



aktiv.

**aktiv.**  
Tar deg videre

Nedre Heggberglia 25, 2612 SJUSJØEN

**Flott hytte fra 2016 med peisovn  
og fin beliggenhet på populære  
Sjusjøen. Rett ved skiløyper,  
alpinbakke og turområder!**

## 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.**









Eiendomsmegler MNEF

**Øyvind Hoftvedt-Sægrov**

**Mobil** 414 15 504

**E-post** oyvind.saegrov@aktiv.no

**Aktiv Eiendomsmegling Sørumsand**

Sørumsandvegen Park, 1920 Sørumsand. TLF. 64 80 80 05



Eiendomsmegler MNEF

**Espen Skjeremo Slorafoss**

**Mobil** 926 37 136

**E-post** ess@aktiv.no

**Aktiv Eiendomsmegling Sørumsand**

Sørumsandvegen Park, 1920 Sørumsand. TLF. 64 80 80 05

## Flott hytte fra 2016 med peisovn og fin beliggenhet på populære Sjusjøen.

Oppfyll hyttedømmen på populære Sjusjøen, med marka, badevann og oppkjørte skiløyper rett utenfor døra. Nedre Heggberglia 25 er en flott hytte over ett plan pluss hems, med god og moderne standard fra 2016. Skisenteret nås på få minutter, og turområdene innover i fjellheimen er fantastiske. Etter turen nytes livet utendørs på en romslig terrasse ved stuen, og på en skiferbelagt uteplass har hytta en jacuzzi for lange, sosiale kvelder.

Det er enkel adkomst via bilvei helt frem, og bilen parkeres i en gruslagt innkjørsel. Stuen er luftig og innbydende med peisovn, store vinduer og åpen himling, mens kjøkkenet har stilren innredning, god skapplass og integrerte hvitevarer. På badet er det badstue og regnfallsdusj, og hytta har vaskerom, loftstue, to soverom og to innredede rom på hems.

### Nøkkelinformasjon

<b>Prisant.:</b>	Kr 4 490 000,-	<b>Gnr./bnr.</b>	Gnr. 815, bnr. 307
<b>Omkostn.:</b>	Kr 113 490,-		
<b>Total ink omk.:</b>	Kr 4 603 490,-	<b>Oppdragsnr.:</b>	1106240136
<b>Selger:</b>	Elisabeth Myrvang		
<b>Salgsobjekt:</b>	Fritidseiendom		
<b>Eierform:</b>	Eiet		
<b>Byggeår:</b>	2016		
<b>BRA-i/BRA Total:</b>	75/77 m <sup>2</sup>		
<b>Tomtstr.:</b>	528.7 m <sup>2</sup>		
<b>Soverom:</b>	2		
<b>Antall rom:</b>	4		

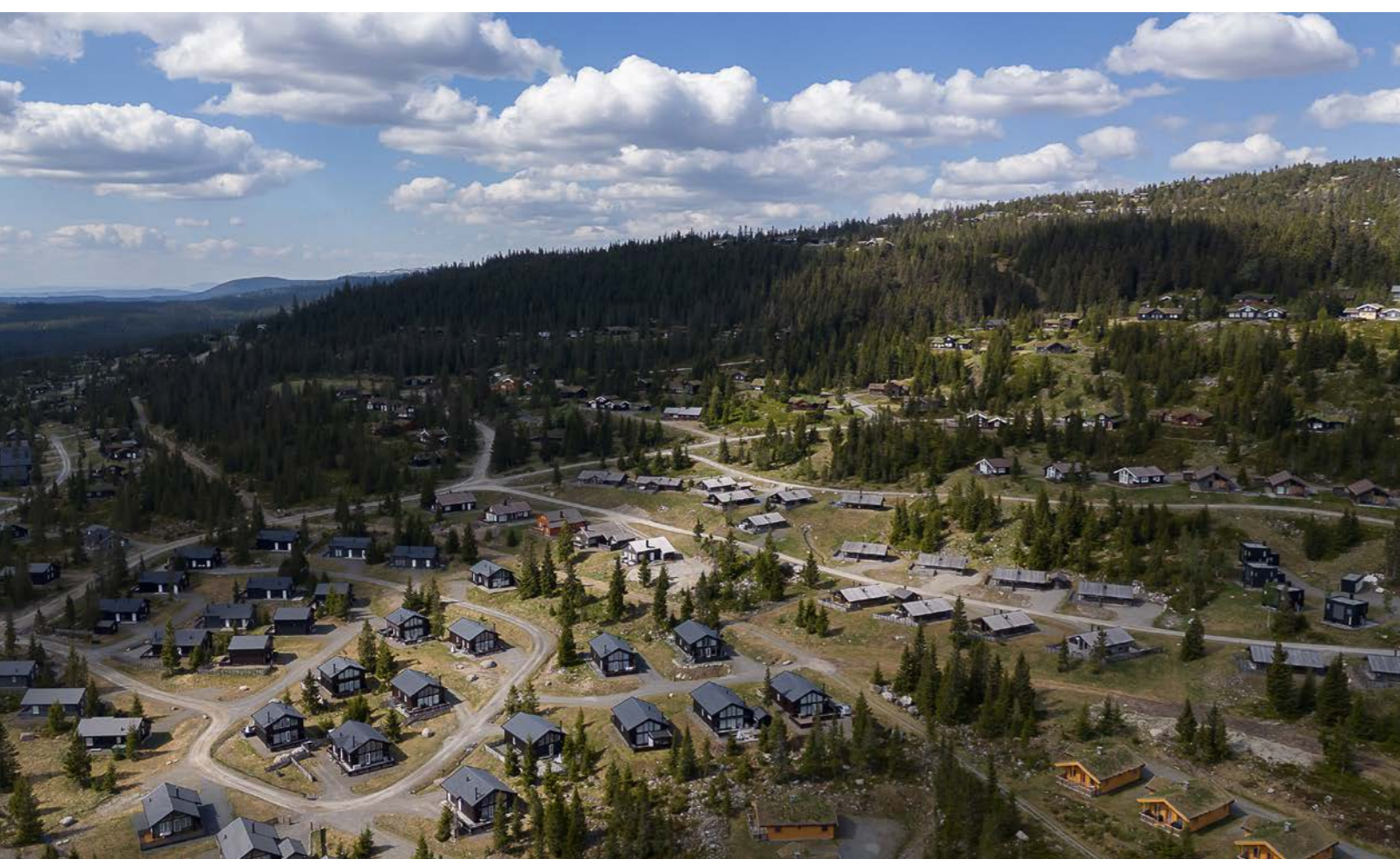
## Innhold

Velkommen .....	4
Bilder .....	6
Plantegninger .....	26
Om eiendommen .....	30
Tilstandsrapport .....	42
Egenerklæring .....	73
Byggetegninger .....	78
Grunnkart .....	82
Feiing, tilsyn, avvik og anmerkninger .....	83
Forbrukerinformasjon .....	91
Budskjema .....	92





