må leses i sin helhet da de fleste bygningskonstruksjoner har en sammenheng med hverandre.

Det bemerkes at opplysninger om årstall, utskiftninger/fornyelser av rom og bygningsdeler, samt forhold knyttet til vann og avløp, adkomstvei m.m. er i henhold til opplysninger gitt av rekvirent/eier/tilstedeværende, med mindre annet fremgår. Takstmann er ikke gjort kjent med andre forhold som kan ha innvirkning på verdien enn det som er nevnt i dokumentet. Takstmannen tar forbehold om skjulte feil og mangler og forutsetter at bygget er godkjent slik det fremsto på befaringsdagen, byggesøknader og godkjenninger er ikke undersøkt. Grunnbokutskrift er ikke innhentet, det er derfor ikke kjent om denne inneholder opplysninger om forhold som har betydning for taksten. Andre bygninger som garasje, uthus o.l. er ikke teknisk vurdert på linje med bolighuset.

#### GYLDIGHET:

Skal rapporten være gyldig, må eier/selger ha betalt rapporten i sin helhet til MeglerPartner AS. Rapporten ansees som ugyldig og brukes denne er det for selgers egen risiko frem til den er betalt. MeglerPartner AS frasier seg alt ansvar i rapporten dersom betaling ikke er gjennomført.

### Informasjon om boligen

Adresse: Ringsjøvegen 114, 2838 Snertingdal

Kommunenr: 3407  
Seksjonsnr:  
Byggeår: 2009 - Opplyst på befaringsdagen  
Boligtype: Fritidsbolig  
Gårdsnr: 229  
Andelsnr:  
Bruksnr: 73  
Leilighetsnr:  
Festenr:

#### Generell beskrivelse av boligen:

Fritidsbolig oppført i en etasje. Bygningen har støpt plate på mark. . Veggkonstruksjonen er oppført i maskinlaft. Taket er et saltak tekket med torv. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 2-lags glass. Eiendommen ligger fint til i Ringsjøvegen i Snertingdal, kort veg ned til Ringsjøen. Sentrum hvor det er dagligvarebutikk, bensinstasjon, eldrecenter etc. ligger rett ovenfor hyttefeltet.

Fint turområde ved Ringsjøen med muligheter for å bade og fiske, samt skiløyper blir oppkjørt i området på vinterstid.

Kort kjøreveg til både Gjøvik, Biri og Dokka, hvor det er et godt utvalg av butikker og servicefasiliteter.

### Bilde av boligen



## 5. Arealinformasjon

### Hovedarealer

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	69	69	0	Gang, stue med åpen kjøkkenløsning, 2 sov, bad med badsstue.	Terrasse målt 65 kvm.
Loft	18	0	18		Hems med lav takhøyde. Ikke målbart areal, men gulvareal ca 18 kvm.  Bra-e: Uthus målt 12 kvm innvendig.
<b>Totalt</b>	<b>87</b>	<b>69</b>	<b>18</b>		



## Kommentar til arealberegning

Standard for oppmåling er ikke linket til byggeforskrift, og det presiseres at bruken og beskrivelse av rom i fritidsbolig ikke er sammenstillende med bolighus. Rom defineres etter bruken av rommet på befaringstidspunktet. Takhøyde i stue er målt til 442 cm på det høyeste og 235 cm i gang.

Oppmålt med lasermåler.

Arealer er beregnet ut fra innvendig oppmåling på stedet iht. "Takstbransjens retningslinjer for arealmåling". Arealene er beregnet iht. rommenes faktiske bruk, selv om rommene kan være i strid med byggeforskrifter.

## 6. Hovedrapport

### 6.1 Drenering

TG-2



Type grunnmur? Støpt plate på mark

Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)? Nei

Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull? Ja

#### Oppsummering av drenering

Det er ikke fall på terreng rundt boligen og dette sammen med taknedløp avsluttet over bakken medfører til stor fuktbelastning på grunnmur/drenering.

Det anbefales tiltak for å lede overflatevann bort fra bygningen.

### 6.2 Grunnmur og fundament

TG-IU



Type Fundament/Grunnmur Plate på mark

Opplysninger om grunn er antagelser, det er meget begrensede kontrollmuligheter. Ingen svikt er påvist. Det presiseres at det ikke er foretatt noen geotekniske undersøkelser derfor er ikke TG vurdert. Det er derfor svært begrenset mulighet for kontroll av byggegrunn og stabilitet i masser. Radon: Nye radonkrav i TEK10 - bygning beregnet for varig opphold skal tilrettelegges for egnet tiltak i byggegrunn som kan aktiveres når radonkonsentrasjon i inneluft overstiger 100 Bq/m<sup>3</sup>. Forutsatt etablert iht forskrift.

Type byggegrunn Byggegrunn av løsmasse

Det er ikke nøyaktig kjennskap til hvilke type byggegrunn det er på denne eiendommen. Normalt er det betongfundamenter på faste eller komprimerte masser

Er det påvist sprekker/riss eller skader? Ikke kontrollerbart

#### Oppsummering av grunnmur og fundament

Utvendig over bakken er grunnmuren tildekt med dekorplater i betong. Det er derfor ikke mulig å kontrollere grunnmur for sprekker eller skader.

### 6.3 Balkong, terrasse, platting

TG-2



Rekkverk rundt markterrasse



Lavt rekkverk i 2. etg.



Grind på markterrasse er skjev og skal byttes iflg eier.

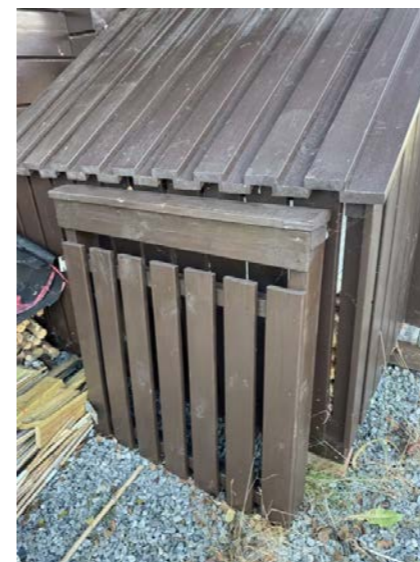
Type	Platting
Det er etablert en markterrasse i impregneret trevirke. Målt 65 kvm.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det er etablert terrasse i 2.etg med adkomst via trapp fra terrasse på bakkenivå. Lavt rekkverk i 2. etg.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	
Rekkverk i 2 etg er for lavt.	
Rekkverk må monteres iht. krav.	
Overflatebehandling på rekkverk må påregnes.	



Trapp opp til 2. etg utvendig mangler rekkverk og håndløper.



Krav til rekkverkshøyde er 100 cm. Høyere rekkverk må etableres for å lukke avviket.



Ny grind er laget til markterrasse, ikke montert på befaringdagen.



Overflatebehandling må påregnes

## 6.4 Vinduer og dører

TG-1



Terrassedør ut fra stue.

### Beskrivelse

Vinduer med 2-lags glass.

Ytterdør og terrassedør med glass

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Nei

Vindu, ytterdør og balkongdør er fra byggeår.

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?

Nei

Er det påvist værslitte karmmer, fuktskader eller råteskader?

Nei

Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?

Nei

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

Nei

### Oppsummering av vinduer og dører

Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.  
Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år



Ytterdør med glass

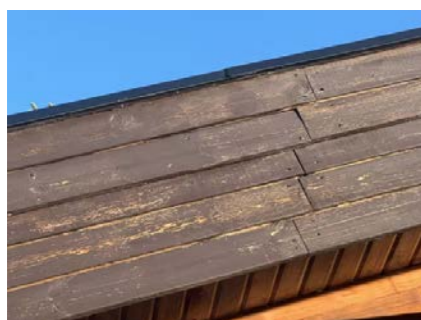


Innedører i heltre.





Type fasade	Annet
Maskinlaft ca 20 cm tykkelse. Malt overflate.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Nei
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Nei
<b>Oppsummering av yttervegger</b>	
Yttervegger i malt maskinlaft. Fremtidig overflatebehandling må påregnes.	



Overflatebehandling må påregnes på fasader.



Type loft	Innredet loft (lukket konstruksjon)
Loftet er innredet og oppbygd med takstoler og knekott.	
Er loftet innredet etter byggeår?	Nei
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Nei
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Nei
Er det tegn på tilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Nei
Er det tegn på tilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei
<b>Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)</b>	
Det er foretatt en visuell inspeksjon av innvendige himlinger og ingen tegn til aktiv lekkasje eller kondensproblemer blir registrert.	



Type	Metall
Utvendige beslag, takrenner og nedløp i metall.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Nei
<b>Oppsummering av renner og nedløp</b>	
Takvann ført ut på terreng.	

## 6.8 Takkonstruksjon

TG-1



Hele takkonstruksjonen kan høydejusteres i forhold til tømmer/laft ved synk.

Takkonstruksjon	Saltak
Inspisert fra	Fra bakken
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Nei
Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Nei

## 6.9 Taktekking

TG-1



Tak tekket med torv. Inspisert kun fra bakken. Noe vedlikehold må påregnes.

Type tekking	Torv
Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Nei
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Ikke kontrollert
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

## 6.10 Utstyr på tak

TG-3

Er det krav til snøfanger?	Nei
Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Ja
Oppsummering av utstyr på tak	
Det er ikke etablert stige for feier på taket.	
Forskriftsmessig adkomst for feier må etableres.	
Utbedringskostnader	Under 10 000

## 6.11 Etasjeskille og gulv på grunn

TG-1

Type	Oppforet tregulv på betongdekke
Opplyst om 10 cm isolasjon under tregulvet. Etasjeskille i trekonstruksjoner.	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Nei
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	
Ingen vesentlige avvik eller skader ble registrert.	

## 6.12 Ildsted/Skorstein

TG-1



Type pipe	Element
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Dersom elementpipe - er flere enn 2 sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei
Skorstein over tak er inspisert fra:	Fra bakken
Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Nei
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Ikke kontrollerbart



Feieluke i stue.

Oppsummering av ildsted/skorstein	
Det registreres ikke noen sprekker eller tegn til skader ved en visuell inspeksjon av innvendige overflater på pipa.	



Vedovn med glassdør plassert i stue.

## 6.13 Kjøkken



### Overflater og innredning

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

Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje? Nei

Oppsummering av overflater og innredning TG-1

Innredning fra HTH. Benkeplate i laminat. Integreerte hvitevarer. Nedfelt kum med ettgreps blandebeholder.

### Avtrekk

Type avtrekk Omluftsvifte (kullfilter)

Oppsummering av avtrekk TG-1

Avtrekk over komfyr med kullfilter.