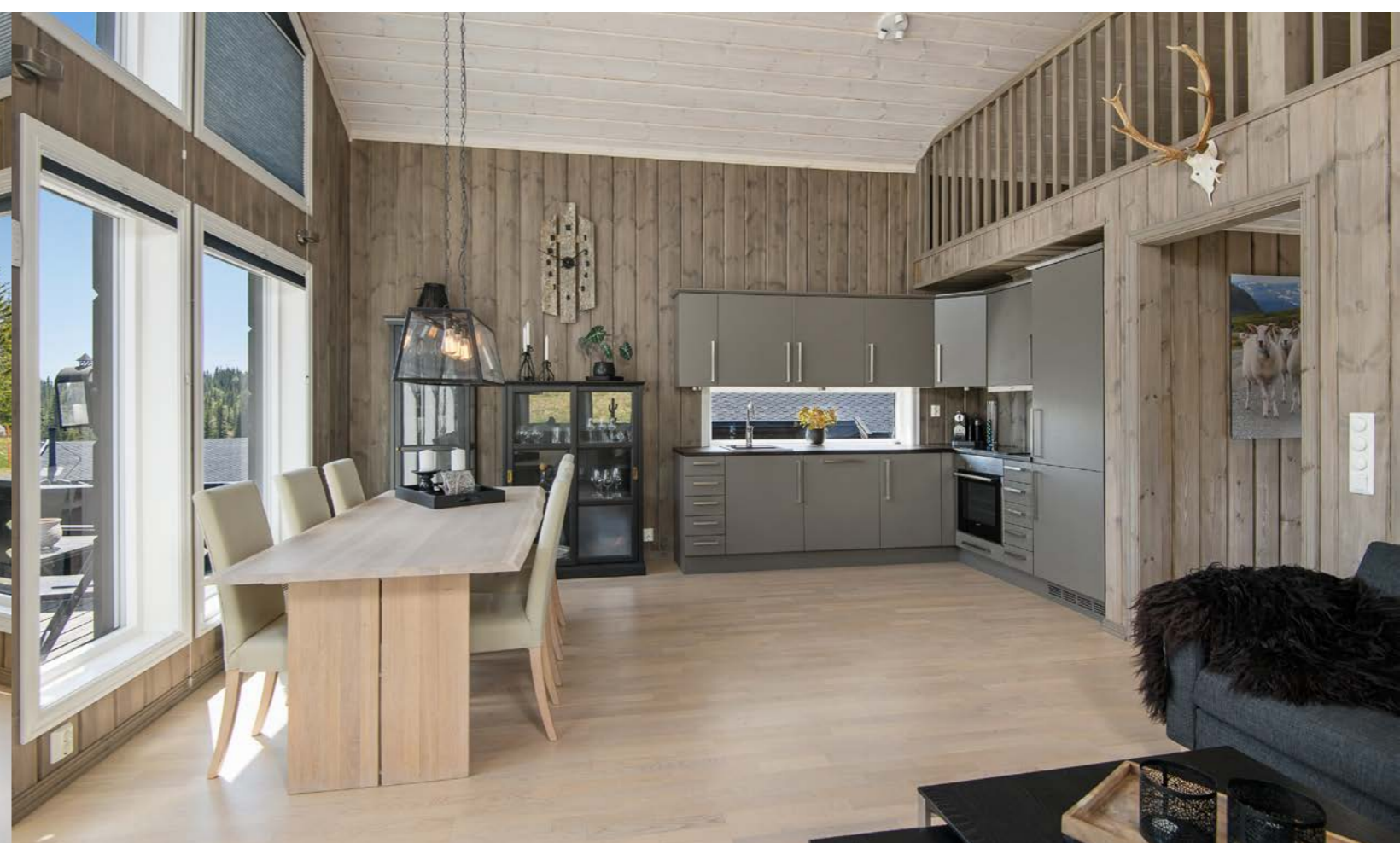




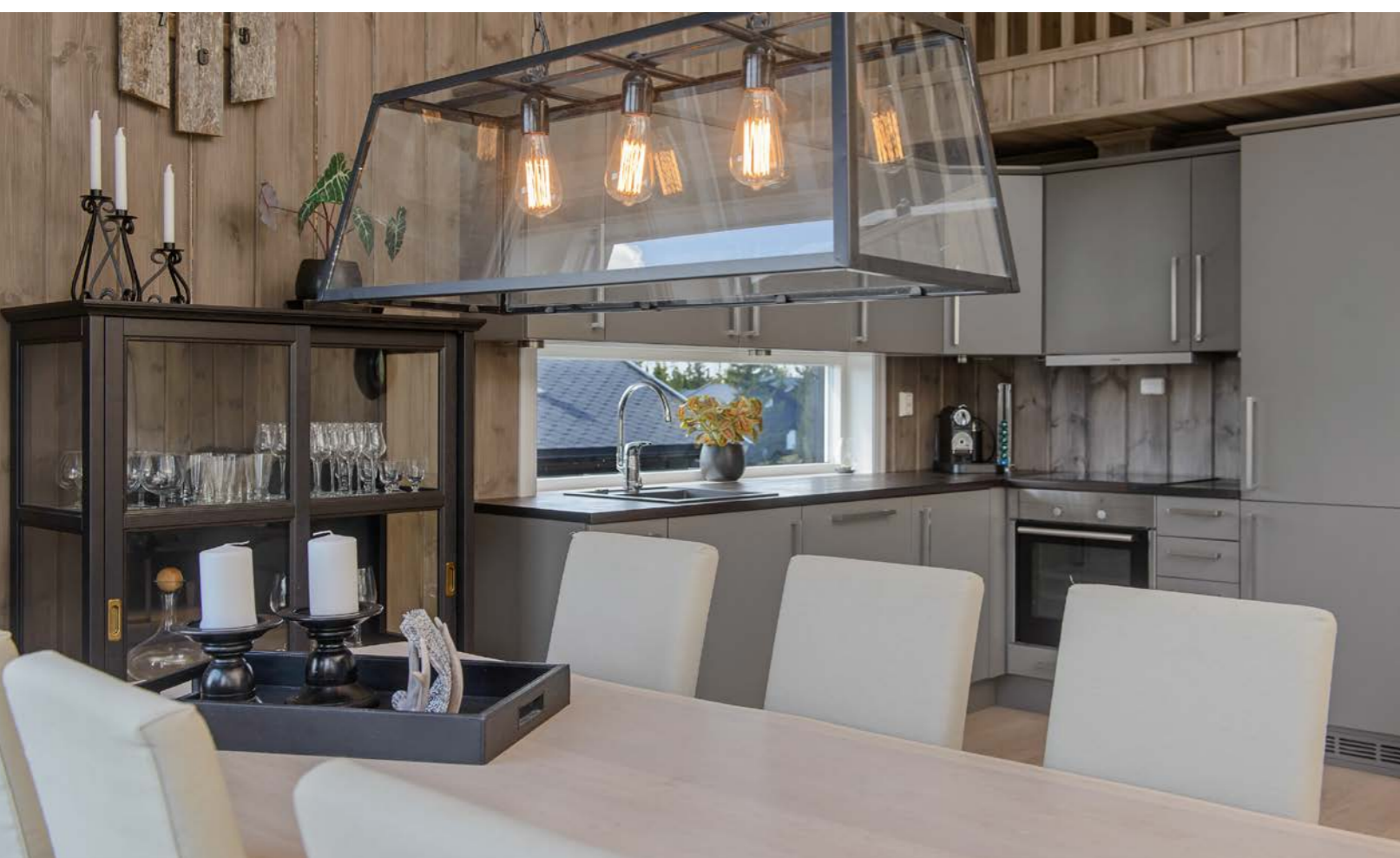


































# Plantegning

1. etasje



MEGLERFOTO  
L&O B. BAKKELVOLD

Plantegningen er ikke målbart. Feil og avvik kan forekomme.

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

Hems



MEGLERFOTO  
L&O B. BAKKELVOLD

Plantegningen er ikke målbart. Feil og avvik kan forekomme.

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: 75 m<sup>2</sup>

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

BRA totalt: 77 m<sup>2</sup>

TBA: 25 m<sup>2</sup>

### Bruksareal fordelt på etasje

#### 1. etasje

BRA-i: 61 m<sup>2</sup> Hall m/trapp , vaskerom, bad, badstue, 2 soverom og stue/kjøkken.

BRA-e: 2 m<sup>2</sup> Bod.

#### 2. etasje

BRA-i: 14 m<sup>2</sup> Loftstue, 2 innredede rom og kott

### TBA fordelt på etasje

#### 1. etasje

25 m<sup>2</sup> Terrasse.

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Bod med utvendig adkomst er tatt med i BRA-e.

Kott på hems er ikke målbar grunnet lav takhøyde.

### Byggetegninger:

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Opprinnelig bod/teknisk rom er tatt i bruk som vaskerom, ukjent om det er søkt bruksendring for dette. Deler av opprinnelig bod med utvendig adkomst er endret til badstue. Dette ble gjort ifm oppføringen av bygget. Dette er ikke dokumentert søkt og godkjent i kommunen og er et avvik fra de godkjente tegningene.

Bruksendring fra tilleggsdel (eks bod, disp.rom) til hoveddel (eks bad, soverom, stue etc) var

meldepliktig jmf Plan og bygningsloven før 2008. Etter 2008 ble meldeplikten endret til søknadspliktig. Bruksendringer fra tilleggsdel til hoveddel gjennomført etter 2008 er derfor søknadspliktig. Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk og eventuelle pålegg, for alle overnevnte forhold. Herunder risikoen for om bruken lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette. Det kan være krav i lov, forskrift og planverk som ikke er eller kan oppfylles, i så fall vil kommunen kunne kreve at rom settes tilbake til opprinnelig godkjent stand.

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? Ja. Opprinnelige "Rom" på hems var på befaringsdagen tatt i bruk som soverom. Viktig å merke seg at disse rommene ikke er godkjent for varig opphold grunnet lav takhøyde og størrelse. På fritidsboliger må romhøyden være minimum 2,20 m (brutto). Deler av arealet kan likevel ha romhøyde under 2,20 m, eksempelvis utenfor møbleringssone i stue/soverom. Deler av rom kan ha skrå himling med lavere romhøyde. Kjøper oppfordres til ytterligere undersøkelser av lovligheten av soverommene på hems.

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

528.7 m<sup>2</sup>

### Tomtebeskrivelse

Omgivelsene er rolige og naturskjønne; scenen er satt for feriemodus og påfyll av energi. Hytta har en utmerket beliggenhet, der du kan spenne på deg skiene rett utenfor døra og legge ut på tur i et

vintereldorado. Skisenteret ligger i kort avstand, og marka, fjellheimen og flere badevann gjør det mulig å ha aktive feriedager året rundt. Selve tomten består av gress, fjell i dagen, steiner, lyng og annen stedlig vegetasjon.

Det er enkel adkomst via bilvei helt frem, og bilen parkeres i en gruslagt innkjørsel. Fra stuen er det utgang til en sydøstvendt og delvis overbygget terrasse som strekker seg til inngangen. Belysning og to uttrekkbare skjermvegger er montert, og uteplassen måler ca. 25 kvm. Terrassen innredes enkelt i ulike soner, og innbyr til både stille stunder og lange, sosiale kvelder. Sommerdagene tilbringes også på en skiferbelagt uteplass med deilig jacuzzi.

### Beliggenhet

Hytta ligger i et populært og naturskjønt hytteområde på Sjusjøen i Ringsaker kommune. Sjusjøen er et eldorado for friluft- og skientusiaster, og et snøsikkert sted vinterstid. Området ble i 2012 kåret til Norges beste langrennssted - slett ikke uten grunn. Her finner du nemlig rundt 300 km med preparerte skiløyper, i variert terreng. Alle løypene har dobbeltspor og holder en meget god standard.

Rett utenfor døra har hytta tilgang på oppkjørte skiløyper, enklere får man det ikke. Ønsker du alpine utfordringer er du kommet til riktig sted. Sjusjøen Skisenter ligger ca. 1 km fra hytta og kan tilby skiglede for store og små. Her finnes 3 heiser, 7 nedfarter, 6 seters ekspress-stolheis, gratis barnebakke og parkområde for snowboard- og twintipkjørere. I tillegg tar det kun 39 min å kjøre til fantastiske Hafjell hvor man kan boltre seg i utfordrende løyper.

Innsjøen Sjusjøen ligger ca. 810 meter over havet,

og har flere tilløpselver med mulighet for kanopadling. Sjøen byr på flere fine fiskeplasser hvor man kan fange abbor og sik. Ikke minst er det mulig å ta store gjedder, noe som kan vekke entusiasmen både hos store og små. Ellers er det rike muligheter for vannsportaktiviteter og sykkelturet i området, og ca. 13 minutters gange fra hytta ligger badevannet Eftastjernet.

Turområdene innover i fjellheimen er fantastiske med mulighet for flotte toppturer som belønnes med spektakulær utsikt. I området finnes også et eget sommerland, og det er kort vei til Tyrili hvor Norges mest moderne klatresenter holder hus. For golfentusiaster anbefales en tur til Hafjell Golf ved foten av Gudbrandsdalen, eller Mjøsen Golf i Moelv. For barna kan det friste med et besøk til eventyrlige Hunderfossen eller Lilleputthammer som byr på en rekke spennende familieaktiviteter.

Dagligvarehandelen kan gjøres på Kiwi Sjusjøen, og ved siden av finner du blant annet en sportsforretning og et svært så hyggelig spisested. Ønsker du ytterligere servicetilbud tar det ca. 20 min å kjøre til Lillehammer med alt av bymessige fasiliteter og servicetilbud. I Lillehammer finner du også Strandtorget kjøpesenter med 65 butikker, flere spisesteder og McDonalds.

Hypermarked på Rudshøgda er også et svært populært handlested i kommunen. Ved å benytte bil tar det ca. 20 min til Lillehammer, 37 min til Rudshøgda, 56 min til Hamar og 39 min til Hafjell Alpenser, samt 2 timer og 17 min til Oslo. Fra Lillehammer stasjon går det buss opp til Sjusjøen, noe som gjør det mulig å ta turen via kollektivtransport.



### Adkomst

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

### Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av fritidsboliger.

### Bygningssakkyndig

Vegar Lundhaug

### Type takst

Tilstandsrapport

### Byggemåte

Støpt ringmur. Betonggulv på grunn. Yttervegg i isolert bindingsverk. Kledd med stående panel utvendig. Stavlaftimitasjon. Trebjelkelag i etasjeskille. Mønet skråtak i trekonstruksjoner. Taktekking med pappshingel. Utvendige beslag, renner og nedløp i metall. Vinduer og dører i treverk med 2-lags isolerglass.

For fullstendig og utførlig teknisk beskrivelse av eiendommen se vedlagte tilstandsrapport datert 10.06.2024 av Vegar Lundhaug. Her fremgår kostnadsestimat og anbefalte tiltak på tilstandsgrad 2 og 3 (TG2 og 3). Vi oppfordrer interessenter til å sette seg inn i tilstandsrapporten, samt selgers egenerklæring før visning, samt eventuelt å gjøre egne undersøkelser før eventuell budgivning. Nedenfor følger et utdrag av tilstandsrapporten og selgers egenerklæring.

Følgende punkter er i tilstandsrapporten anmerket med tilstandsgrad 3 - Store eller alvorlige avvik:

Utvendig > Vinduer:  
Trevinduer med 2-lags isolerglass.

### Vurdering av avvik:

• Det er påvist vinduer med fukt/råteskader. Det registreres utvendig avflassing av overflatebehandling. Overflatebehandlingen er treverkets beskyttelse mot vær og vind. Om treverket blir stående uten beskyttelse vil dette øke risikoen for at treverket trekker til seg fukt som igjen kan føre til fuktskader.

### Konsekvens/tiltak:

• Vinduer med råteskader må erstattes med nye.

### Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom > Ventilasjon:

#### Vurdering av avvik:

• Rommet har ingen ventilasjon

#### Konsekvens/tiltak:

• Mekanisk avtrekk og tilluft må etableres.

Følgende punkter er i tilstandsrapporten anmerket med tilstandsgrad IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

### Utvendig > Andre utvendige forhold:

Jacuzzi på skiferlagt uteplass. Jacuzzi er ikke vurdert i denne rapporten.

### Tekniske installasjoner > Varmtvannstank:

Varmtvannstank var ikke tilgjengelig for kontroll.

### Tomteforhold > Drenering:

Fuktsikringens utførelse og materiale er ikke kjent under terreng. Ved denne type fundamentering vil det normalt ikke være etablert drenering, men drenering via drenerende masser i byggegrunn. Dette er ikke mulig å kontrollere uten å grave opp.

Følgende punkter er i tilstandsrapporten anmerket med tilstandsgrad 2 - avvik som kan kreve tiltak:

### Utvendig > Nedløp og beslag:

#### Vurdering av avvik:

• Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Takvannet ledes ikke vekk fra bygningen. Dette påfører konstruksjonene (ringmur, grunnmur, drenering og fuktsikring) unødvendig høy fuktbelastning.

#### Konsekvens/tiltak:

• Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

### Utvendig > Veggkonstruksjon:

#### Vurdering av avvik:

• Kledning er ført helt ned mot vannbrett, dette vil føre til fuktopptrekk i endevend. Det er observert glipper/åpninger i overganger/lufting i veggkonstruksjon der skadedyr kan komme inn. Småsprekker nederst på kledning er registrert.

#### Konsekvens/tiltak:

• Det bør gjøres tiltak for å øke avstanden mellom kledning og vannbrett. Det er ikke behov for strakstiltak i forhold til åpninger der skadedyr kan komme inn, men det anbefales å følge med på tilstand slik at det kan avdekkes på et tidlig tidspunkt dersom det registreres skadedyr inne i veggkonstruksjonen. Dersom det ønskes å gjennomføre tiltak for å stenge for inntrengning av skadedyr må alle glipper/åpninger med størrelse over 6 mm tettes, ved en slik utbedring må det påses at ventilerings av veggkonstruksjon ivaretas.

### Utvendig > Takkonstruksjon/Loft:

#### Vurdering av avvik:

• Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.  
• Søyle under mønedrager har presset seg noe opp i taket. Dette har ført til at panel/overflaten i taket har

fått skjevheter og panelskjøter glipper.

#### Konsekvens/tiltak:

• Innhent dokumentasjon, om mulig.  
• Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

### Utvendig > Dører:

#### Vurdering av avvik:

• Det registreres utvendig avflassing av overflatebehandling. Overflatebehandlingen er treverkets beskyttelse mot vær og vind. Om treverket blir stående uten beskyttelse vil dette øke risikoen for at treverket trekker til seg fukt som igjen kan føre til fuktskader.

#### Konsekvens/tiltak:

• Det må påregnes noe vedlikeholdsarbeider.

### Innvendig > Innvendige trapper:

#### Vurdering av avvik:

• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.  
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Trapp internt i boenhet er smalere enn 80cm.

#### Konsekvens/tiltak:

• Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

### Innvendig > Andre innvendige forhold - Hems:

#### Vurdering av avvik:

• Kravet til rekkverkshøyde er min 100 cm. Rekkverket er lavere.

#### Konsekvens/tiltak:

• Rekkverkshøyden må økes til min 100cm for å lukke avviket.

Våtrom > 1.Etasje > Bad > Overflater vegger og himling:

#### Vurdering av avvik:

• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige



materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet

- Det er uegnede materialer i våtsoner Det er dør i våtsone.

Konsekvens/tiltak

- Materiale er ikke beskyttet mot fuktpåkjening. Plasseringen i våtsone kan føre til fuktskader i konstruksjonen, og forkorte brukstiden til materialet. Tiltak anbefales for å unngå fuktskader. Dør er beskyttet mot fuktpåkjening, men plasseringen i våtsone kan føre til vanninntrengning i konstruksjonen.

Våtrom > 1.Etasje > Bad > Overflater Gulv:

Vurdering av avvik:

- Det registreres enkelte sår/hakk i fliser.

Konsekvens/tiltak:

- Det er ikke behov for strakstiltak, men om kjøper har andre brukskrav eller krav til estetikk kreves det utbedring eller utskifting.

Våtrom > 1.Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt:

Vurdering av avvik:

- Det er ikke fremvist dokumentasjon på utførelse og materialer for våtrommets tettesjikt. Våtrommets tettesjikt er innebygd og er derfor ikke mulig å vurdere uten dokumentasjon.

Ingen synlig membran i sluk. Sluk har en utførelse som gjør at det ikke kan vurderes hvordan tetthet er ivaretatt.

Konsekvens/tiltak:

- Det er ikke påvist synlig skade på våtrommet som kan kobles til membran/tettesjikt og lekkasjesikring, men det kan ikke verifiseres om våtrommet har fungerende tettesjikt. Ikke fungerende tettesjikt på våtrom kan føre til skjult skade på tilstøtende/ innebygde bygningsdeler som kan være vanskelig å

avdekke på et tidlig tidspunkt. Dersom det skal kunne verifiseres utførelse av tettesjikt på våtrommet må dokumentasjon i form av bilder/ sjekklister/kontrollerklæring for utførelse og samsvar for benyttede materialer framlegges. Dersom dette ikke kan fremskaffes anbefales det å følge med på tilstand til våtrommet og tilstøtende bygningsdeler/rom.

- Det anbefales å fremskaffe dokumentasjon på utførelse dersom dette er mulig. Dersom dokumentasjon ikke fremskaffes vil utførelsen ikke kunne verifiseres.

Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv:

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

Gulvet er tilnærmet flatt. Gulvet har fall under 1:100.

I slike tilfeller skal membranen ha en oppkant på minst 15mm over ferdig gulv ved terskel. Det kan ikke kontrolleres om membranen har oppkant da membran ikke er synlig.

Konsekvens/tiltak:

- Om mulig, innhent dokumentasjon på om membran har oppkant på min 15mm over ferdig gulv ved terskel. Om det skulle vise seg at membran ikke har en oppkant på min 15mm over ferdig gulv ved terskel må dette etableres.

#### **Sammendrag selgers egenerklæring**

Ingen bemerkninger eller kommentarer i egenerklæringen.

#### **Innhold**

1. etasje: Entré, vaskerom, bad, badstue, stue/

kjøkken og 2 soverom.

Hems: Loftstue, 2 innredede rom og kott.

Annet: Utvendige boder.