Ingen forhøyde fuktverdier registrert i kjøkkenskap under vask.

## 6.14 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger? Nei

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

Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse? Ikke kontrollert

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

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

Er det skader på brannslukningsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år? Nei

## 6.15 Trapp

TG-3



Bratt trapp uten rekkverk.

Beskrivelse

Innvendig trapp er en åpen tretrapp.

Er det manglende rekkverk? Ja

Er det påvist andre avvik utover normal slitasje? Nei

Oppsummering av trapp

Det er ikke etablert rekkverk i trappen.

Etablering av rekkverk anbefales for bedre sikkerhet.

Utbedringskostnader Under 10 000



## 6.16 Avløpsrør

TG-1



Avløp i plast på kjøkken



Avløp i metall under vask på bad

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

### Oppsummering av avløpsrør

Ingen synlig ventilering av wc.

Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.

Usikkert hvordan type lufting det er på avløp.

## 6.17 Vannledninger

TG-1



Det er etablert utekran.



Fordelerskap plassert på badstue

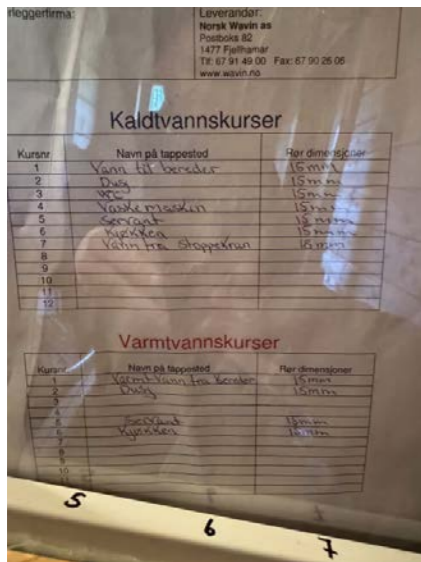


Stoppekran plassert i luke i badstue.

Type anlegg	Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Ikke kontrollert
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
Oppsummering av vannledninger	
Fordelerskap er plassert på badstue.	



Sikringskap plassert i entre



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

Nei

Type sikringer

Automatsikringer

Type anlegg

Skjult

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Montert fast tilkobling til varmepumpe.

Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?

Ja

Er det manglende kursfortegnelse?

Nei

Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?

Nei

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

Nei

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

Nei

Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?

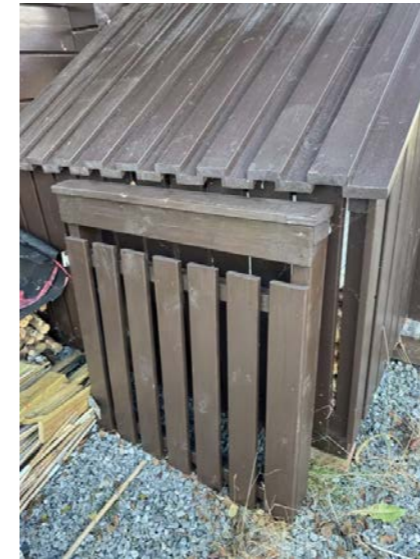
Nei

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

Nei

Oppsummering av elektrisk

Jeg er ikke fagmann på slike installasjoner, det anbefales å konferere med eier og søke faglig kvalifisert personell.



Utedel plassert ved inngangsparti.



Varmepumpe plassert ved spisestue/kjøkken.

Type anlegg

Varmepumpe

Varmepumpe luft til luft fra 2019.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?

Nei

Når var siste service på anlegget?

Sist service er gjennomført 2022 og ny utedel i 2022.

Finnes det oljetank på eiendommen?

Nei



Liggende bereder plassert i badsstue

Plassering bereder

Bad

Fundament

Plassert på gulv

Årstall

2010

Størrelse

200 liter



Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei
<b>Oppsummering av varmtvannsbereider</b>	
Bereider har plugg og ikke fast tilkobling. Det er krav om fast tilkobling på denne type bereder.	



Opplegg til vaskemaskin på bad.

Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)
<b>Oppsummering av overflater</b> <span style="float: right;">TG-1</span>	
Vindu er plassert over wc, og inntil dusjkabinett.	
Det er gjennomføring av avtrekkskanal gjennom yttervegg.	

#### Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Ja
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
<b>Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk</b> <span style="float: right;">TG-1</span>	
Fallforhold er ikke kontrollert under dusjkabinett / badekar pga manglende adgang for måling.	
Sluk er plassert under dusjkabinett. Dette er vanskelig å få flyttet på og sluket er ikke inspisert.	



#### Sanitærutstyr

<b>Beskrivelse</b>	
Av utstyr er det etablert servant, klosett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sistene til klosett?	Nei
<b>Oppsummering av sanitærutstyr</b> <span style="float: right;">TG-1</span>	
Avløpsrør fra dusjkabinett går ikke til sluk, men avsluttes på gulv. Tiltak kan være å plassere dette ned i sluk for å unngå vannsøl på gulv.	



#### Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

## 6.21 Ventilasjon

TG-1

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Naturlig ventilasjon med klaffventiler på yttervegg.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
<b>Oppsummering av ventilasjon</b>	
Jeg er ikke fagmann på slike installasjoner, det anbefales å konferere med eier og søke faglig kvalifisert personell.	

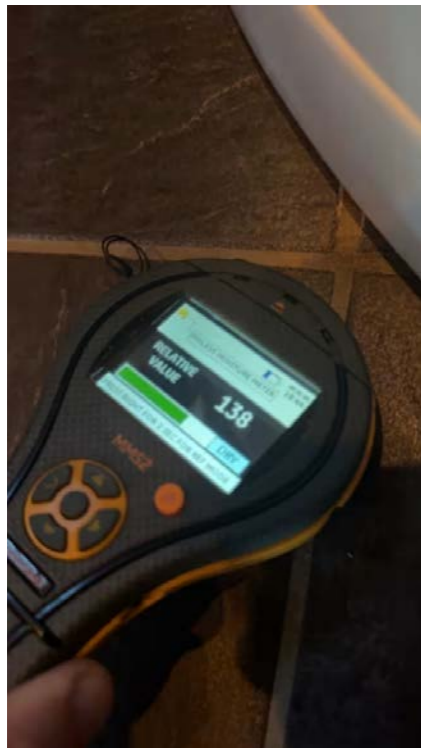
## 6.22 Våtrom



Avtrekksvifte mot yttervegg

#### Overflate

<b>Beskrivelse av overflate</b>	
Flislagt gulv og trepaneler på vegg.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ikke kontrollert
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Ja
Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei



Det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier ved bruk av fuktindikator på bad.

#### Oppsummering av ventilasjon TG-1

Det anbefales å etablere bedre tilluft for å tilrettelegge for bedre luftutskifting på bad - det er ventil på badstue.

#### Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom? Nei

Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling? Nei

#### Oppsummering av fukt TG-1

Takstmann og eier i samråd, mener det ikke er hensiktsmessig å bore hull slik som forholdene er på badet. Det dusjes kun i lukket kabinett og ikke direkte på gulv og vegger.

#### Dokumentasjon

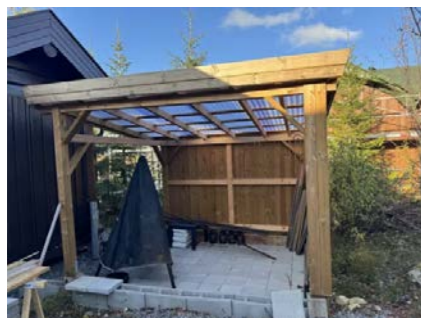
Fremlagt dokumentasjon Nei

### 6.23 Øvrig: Utebod



#### Beskrivelse

Utebod ca 20 kvm oppført i trekonstruksjoner på betongsøyler. Saltak tekket med torv. To rom, innvendig kledd med trepanel.



Pergola etablert nær utebod.



Utebod fundamentert på betongsøyler.

### 6.24 Øvrig: Standard



#### Beskrivelse

Gulv hovedsakelig tregulv. Fliser på bad og badstue. Merker i gulv registrert på ett soverom. Vegger og tak i ubehandlet treverk.

Det registreres gamle fuktmerker etter vanninntrengning i hjørne i stue mot terrasse og vegg ved kjøkken/varmpumpe. Det opplyses at dette var der da eier overtok hytta for ca 12 år siden.

## 6.25 Øvrig: Tomt



Tomt med plen. Etablert hekk på deler av tomten.

### Beskrivelse

Flat/lett skrånet tomt opparbeidet med plen. Gruset gårdsplass med biloppstillingsplasser.

## 6.26 Kryp kjeller

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.27 Støttemur

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.28 Rom under terreng

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.29 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.30 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Gjøvik Land Toten	
Oppdragsnr.	
1209230094	
Selger 1 navn	
Lars Thoresen	
Gateadresse	
Ringsjøvegen 114	
Poststed	Postnr
SNERTINGDAL	2838
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	2011
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	12
Antall måneder	7
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	IF
Polise/avtalnr.	

### Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: LT

Document reference: 1209230094

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?  
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?  
 Nei  Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?  
Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?  
 Nei  Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?  
 Nei  Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?  
 Nei  Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?  
 Nei  Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?  
 Nei  Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?  
 Nei  Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
Svar
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
 Nei  Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?  
 Nei  Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?  
 Nei  Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?  
 Nei  Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?  
Svar   
Beskrivelse
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?  
 Nei  Ja
- 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  
Beskrivelse

## Tilleggskommentar

Det er noen fuktmerker etter vann som kom inn under byggingen i 2011. Har ikke kommet inn noe vann siden da. Jeg har satt opp et uthus i stavlaft på 15m2 som ble kjøpt som et byggesett. Har også satt opp et tak med plattning for spa.

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 forsikringselskapet 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 forsikringselskapet 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 sikrede næringsvirksomhet/en næringsseidendom
- 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).

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

Dersom forsikringselskapet 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 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 næringsseidendom, 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.