#### **Standard**

Kort fortalt

- Flott hytte over ett plan pluss hems.
- God og moderne standard fra 2016.
- Fin beliggenhet på populære Sjusjøen.
- Ved marka, skiløyper og alpinanlegg.
- Parkering i en gruslagt innkjørsel.
- Sydøstvendt terrasse på ca. 25 kvm.
- Skiferbelagt uteplass med jacuzzi.
- Entreen er utstyrt med varmekabler.
- Moderne kjøkken med god skaplass.
- Integrerte hvitevarer på kjøkkenet.
- Åpen og luftig stue med hvit peisovn.
- Store vinduer og svært god takhøyde.
- Koselig loftstue for ekstra spillerom.
- Delikat bad/wc med egen badstue.
- Varmekabler og regnfallsdusj.
- Et eget vaskerom med gulvvarme.
- To pene soverom, ett med skap.
- To innredete rom på hems.
- Lagring i kott og utvendige boder.

#### **Entré**

Et overbygd inngangsparti er en del av terrassen, med belysning og enkel tilgang til en hendig bod. Vel inne ønskes man velkommen av en innbydende entré med panelvegger og store, mørke gulvfliser. Entreen har både downlights og varmekabler, og om ønskelig er det plass til skap eller andre garderobeløsninger.

#### **Stue**

Innenfor entreen danner stuen og kjøkkenet et flott allrom, der åpen himling og store, takhøye vinduer

gir en wow-effekt når man entrer rommet. Vinduene slipper inn rikelig med naturlig lys, og den imponerende takhøyden gir en upåklagelig atmosfære. En glassdør fører ut til terrassen mot sydøst, og om sommeren er det deilig å trekke ut for både avslapning og middager i varmen.

Etter en lang dag ute kan man komme inn å varme seg foran en moderne peisovn i hvit utførelse. På gulvet er det lagt parkett, mens veggene er kledd med beiset trepanel for et varmt uttrykk. Stuen er naturlig inndelt i ulike brukssoner, og det passer utmerket å innrede med spiseplass ved kjøkkeninnredningen. Her samles venner og familie for hyggelige måltider rundt et langbord.

#### **Kjøkken**

Kjøkkenet er stilrent og moderne, oppført i en funksjonell L-form med god arbeidsflyt og skaplass. Innredningen har grå, glatte fronter og heltre benkeplate med nedfelt oppvaskkum. Over benken er det belysning og et lite vindu, og over kokesonen har kjøkkenet en ventilator. Hvitevarene er integrerte, bestående av induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin og en kombinert kjøl/frys.

#### **Loftstue**

På hems har hytta en koselig stue med parkettgulv - et kjærkomment oppholdsrom for både lek og avslapning. Det er åpent ned til stuen under, og rommet er perfekt hvis man ønsker å trekke seg tilbake for litt egentid med en god bok.

#### **Bad/wc/vaskerom**

Planløsningen byr på et bad og et eget vaskerom vegg i vegg. Badet har grå gulvfliser med varme, mens veggene er kledd med trepanel og hvite fliser. Downlights og vegghengt toalett er montert, og



badet har et dusjhjørne med regnfallsdusj og innfellbare dører.

Den øvrige innredningen består av en servant med hvite skuffer og et stort speilskap med integrert belysning. På badet er det en egen badstue med flislagt gulv, badstueovn og plassbygde trebenker. Vaskerommet har panelvegger, opplegg for vaskemaskin og sorte gulvfliser med varme. Diverse knagger og hyller benyttes til oppbevaring.

Soverom og garderobe

To koselige soverom ligger vegg i vegg i første etasje, med parkettgulv og beiset trepanel på veggene. Hytta har to innredede rom på hemsene, som selger bruker som soverom, så her er det gode muligheter for å ta med seg gjester til fjells. På hovedsoverommet er det montert hvite skap både over og ved siden av den avsatte plassen for dobbeltseng. Ekstra lagringsplass finnes i et kott på hemsene og i utvendige boder.

#### **Innbo og løsøre**

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

#### **Hvitevarer**

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

#### **Parkering**

Det er parkering i en gruslagt innkjørsel opp til hytta. Øvrig parkering etter områdets gjeldende bestemmelser.

#### **Forsikringsselskap**

Gjensidige

#### **Diverse**

I dokument fra Ringsaker kommune er det registrert følgende avvik i forbindelse med tilsyn og feiing:  
- Mangler FDV dokumentasjon forskorstein og ildsted. Monterings- og kontrollerklæring på skorsteinen skal foreligge. Monterings- og kontrollerklæring på ildstedet skal foreligge. Eier kunne ikke fremlegge FDV dokumentasjon under tilsynet. (forvaltning, drift og vedlikehold). Registrert 31.07.2019.  
- Adkomst på tak. Takstige mangler. Registrert 31.07.2019.  
- Skorstein er ett typegodkjent produkt og skal føres opp i h.h.t. monteringsanvisningen. Skorstein mangler typeskilt/mrk. Registrert 31.07.2019.

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

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**

Det er peisovn i stue/kjøkken. Ellers elektronisk oppvarming med panelovner, samt gulvvarme på vaskerom, bad og hall.

#### **Energikarakter**

Ikke angitt

#### **Energifarge**

Ikke angitt

## Økonomi

#### **Tot prisant. ekskl. omk.**

Kr 4 490 000

#### **Kommunale avgifter**

Kr 16 756

#### **Kommunale avgifter år**

2023

#### **Info kommunale avgifter**

De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, eiendomsskatt, hytterenovasjon samt feie- og tilsynsavgift. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift.

I 2023 utgjorde eiendomsskatten kr. 5 899,-

#### **Info eiendomsskatt**

Det gjøres oppmerksom på at det kan komme

endringer i regelverket knyttet til eiendomsskatt. Beregning av eiendomsskatt vil kunne avhenge av om boligen er primær- eller sekundærbolig.

#### **Formuesverdi primær**

Kr 640 571

#### **Formuesverdi primær år**

2023

#### **Formuesverdi sekundær**

Kr 2 562 282

#### **Formuesverdi sekundær år**

2023

#### **Info formuesverdi**

Opplysningene om formuesverdi er basert på skatteetatens boligkalkulator og det tas forbehold om at den beregnede formuesverdien kan avvike fra eiendommens fastsatte formuesverdi.

#### **Andre utgifter**

Eier står selv ansvarlig for kostnader tilknyttet strøm, forsikringer, kommunale avgifter/ eiendomsskatt, m.m.

Følgende er tinglyst på skjøte datert 23.09.2015: Pliktig serviceavgift, kr. 5 000,- pr år, til Ringsaker Almending, org.nr 939398589, som indeksreguleres hvert 10. år med basis i konsumprisindeksen.

#### **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 815, bruksnummer 307 i Ringsaker kommune.

### Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3411/815/307:

13.10.2015 - Dokumentnr: 942089 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Ringsaker Almenning

Org.nr: 939 398 589

Pliktig serviceavgift, kr. 5 000,- per år

13.05.2024 - Dokumentnr: 1433156 -

Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver

Rettighetshaver: Bankenes Boligmegler AS

Org.nr: 981 129 792

Elektronisk innsendt

14.09.2015 - Dokumentnr: 836391 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3411 Gnr:815 Bnr:1

01.01.2020 - Dokumentnr: 526303 -

Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0412 Gnr:815 Bnr:307

### Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert 06.04.2016.

### Ferdigattest/brukstillatelse datert

06.04.2016.

### Vei, vann og avløp

Eiendommen har adkomst via privat veg. Utgifter til vedlikehold og snøbrøyting må påregnes. Eiendommen er tilknyttet offentlig vann. Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp.

### Regulerings og arealplaner

Eiendommen er regulert til fritidsbolig. Reguleringsplan for Natrudstilen 6.

### 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.

## Kontraksgrunnlag

### Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis.

Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

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

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2). Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

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

### Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

### Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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



budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

#### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

4 490 000 Prisantydning

Omkostninger

15 100 Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt)

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

112 250 Dokumentavgift

240 Panteattest kjøper

500 Tinglysningsgebyr pantedokument

500 Tinglysningsgebyr skjøte

113 490 Omkostninger totalt

128 590 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

131 390 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

4 603 490 Totalpris. inkl. omkostninger

4 618 590 Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

4 621 390 Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

#### **Omkostninger kjøpers beløp**

Kr 113 490

#### **Betalingsbetingelser**

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

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

#### **Hvitvaskingsreglene**

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

#### **Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

#### **Boligselgerforsikring**

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

#### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring 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, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

#### **Meglers vederlag**

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,0 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgaven. Minimumsprovisjon kr. 45.000,-. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr. 16 500,- oppgjørshonorar kr 7 500,- og visninger kr 3 000,- pr stk. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt ca kr. 53 000,-. Utleggene omfatter elektronisk grunnbok, dekning av utlegg, markedsføring, trykte salgsoppgaver, fotograf, kommunale opplysninger

og tilstandsrapport. Dersom handel ikke kommer i stand har megler krav på å få dekket vederlag for utført arbeid med kr 2 500,- pr. time, begrenset oppad til kr 20 000,-. Alle beløp er inkl. mva.