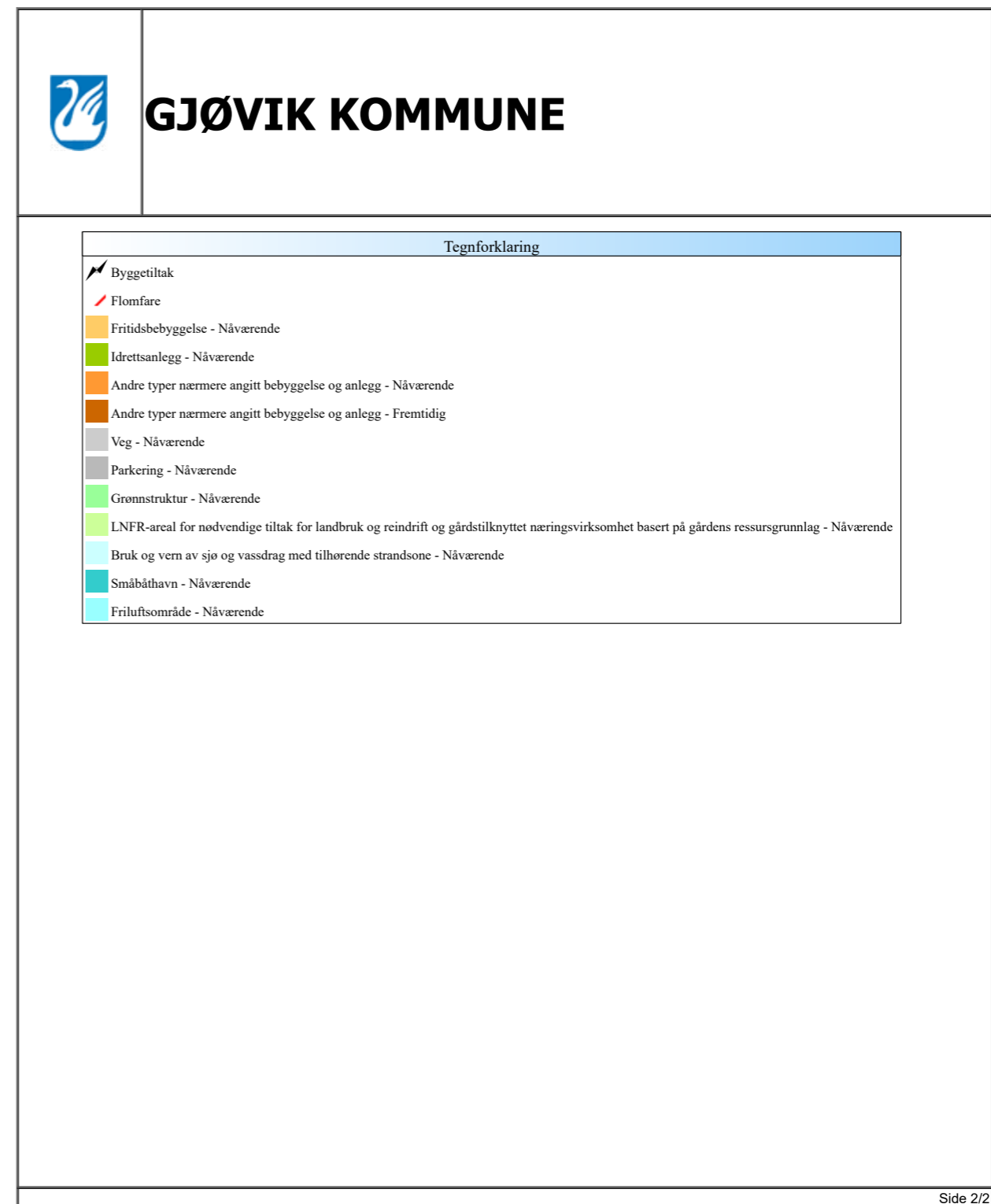
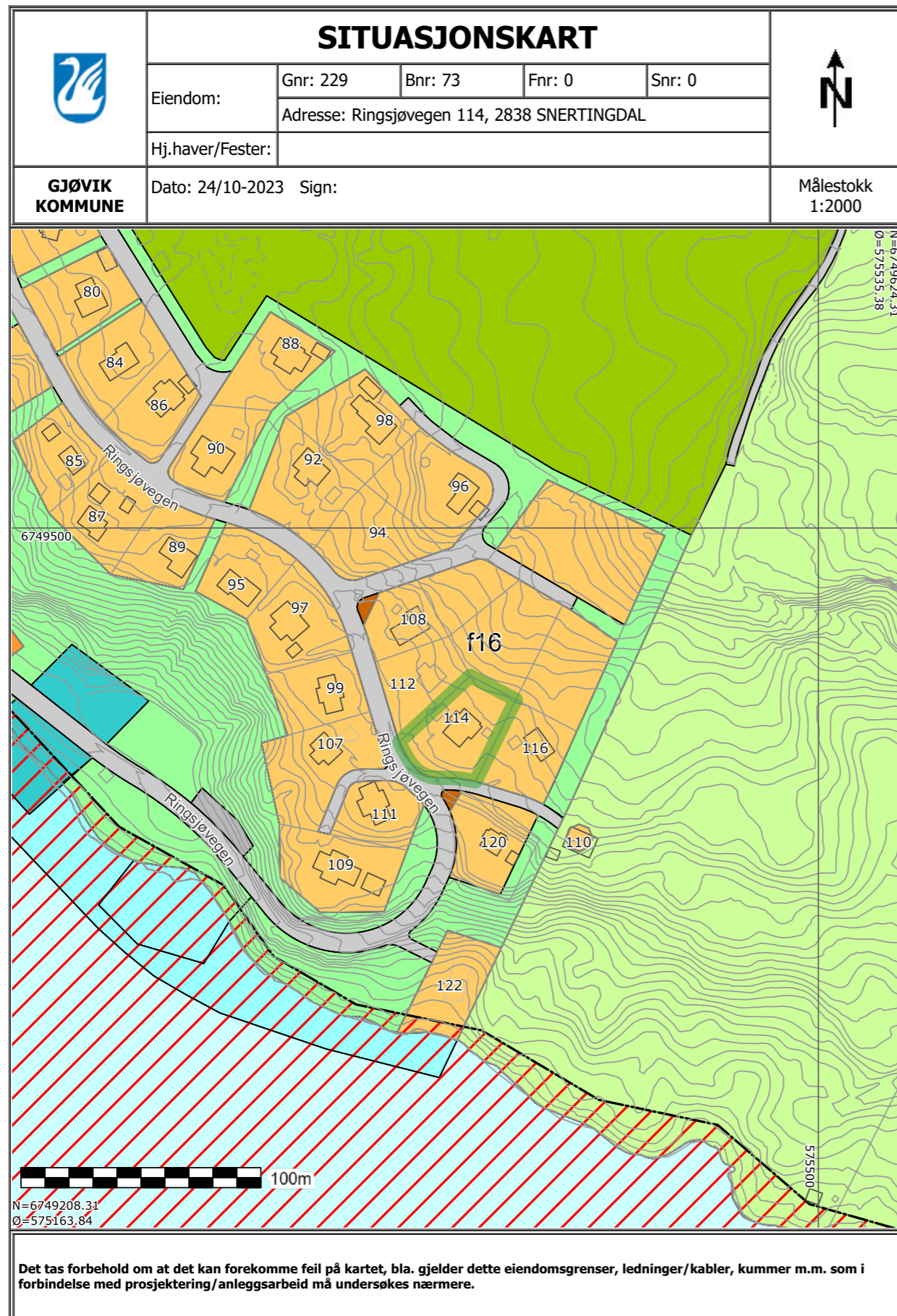
Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

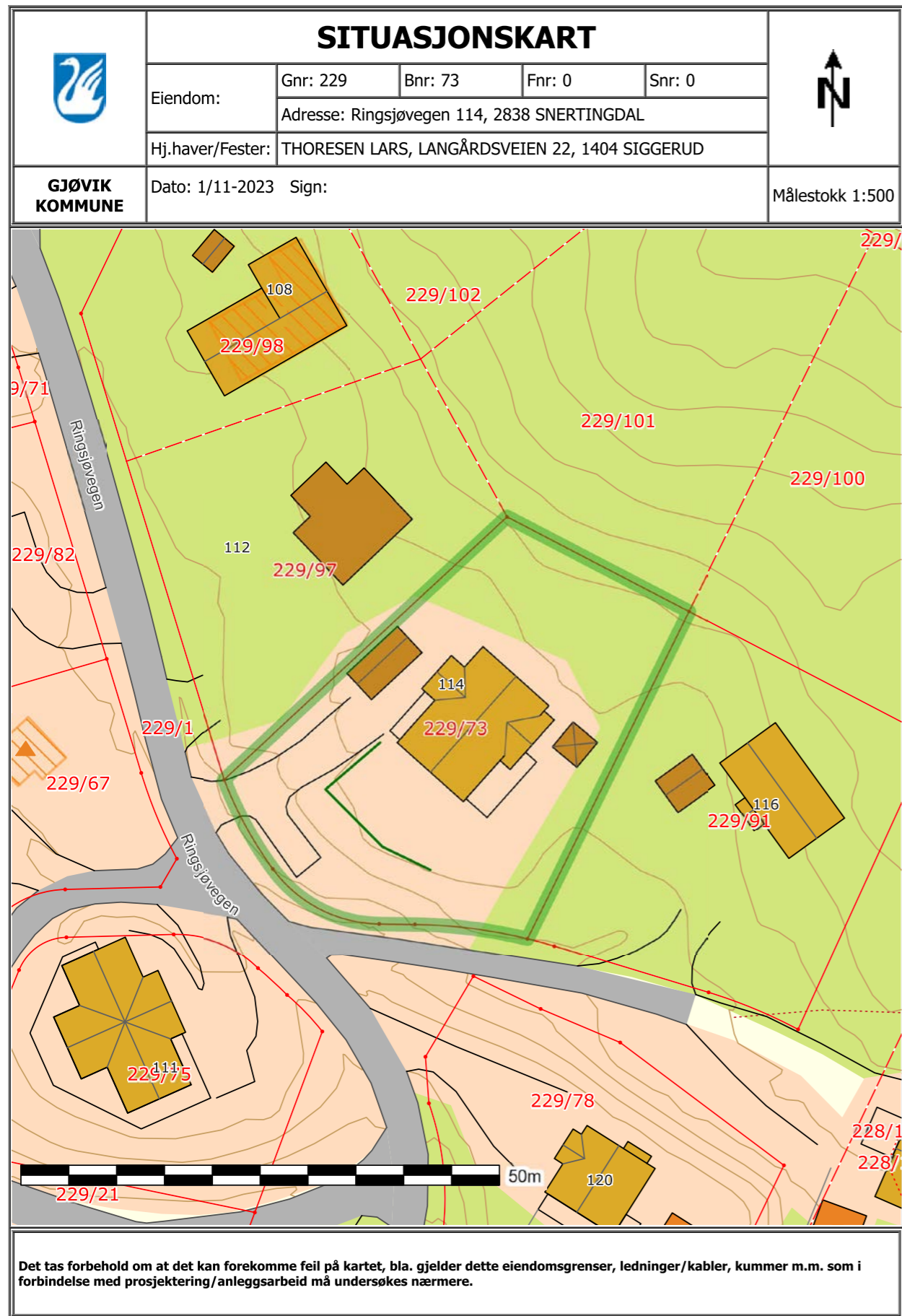
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Lars Thoresen	370c0c72d676e48fb75499 a6877cafbe3beedcae	19.11.2024 15:52:17 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1209230094