#### **Oppdragsansvarlig**

Øyvind Hoftvedt-Sægrov  
Eiendomsmegler MNEF  
oyvind.saegrov@aktiv.no  
Tlf: 414 15 504

Espen Skjeremo Slorafoss  
Eiendomsmegler MNEF  
ess@aktiv.no  
Tlf: 926 37 136

#### **Ansvarlig megler**

Øyvind Hoftvedt-Sægrov  
Eiendomsmegler MNEF  
oyvind.saegrov@aktiv.no  
Tlf: 414 15 504

Bankenes Boligmegler AS avdeling Sørumsand,  
Sørumsandvegen Park  
1920 Sørumsand  
Tlf: 648 08 005

#### **Salgsoppgavedato**

23.09.2024



# Tilstandsrapport

Fritidsbolig  
Nedre Heggberglia 25, 2612 SJUSJØEN  
RINGSAKER kommune  
# gnr. 815, bnr. 307



Sum areal alle bygg: BRA: 77 m<sup>2</sup> BRA-i: 75 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 31.05.2024 Rapportdato: 13.06.2024 Oppdragsnr.: 21087-1448 Referansenummer: ID2046

Autorisert foretak: Takstcon AS Sertifisert Takstingeniør: Vegar Lundhaug



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

## Norsk takst

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



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

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

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

## Takstcon AS

Takstcon AS ble etablert i 2014 og har siden utført flere tusen rapporter i Innlandet, derav har vi fått en unik lokalkunnskap. Vi er flere takstmenn som har en allsidig og bred erfaring fra alle ledd i bygg- og anleggsbransjen. Her kan nevnes prosjekt- og byggeledelse, eiendomsutvikling, konsulentvirksomhet, kalkulasjon, tegning, beregninger, nybygg, rehabilitering og skadeutbedringer både i privat- og næringsmarkedet. I tillegg har vi en unik kompetanse fra landbruket som gjør at vi er den foretrukne partner for alle typer takseringer innen landbruk.

Vi er medlem i Norsk Takst som er Norges største takstorganisasjon og er da underlagt bransjens strengeste krav til takstforetaket, takstpersoner og etterutdanning.



Rapportansvarlig

Vegar Lundhaug  
Uavhengig Takstingeniør  
vegar@takstcon.no  
454 26 715





## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



### Hva er en tilstandsrapport?

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



### Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



### Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

### Når du kjøper en brukt bolig

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

### Vurdering mot byggeår

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

### Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

### Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



#### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



#### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



#### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



#### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

### Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000



## Beskrivelse av eiendommen

### ENKEL BYGNINGSBESKRIVELSE:

Støpt ringmur. Betonggulv på grunn. Yttervegg i isolert bindingsverk. Kledd med stående panel utvendig. Stavlaft-imitasjon. Trebjelkelag i etasjeskille. Mønet skråtak i trekonstruksjoner. Takteking med pappshingel. Utvendige beslag, renner og nedløp i metall. Vinduer og dører i treverk med 2-lags isolerglass.

### BEBYGGELSEN:

Fritidsbolig med internt bruksareal på 75 m<sup>2</sup> over 1 etasje og hems.

Terrasse mot sørøst.

Bod med utvendig adkomst.

Inntiliggende boder med utvendig adkomst.

Parkering på gårdsplass.

### STANDARD:

Boligen er fra 2016.

Normal standard og planløsning.

Oppvarming består av vedfyring og strøm. Se boligens energiattest.

Ventilasjon består av naturlig og mekanisk ventilasjon.

El-anlegg med automatsikringer. I hovedsak skjult ledningsnett.

### OM TOMTEN:

Eiet tomt er flat/skrånende og opparbeidet med grøntarealer og uteplasser. Gruset gårdsplass.

### Fritidsbolig - Byggeår: 2016

### INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater på himlinger er i hovedsak preget av: Panel.

Innvendige overflater på vegger er hovedsakelig preget av: Panel.

Innvendige overflater på gulv er hovedsakelig preget av: Parkett. Fliser.

Etasjeskiller i trekonstruksjoner.

Fundamentert med ringmur og støpt gulv på grunn.

Isolert stållpipe. Peisovn i stue/kjøkken.

Trapp av treverk.

Profilerte dører.

Oppvarming består av: Strøm. Vedfyring. I hovedsak ved hjelp av: Panelovner. Varme i gulv. Ildsted.

Gulvarme på vaskerom/tekn.rom, hall og bad.

Gulvvarme og termostater vil ha en naturlig alderslitasje. Risiko for skader og defekt funksjon øker med alder. Eksakt forventet brukstid er vanskelig å si noe om. I valgt tilstandsgrad er ikke gulvvarme og termostater vurdert. Tilstandsgrad er satt kun ut fra hvilke oppvarmingskilder som er i boligen. Rekkverkshøyden på hems er målt til ca 95cm.

[Gå til side](#)

### VÅTROM

#### Bad

Fliser på vegger i dusjone. Panel på øvrige vegger. Panel i taket.

Fliser på gulv og sokler. Gulvvarme.

Plastsluk.

Ukjent tettesjikt/membran.

Dusjhjørne med buede dører.

Mekanisk avtrekk. Tilluft via spalte under dørblad.

#### Vaskerom

Panel på vegg. Panel i himling.

Fliser på gulv og sokler. Gulvvarme.

Plastsluk. Smøremembran med ukjent utførelse er synlig i sluk.

Opplegg for vaskemaskin. Hyller div oppheng på vegger. Rørskap til rør i rør. Stoppekran og vannmåler.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

## Beskrivelse av eiendommen

Kjøkkeninnredning med laminerte skrog, glatte fronter og heltre benkeplate med kjøkkenkum. 1-greps kjøkkenarmatur. Panel og vindu på vegg mellom over- og benkeskap. Integrert stekeovn, induksjontopp, oppvaskmaskin og kjøle-/fryseskap. Lekkasjesikring og komfyrvakt er montert.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

[Gå til side](#)

### SPESIALROM

Badstue med fliser på gulv, panel på vegger og panel i himling. Plassbygget innredning.

Badstueovn. Glassdør.

[Gå til side](#)

### TEKNISKE INSTALLASJONER

Synlige vannrør i: Plast, rør-i-rør og noe kobber.

Innvendig hovedstoppekran og vannmåler er plassert på vaskerom/tekn.rom

Synlige avløpsrør i: Plast.

Ventilasjonen består av mekanisk og naturlig avtrekk. Frisk tilluft blir tilført gjennom ventil i yttervegg, ventiler i vindu eller gjennom aktiv lufting med vinduer. Brukt luft trekkes ut av mekanisk avtrekk eller naturlig oppdrift.

El-anlegg med automatsikringer. Sikringsskapet er plassert på soverom 1.et. I hovedsak skjult ledningsnett.

### Arealer

[Gå til side](#)

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

### Lovlighet

[Gå til side](#)

#### Fritidsbolig

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Opprinnelig bod/teknisk rom er tatt i bruk som vaskerom, ukjent om det er søkt bruksendring for dette.

Deler av opprinnelig bod med utvendig adkomst er endret til badstue. Dette ble gjort ifm oppføringen av bygget. Dette er ikke dokumentert søkt og godkjent i kommunen og er et avvik fra de godkjente tegningene.

Bruksendring fra tilleggsdel (eks bod, disp.rom) til hoveddel (eks bad, soverom, stue etc) var meldepliktig jmf Plan og bygningsloven før 2008. Etter 2008 ble meldeplikten endret til søknadspliktig. Bruksendringer fra tilleggsdel til hoveddel gjennomført etter 2008 er derfor søknadspliktig. Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk og eventuelle pålegg, for alle overnevnte forhold. Herunder risikoen for om bruken lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette. Det kan være krav i lov, forskrift og planverk som ikke er eller kan oppfylles, i så fall vil kommunen kunne kreve at rom settes tilbake til opprinnelig godkjent stand.

Takstmannens sin kontroll når det gjelder lovlig bruk av eiendommen/ boenheten er avgrenset til å omfatte kontroll av de siste godkjente tegninger av bygg som gjelder eiendommen og/ eller den aktuelle boenheten opp mot bruk av eiendommen/ boenheten på befaringsstidspunktet.

Når det gjelder reguleringsmessige forhold som for eksempel utnyttelse av tomta er ikke dette vurdert av takstmann dersom det ikke er spesielt omtalt i rapporten.

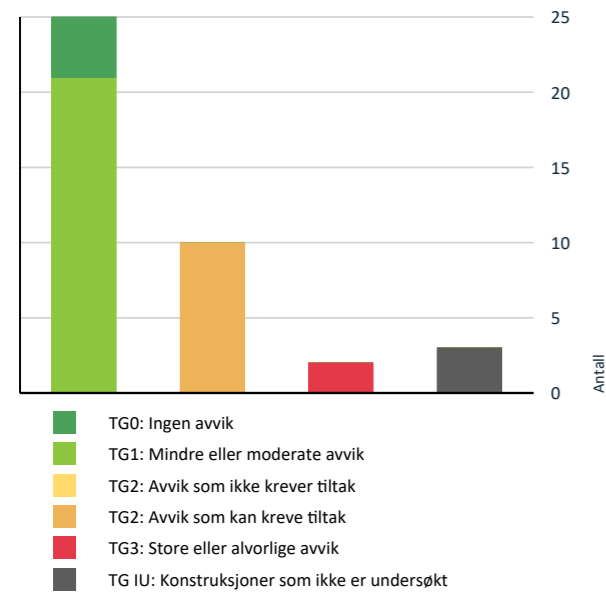
Teknisk krav som for eksempel avstand mellom byggverk og utførelse av brannskillende konstruksjoner er ikke vurdert av takstmann dersom det ikke er spesielt omtalt i rapporten.

En kjøper av eiendommen oppfordres derfor til å sjekke planbestemmelser som gjelder eiendommen, for å skaffe informasjon om disse inneholder bestemmelser av betydning for kjøpers bruk/ utvikling av eiendommen.



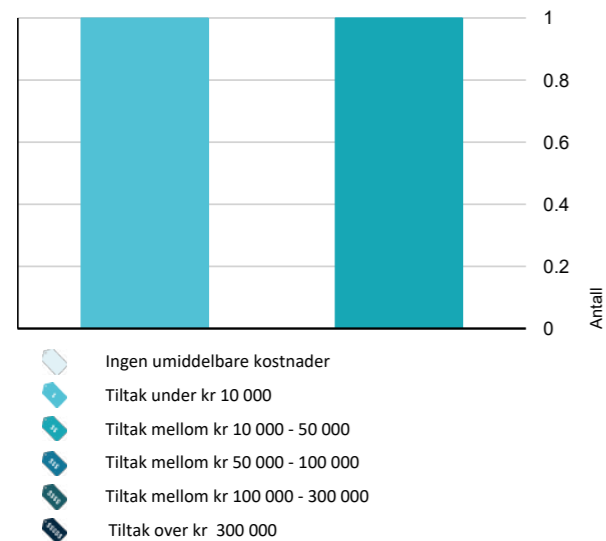
## Sammendrag av boligens tilstand

### Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

### Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

### Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Jeg var alene på befaringen. Det betyr at informasjon som kunne vært fortalt om og vist kanskje ikke er kommentert selv om det burde vært sagt noe om.