Document reference: 1209230094

- 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>

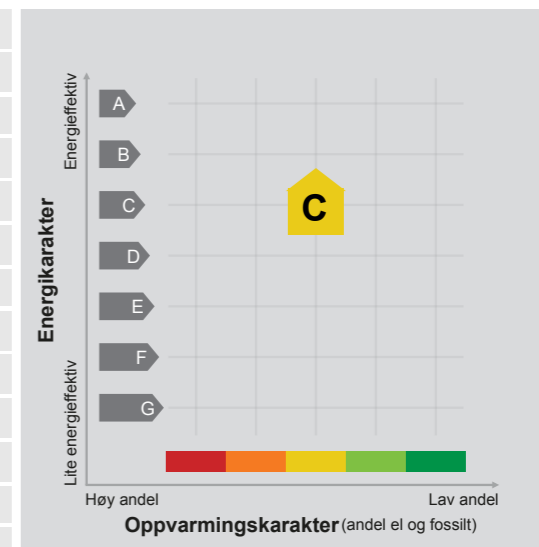




# ENERGIATTEST



Adresse	Ringsjøvegen 114
Postnummer	2838
Sted	SNERTINGDAL
Kommunenavn	Gjøvik
Gårdsnummer	229
Bruksnummer	73
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningnummer	300014309
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	909d573d-b572-4476-aa09-29559b0bf80e
Dato	02.11.2023



**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](http://www.energimerking.no).

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

# Nabolagsprofil

Ringsjøvegen 114

## Høyde over havet

398 m



## Offentlig transport

✈ Oslo Gardermoen	1 t 40 min	🚗
🚆 Gjøvik stasjon Linje R30, R30x	30 min	🚗 27 km
🚆 Moelv stasjon Linje F6, RE10, RE11	31 min	🚗 27.2 km
🚆 Snertingdal sentrum Linje 410, 411, 412, 413, 414, 415	14 min	🚶 1.1 km
🚆 Stuveekeren Linje 410, 411, 412, 413, 414, 415	15 min	🚶 1.2 km

## Avstand til byer

Gjøvik	30 min	🚗
Hamar	51 min	🚗
Oslo	2 t 14 min	🚗

## Ladepunkt for el-bil

🚗 Snertingdal	14 min	🚶
---------------	--------	---

## Vintersport

Alpin

- Hovdebakken
- Kjøretid: 31 min
- Skitrek i anlegget: 1



## Aktiviteter

Sveastranda Camping	23 min	🚗
Gjøvik Klatrepark	25 min	🚗
Vitensenteret Innlandet	30 min	🚗
Fastland Friluftsbad	31 min	🚗
Gjøvik Olympiske Fjellhall	30 min	🚗
Gjøvik Kino & Scene	30 min	🚗
Bowling1 Gjøvik	31 min	🚗
Biri Travbane	30 min	🚗

## Sport

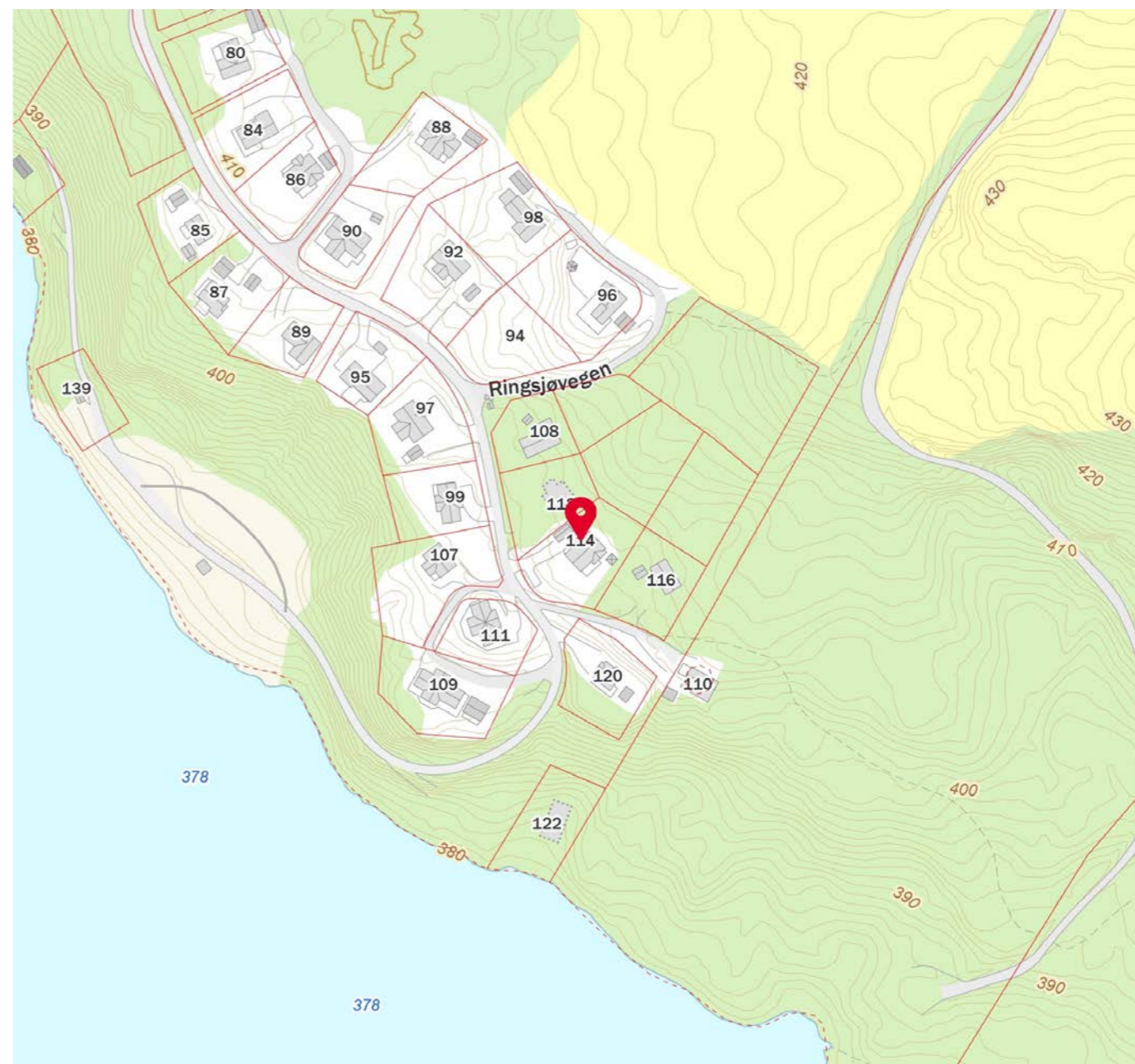
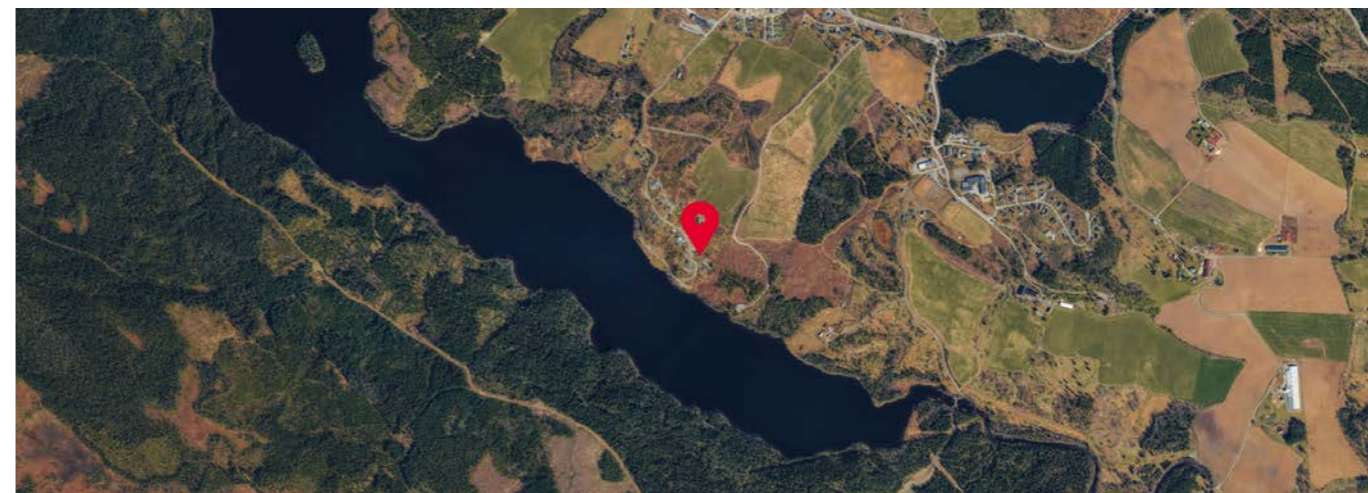
🏀 Snertingdal ungdomsskole Aktivitetshall, ballspill	5 min	🚗 2.2 km
🏀 Snertingdalshallen AS Aktivitetshall	6 min	🚗 2.4 km
🚴 Snertingdal Trimsenter	5 min	🚗

## Dagligvare

Coop Prix Snertingdal Post i butikk	13 min	🚶 1.1 km
--	--------	-------------

## Varer/Tjenester

🏠 CC Gjøvik	31 min	🚗
-------------	--------	---







## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

Lov om avhending av fast eignedom (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-antennene 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. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

# HELP Boligkjøperforsikring

## Boligkjøperforsikring

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

## Boligkjøperforsikring **PLUS**

- 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.

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

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

Borettslag/aksjeleilighet:	Kr 5 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 8 900
Ene-/tomanns-/fritidsbolig, tomt:	Kr 12 900

## 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 kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. PLUS-dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 3 200/3 600/3 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

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



## Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

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

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

### Egenandel

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

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

### Nytt om tilstandsrapporter

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





Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

### Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

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

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

### Arealavvik

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

### Viktig for kjøper å være klar over

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

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

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

## 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. 5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
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. 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.
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. 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.
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. 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. 4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
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). 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.
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

For eiendommen:

**Adresse:** Ringsjøvegen 114  
2838 SNERTINGDAL

**Meglerforetak:** Aktiv Gjøvik Land Toten  
**Saksbehandler:** Kenneth Stensrud

**Oppdragsnummer:** 1209230094

**Telefon:** 902 28 070  
**E-post:** kenneth.stensrud@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_

**Beløp med bokstaver:** Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli 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 datert: 17.03.2025

**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