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 forutsetter at bygg og bruk av eiendommen er godkjent slik dette fremstår på befaringdagen, dersom annet ikke er opplyst er byggesøknader og godkjenninger ikke undersøkt.

Verdi og tilstand på bygg og eiendom er basert på de informasjonene som er omtalt i denne rapporten, takstmann er ikke informert om og har ikke ansvar for forhold som ikke er omtalt i rapporten.

Utskrift av grunnbok er ikke innhentet, en kjøper av eiendommen oppfordres derfor til å sjekke grunnboken for å skaffe informasjon om denne inneholder eventuelle forhold av betydning for kjøpers bruk/ utvikling av eiendommen.

Privatrettslige avtaler som gjelder eiendommen er omtalt i rapporten dersom dette er opplyst av eier/ rekvirent/ tilstedeværende.

For reguleringsmessige forhold av eiendommen er det henvist til gjeldende plan. Der eiendommen er regulert til flere formål er det kun omtalt formål på hoveddelen av eiendommen. En kjøper av eiendommen oppfordres derfor til å sjekke bestemmelser i planer som gjelder eiendommen, for å skaffe informasjon om disse inneholder bestemmelser av betydning for kjøpers bruk/ utvikling av eiendommen.

Andre bygninger og installasjoner som garasje, uthus ol. er bare enkelt beskrevet og ikke undersøkt og vurdert på samme måte som boligen.

Installasjoner, maskiner og utstyr er ikke testet, det anbefales at kjøper får informasjon om tilstand, bruk og vedlikehold av slikt utstyr fra selger, alternativt innhenter dette fra leverandør av utstyret, samt tester utstyret selv. Der kjøper ikke ønsker, eller er i stand til dette anbefales det å hente inn fagmann som kan utføre dette for kjøper.

### Oppsummering av avvik

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

### Fritidsbolig

## Sammendrag av boligens tilstand

### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

#### Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.

Det registreres utvendig avflassing av overflatebehandling. Overflatebehandlingen er treverkets beskyttelse mot vær og vind. Om treverket blir stående uten beskyttelse vil dette øke risikoen for at treverket trekker til seg fukt som igjen kan føre til fuktskader.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

#### Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

Rommet har ingen ventilasjon

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

#### Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)

#### Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

#### Tomteforhold > Drenering [Gå til side](#)

### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

#### Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Takvannet ledes ikke vekk fra bygningen. Dette påfører konstruksjonene (ringmur, grunnmur, drenering og fuktsikring) unødvendig høy fuktbelastning.

#### Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

Det er avvik:

Kledning er ført helt ned mot vannbrett, dette vil føre til fuktopptrekk i endeved. Det er observert glipper / åpninger i overganger / lufting i veggkonstruksjon der skadedyr kan komme inn. Småsprekker nederst på kledning er registrert.

#### Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

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

Søyle under mønedrager har presset seg noe opp i taket. Dette har ført til at panel/overflaten i taket har fått skjevheter og panelskjøter glipper.

#### Utvendig > Dører [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det registreres utvendig avflassing av overflatebehandling. Overflatebehandlingen er treverkets beskyttelse mot vær og vind. Om treverket blir stående uten beskyttelse vil dette øke risikoen for at treverket trekker til seg fukt som igjen kan føre til fuktskader.

#### Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Trapp internt i boenhet er smalere enn 80cm.

#### Innvendig > Andre innvendige forhold - Hems [Gå til side](#)

Det er avvik:

Kravet til rekkverkshøyde er min 100 cm. Rekkverket er lavere.

#### Våtrom > 1.Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

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

Det er uegnede materialer i våtsoner

Det er dør i våtsoner.

#### Våtrom > 1.Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det registreres enkelte sår/hakk i fliser.

#### Våtrom > 1.Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er ikke fremvist dokumentasjon på utførelse og materialer for våtrommets tettesjikt. Våtrommets tettesjikt er innebygd og er derfor ikke mulig å vurdere uten dokumentasjon.

Ingen synlig membran i sluk. Sluk har en utførelse som gjør at det ikke kan vurderes hvordan tetthet er ivaretatt.



## Sammendrag av boligens tilstand

### ! Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

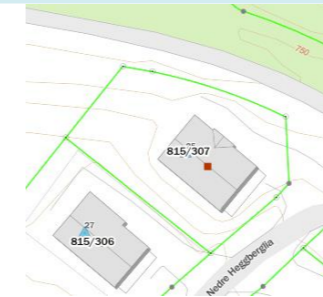
Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

Gulvet er tilnærmet flatt. Gulvet har fall under 1:100. I slike tilfeller skal membranen ha en oppkant på minst 15mm over ferdig gulv ved terskel. Det kan ikke kontrolleres om membranen har oppkant da membran ikke er synlig.

## Tilstandsrapport

### FRITIDSBOLIG



**Byggeår**  
2016

#### Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger på eiendomsverdi.no. Bildet viser situasjonskart av eiendommen på befaringen.

#### Standard

Normal standard på bygget utfra alder/konstruksjon - se beskrivelse under konstruksjoner.

#### Vedlikehold

Bygningen fremstår vedlikeholdt både utvendig og innvendig, men har samtidig bygningsdeler som trenger vedlikehold/repasjon.

Ved kjøp av eiendom kan det være vanskelig å vite hva man skal forvente av behov for vedlikehold og oppgradering. Alder og tilstand på for eksempel tak, vegger, vinduer osv. 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.

### UTVENDIG

#### ! TG 1 Takteking

Taket er tekket med pappshingel.

Taktekkingen er besiktiget fra bakkenivå og innvendig i bolig da det ikke var godkjent sikringsutstyr for arbeid på tak på befaringen. Undertak er ikke vurdert da dette ikke var tilgjengelig for inspeksjon på befaringdagen.

#### ! TG 2 Nedløp og beslag

Utvendige beslag, takrenner og nedløp i metall. Vindskier og toppbord i treverk.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Takvannet ledes ikke vekk fra bygningen. Dette påfører konstruksjonene (ringmur, grunnmur, drenering og fuksikring) unødvendig høy fuktbelastning.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.



## Tilstandsrapport



Takvannet ledes ikke vekk fra bygningen.

### TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger i trekonstruksjoner. Liggende og stående utvendig trekledning.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kledning er ført helt ned mot vannbrett, dette vil føre til fuktopptrekk i endeved.

Det er observert glipper / åpninger i overganger / lufting i veggkonstruksjon der skadedyr kan komme inn.

Småsprekker nederst på kledning er registrert.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør gjøres tiltak for å øke avstanden mellom kledning og vannbrett.

Det er ikke behov for strakstiltak i forhold til åpninger der skadedyr kan komme inn, men det anbefales å følge med på tilstand slik at det kan avdekkes på et tidlig tidspunkt dersom det registreres skadedyr inne i veggkonstruksjonen. Dersom det ønskes å gjennomføre tiltak for å stenge for inntrengning av skadedyr må alle glipper / åpninger med størrelse over 6 mm tettes, ved en slik utbedring må det påses at ventilering av veggkonstruksjon ivaretas.



Småsprekker nederst på kledning er registrert.



Det er observert glipper / åpninger i overganger / lufting i veggkonstruksjon der skadedyr kan komme inn.



Det er observert glipper / åpninger i overganger / lufting i veggkonstruksjon der skadedyr kan komme inn.



Kledning er ført helt ned mot vannbrett, dette vil føre til fuktopptrekk i endeved.

### TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Mønet skråtak i trekonstruksjoner. Luftespalte ved raft.

## Tilstandsrapport

#### Vurdering av avvik:

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

Søyle under mønedrager har presset seg noe opp i taket. Dette har ført til at panel/overflaten i taket har fått skjevheter og panelskjøter glipper.

#### Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.
- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.



Søyle under mønedrager har presset seg noe opp i taket. Dette har ført til at panel/overflaten i taket har fått skjevheter og panelskjøter glipper.



Søyle under mønedrager har presset seg noe opp i taket. Dette har ført til at panel/overflaten i taket har fått skjevheter og panelskjøter glipper.



Søyle under mønedrager har presset seg noe opp i taket. Dette har ført til at panel/overflaten i taket har fått skjevheter og panelskjøter glipper.

### TG 3 Vinduer

Trevinduer med 2-lags isolerglass.

Vinduene ble visuelt undersøkt fra bakkenivå og innvendige rom og det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer i boligen. Vinduene er som fra byggeåret.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.

Det registreres utvendig avflassing av overflatebehandling. Overflatebehandlingen er treverkets beskyttelse mot vær og vind. Om treverket blir stående uten beskyttelse vil dette øke risikoen for at treverket trekker til seg fukt som igjen kan føre til fuktskader.

#### Konsekvens/tiltak

- Vinduer med råteskader må erstattes med nye.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



## Tilstandsrapport



Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.



Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.

### TG 2 Dører

Ytterdør i treverk med 2-lags isolerglass.  
Balkongdør i treverk med 2-lags isolerglass.  
Boddør i treverk.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres utvendig avflassing av overflatebehandling. Overflatebehandlingen er treverkets beskyttelse mot vær og vind. Om treverket blir stående uten beskyttelse vil dette øke risikoen for at treverket trekker til seg fukt som igjen kan føre til fuktskader.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må påregnes noe vedlikeholdsarbeider.



Det registreres utvendig avflassing av overflatebehandling.

### TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse mot sørøst med adkomst fra stue og foran inngang. Fundamentert på betongpunkter. Konstruksjoner, overflater, rekkverk og håndlist i treverk.



Stedvis sprekker i håndlist.

## Tilstandsrapport

### TG IU Andre utvendige forhold

Jacuzzi på skiferlagt uteplass.  
Jacuzzi er ikke vurdert i denne rapporten.



Jacuzzi

## INNSENDIG

### TG 1 Overflater

Innvendige overflater på himlinger er i hovedsak preget av: Panel.  
Innvendige overflater på vegger er hovedsakelig preget av: Panel.  
Innvendige overflater på gulv er hovedsakelig preget av: Parkett. Fliser.

Vær oppmerksom på at det som regel vil være diverse mindre hull i overflater etter bilder/hyller etc, og noe misfarge/skjolder hvor bilder, hyller/møblement etc har vært plassert. På gulv vil det som regel være diverse slitasje, og noe misfarge/riper og lignende hvor møblement og tepper har vært plassert. Dette er normalt i en fraflyttet bolig, og slike mindre "avvik" er å anse som normalt.



Panel ved ildsted har krympet slik at overflatebehandlingen ikke dekker helt mellom. Kvae siger ut i dette området.  
Dette er ikke et avvik. Dette vil skje med panel i nærhet av ildsteder.

### TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller i trekonstruksjoner.  
Det er målt ca. 5mm høydeforskjell på gulv i loft/hems på stue over en lengde på ca. 2 m og totalavvik i rommet på ca. 5mm.

Fundamentert med ringmur og støpt gulv på grunn.  
Det er målt ca. 5mm høydeforskjell på gulv i på stue/kjøkken over en lengde på ca. 2 m og totalavvik i rommet på ca. 5mm.  
Det er målt ca. 2mm høydeforskjell på gulv i 1. etasje på soverom(stort) over en lengde på ca. 2 m og totalavvik i rommet på ca. 4mm.

### TG 1 Pipe og ildsted

Isolert stålpipes. Peisovn i stue/kjøkken.



## Tilstandsrapport



Peisovn.

### TG 2 Innvendige trapper

Trapp av treverk.

#### Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Trapp internt i boenhet er smalere enn 80cm.

#### Konsekvens/tiltak

- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

### TG 1 Innvendige dører

Profilerte dører.

### TG 1 Andre innvendige forhold

Oppvarming består av: Strøm. Vedfyring. I hovedsak ved hjelp av: Panelovner. Varme i gulv. Ildsted.  
Gulvvarme på vaskerom/tekn.rom, hall og bad.

Gulvvarme og termostater vil ha en naturlig aldersslitasje. Risiko for skader og defekt funksjon øker med alder. Eksakt forventet brukstid er vanskelig å si noe om. I valgt tilstandsgrad er ikke gulvvarme og termostater vurdert. Tilstandsgrad er satt kun ut fra hvilke oppvarmingskilder som er i boligen.

### TG 2 Andre innvendige forhold - Hems

Rekkverkshøyden på hems er målt til ca 95cm.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

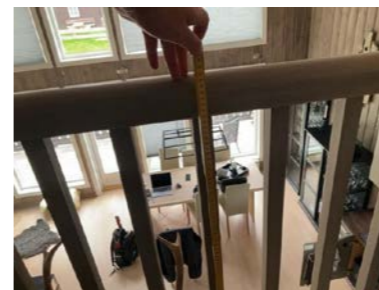
Kravet til rekkverkshøyde er min 100 cm. Rekkverket er lavere.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Rekkverkshøyden må økes til min 100cm for å lukke avviket.

## Tilstandsrapport



Kravet til rekkverkshøyde er min 100 cm. Rekkverket er lavere.

### VÅTROM

#### 1.ETASJE > BAD

##### Generell

Ved vurdering av våtrommet legges det til grunn krav fra dagens gjeldende Teknisk forskrift (TEK17). Sjekkpunkter vurderes visuelt slik de fremstår ved befaring, uten demontering/ flytting av deksler/ innredning ol. Det er ikke fremvist dokumentasjon på utførelse av våtrommet. Boligens byggeår tilsier at prosjektering, utførelse og kontroll er regulert av erklæring om ansvarsrett, og at krav i teknisk forskrift på denne bakgrunn er ivaretatt. Da det foreligger midlertidig brukstillatelse/ferdigattest på boligen ansees dette som dokumentasjon uten ytterligere undersøkelse fra takstmann sin side.

For el. installasjoner på våtrommet er det ikke vurdert om krav til installasjoner er ivaretatt, det anbefales å gjennomføre en utvidet EL. kontroll av fagmann på alle el. installasjoner på våtrommet.

#### 1.ETASJE > BAD

### TG 2 Overflater vegger og himling

Fliser på vegger i dusjsone. Panel på øvrige vegger. Panel i taket.

#### Vurdering av avvik:

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

Det er dør i våtsonen.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Materiale er ikke beskyttet mot fuktpåkjenning. Plasseringen i våtsonen kan føre til fuktskader i konstruksjonen, og forkorte brukstiden til materialet. Tiltak anbefales for å unngå fuktskader.

Dør er beskyttet mot fuktpåkjenning, men plasseringen i våtsonen kan føre til vanninntrengning i konstruksjonen.



## Tilstandsrapport



Det er dør i våtsoner.



Det er uegnede materialer i våtsoner



Det er uegnede materialer i våtsoner

### 1.ETASJE > BAD

#### TO 2 Overflater Gulv

Fliser på gulv og sokler. Gulvvarme.  
Topp slukrist ligger ca 25 mm lavere enn topp flis på gulvet foran terskel.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres enkelte sår/hakk i fliser.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for strakstiltak, men om kjøper har andre brukskrav eller krav til estetikk kreves det utbedring eller utskifting.



Det registreres enkelte sår/hakk i fliser.

### 1.ETASJE > BAD

#### TO 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk.  
Ukjent tettesjikt/membran. Ikke synlig tettesjikt/membran i sluket.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne

## Tilstandsrapport

type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll ifm eierskifte.

Viktig å merke seg at membraner har en naturlig aldringsprosess og levetid. Dette kan også variere ut fra type membran som er benyttet og hvilke egenskaper denne har i kombinasjon med selve utførelse.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke fremvist dokumentasjon på utførelse og materialer for våtrommets tettesjikt. Våtrommets tettesjikt er innebygd og er derfor ikke mulig å vurdere uten dokumentasjon.

Ingen synlig membran i sluk. Sluk har en utførelse som gjør at det ikke kan vurderes hvordan tetthet er ivaretatt.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- Det er ikke påvist synlig skade på våtrommet som kan kobles til membran/tettesjikt og lekkasjesikring, men det kan ikke verifiseres om våtrommet har fungerende tettesjikt. Ikke fungerende tett
- Det er ikke påvist synlig skade på våtrommet som kan kobles til membran/tettesjikt og lekkasjesikring, men det kan ikke verifiseres om våtrommet har fungerende tettesjikt. Ikke fungerende tettesjikt på våtrom kan føre til skjult skade på tilstøtende/innebygde bygningsdeler som kan være vanskelig å avdekke på et tidlig tidspunkt. Dersom det skal kunne verifiseres utførelse av tettesjikt på våtrommet må dokumentasjon i form av bilder/sjekkliste/kontrollerklæring for utførelse og samsvar for benyttede materialer framlegges. Dersom dette ikke kan fremskaffes anbefales det å følge med på tilstand til våtrommet og tilstøtende bygningsdeler/rom.
- Det anbefales å fremskaffe dokumentasjon på utførelse dersom dette er mulig. Dersom dokumentasjon ikke fremskaffes vil utførelsen ikke kunne verifiseres.



Sluk på befaringdagen.

### 1.ETASJE > BAD

#### TO 1 Sanitærutstyr og innredning

Baderomsinnredning med slette fronter, heldekkende servant med 1-greps servantarmatur. Overskap med speil på fronter og integrert belysning. Høyskap monterte på motsatt vegg av innredning. Vegghengt toalett. Dusjhjørne med buede dører.

### 1.ETASJE > BAD

#### TO 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk. Tilluft via spalte under dørbled.

### 1.ETASJE > BAD

#### TO 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking for fuktmåling i tilstøtende konstruksjon, hull tatt i vegg mellom vaskerom og bad.  
Ved fuktmåling/ kontroll som beskrevet nedenfor er det ikke registrert måleverdi som indikerer fukt.

Undersøkelse av innebygd konstruksjon mot våtrom der det er mulig, utført ved hulltaking/ fuktmåling inn i konstruksjonen med ett hull, noe som er minstekravet i Forskrift til Avhendingslova. På denne bakgrunn gjøres det spesielt oppmerksom på at undersøkelsen er å betrakte som en stikkprøve og sier bare noe om tilstanden i nærheten til området der kontrollen er utført.

Det understrekes at innebygde konstruksjoner mot våtrom er særlig utsatt for fukt og vannskade da våtrom gjennom bruk har stor fuktbelastning fra både fritt vann og fukt i luft, samt risiko fra installasjoner for bruk, tilførsel- og avløp av vann. Dette har som konsekvens at denne type konstruksjoner defineres som risikokonstruksjoner med høy skadefrekvens når det gjelder fuktskader. Og at det ved den kontrollen som er utført ved befaringen kan være skade



## Tilstandsrapport

som ikke er avdekket, utenfor det området som kontrolleres. På denne bakgrunn må en kjøper være klar over at det alltid vil være en risiko for skade som ikke er avdekket med det undersøkelsesnivået som er lagt til grunn for denne tilstandsrapporten.



Ingen utslag ved fuktmåling i hulltaking i vegg mot dusjsone. Målingene som er gjort er å betrakte som stikkprøver og sier bare noe om tilstanden i nærheten til området der målingen er utført.



Enkelt fuktsøk med indikator på erfaringsmessig utsatte steder viste ingen unormale verdier.



Enkelt fuktsøk med indikator på erfaringsmessig utsatte steder viste ingen unormale verdier.

### 1.ETASJE > VASKEROM

#### TG 1 Overflater vegger og himling

Panel på vegg. Panel i himling.

### 1.ETASJE > VASKEROM

#### TG 2 Overflater Gulv

Fliser på gulv og sokler. Gulvvarme. Topp slukrist ligger ca 3 mm lavere enn topp flis på gulvet foran terskel.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

Gulvet er tilnærmet flatt. Gulvet har fall under 1:100. I slike tilfeller skal membranen ha en oppkant på minst 15mm over ferdig gulv ved terskel. Det kan ikke kontrolleres om membranen har oppkant da membran ikke er synlig.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Om mulig, innhent dokumentasjon på om membran har oppkant på min 15mm over ferdig gulv ved terskel. Om det skulle vise seg at membran ikke har en oppkant på min 15mm over ferdig gulv ved terskel må dette etableres.

### 1.ETASJE > VASKEROM

## Tilstandsrapport

#### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk. Smøremembran med ukjent utførelse er synlig i sluk.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll ifm eierskifte.

Viktig å merke seg at membraner har en naturlig aldringsprosess og levetid. Dette kan også variere ut fra type membran som er benyttet og hvilke egenskaper denne har i kombinasjon med selve utførelse.



Sluk på befaringdagen.

### 1.ETASJE > VASKEROM

#### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Opplegg for vaskemaskin. Hyller div oppheng på vegger. Rørskap til rør i rør. Stoppekran og vannmåler.

### 1.ETASJE > VASKEROM

#### TG 3 Ventilasjon

Det er ikke ventilasjon på rommet.

#### Vurdering av avvik:

- Rommet har ingen ventilasjon

#### Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk og tilluft må etableres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

### 1.ETASJE > VASKEROM

#### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking for fuktmåling i tilstøtende konstruksjon, hull tatt i vegg mellom og bad. Benyttet samme hull som ble laget til badet. I tillegg ble det utført enkelt fuktsøk på overflater.

Undersøkelse av innebygd konstruksjon mot våtrom er der det er mulig, utført ved hulltaking/ fuktmåling inn i konstruksjonen med ett hull, noe som er minstekravet i Forskrift til Avhendingslova. På denne bakgrunn gjøres det spesielt oppmerksom på at undersøkelsen er å betrakte som en stikkprøve og sier bare noe om tilstanden i nærheten til området der kontrollen er utført.

Det understrekes at innebygde konstruksjoner mot våtrom er særlig utsatt for fukt og vannskade da våtrom gjennom bruk har stor fuktbelastning fra både fritt vann og fukt i luft, samt risiko fra installasjoner for bruk, tilførsel- og avløp av vann. Dette har som konsekvens at denne type konstruksjoner defineres som risikokonstruksjoner med høy skadefrekvens når det gjelder fuktskader. Og at det ved den kontrollen som er utført ved befaringen kan være skade som ikke er avdekket, utenfor det området som kontrolleres. På denne bakgrunn må en kjøper være klar over at det alltid vil være en risiko for skade som ikke er avdekket med det undersøkelsesnivået som er lagt til grunn for denne tilstandsrapporten.



## Tilstandsrapport



Enkelt fuktsøk med indikator på erfaringsmessig utsatte steder viste ingen unormale verdier.



Ingen utslag ved fuktmåling i hulltaking i vegg. Målingene som er gjort er å betrakte som stikkprøver og sier bare noe om tilstanden i nærheten til området der målingen er utført.

### KJØKKEN

#### 1.ETASJE > STUE/KJØKKEN

##### TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med laminerte skrog, glatte fronter og heltre benkeplate med kjøkkenkum. 1-greps kjøkkenarmatur. Panel og vindu på vegg mellom over- og benkeskap. Integrert stekeovn, induksjontopp, oppvaskmaskin og kjøle-/fryseskap. Lekkasjesikring og komfyrvakt er montert.



Ved bruk av fuktindikator registrerte jeg ingen forhøyede verdier.

#### 1.ETASJE > STUE/KJØKKEN

##### TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

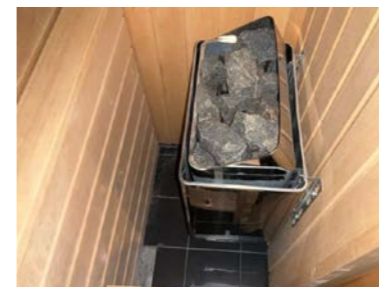
### SPESIALROM

#### 1.ETASJE > BADSTUE

##### TG 1 Overflater og konstruksjon

Badstue med fliser på gulv, panel på vegger og panel i himling. Plassbygget innredning. Badstueovn. Glassdør.

## Tilstandsrapport



Badstuovn.

#### 1.ETASJE > BADSTUE

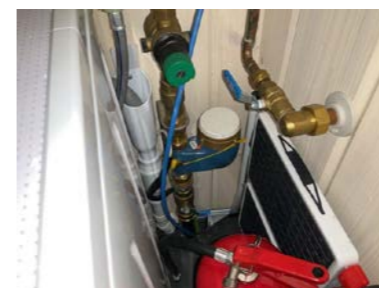
##### TG 1 Teknisk anlegg

Badstu

### TEKNISKE INSTALLASJONER

##### TG 1 Vannledninger

Synlige vannrør i: Plast, rør-i-rør og noe kobber.  
Innvendig hovedstoppekran og vannmåler er plassert på vaskerom/tekn.rom



Stoppekran og vannmåler.



Rørskap.

##### TG 1 Avløpsrør

Synlige avløpsrør i: Plast.

##### TG 1 Ventilasjon

Ventilasjonen består av mekanisk og naturlig avtrekk. Frisk tilluft blir tilført gjennom ventil i yttervegg, ventiler i vindu eller gjennom aktiv lufting med vinduer. Brukt luft trekkes ut av mekanisk avtrekk eller naturlig oppdrift.

##### TG IU Varmtvannstank

Varmtvannstank var ikke tilgjengelig for kontroll.

### Elektrisk anlegg



## Tilstandsrapport

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

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

El-anlegg med automatsikringer. Sikringsskapet er plassert på soverom 1.et. I hovedsak skjult ledningsnett. Punkt nummer 1-7 er besvart av eier og er ikke takstingeniørens vurdering.

### Inntak og sikringsskap

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

### Generell kommentar

Jeg er ikke el. fagmann og jeg har ikke foretatt kontroll av det elektriske anlegget. Kontroll utført av sertifisert EL-kontrollør/takstmann anbefales.

Det er ikke gjennomført tilsyn av boligens elektriske anlegg av DLE (Det Lokale EL. tilsynet) innenfor de siste 5 år. For elektrisk anlegg er det gjennomført en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

### TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Det er eier av et hvert objekt som er ansvarlig for at boligen tilfredsstiller krav til branntekniske forhold.

- Røykvarsler
- Brannslukningsapparat

- Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei Det er brannslukningsapparat i boligen. Slukkeutstyr er ikke funksjonstestet.**
- Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?  
**Nei Det er ikke synlige skader på slukkeutstyr. Slukkeutstyr er ikke demontert eller funksjonstestet.**
- Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei Det er montert røykvarsler i boligen. Røykvarsler er ikke funksjonstestet.**
- Er det skader på røykvarslere?  
**Nei Det er ikke synlige skader på røykvarsler. Røykvarsler er ikke demontert.**

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Byggegrunn er nedgravd og grunnundersøkelser er ikke foretatt, byggegrunn er derfor ikke kjent og tilstandsgrad er ikke vurdert.

## Tilstandsrapport

### TG H Drenering

Fuktsikringens utførelse og materiale er ikke kjent under terreng. Ved denne type fundamentering vil det normalt ikke være etablert drenerør, men drenering via drenerende masser i byggegrunn. Dette er ikke mulig å kontrollere uten å grave opp.

### TG 1 Grunnmur og fundamenter

Istøpte ringmurselementer. Selve betongen er ikke synlig for kontroll. Tilstandsgrad er satt ut ifra synlige forhold.

### TG 0 Terrengforhold

Flat/skrånende tomt. Terrassert.

### TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Boligens vann- og avløpssystem er tilkoblet det kommunale anlegget via private stikkledninger. Innvendig synlig del av vannledning er i plast. Innvendig synlig del av avløpsledning er i plast. Utvendige rør er som fra byggeåret. Tilstandsgrad er kun vurdert ut fra alder.



# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

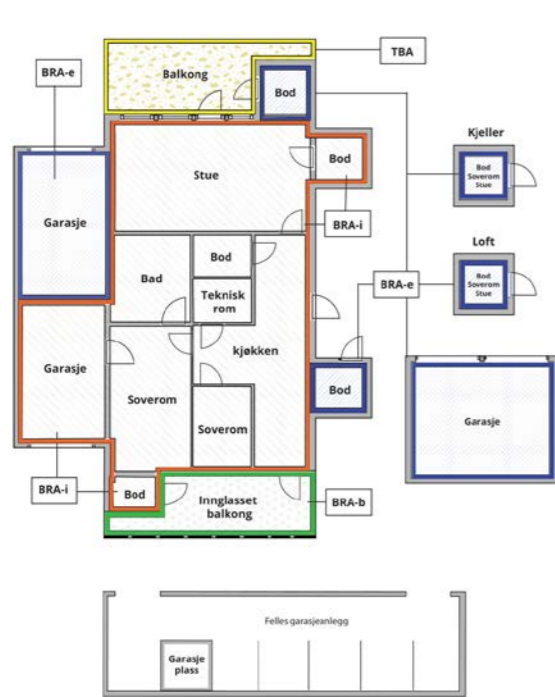
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeenlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod'er
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal (GUA)	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).  Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.  GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Fritidsbolig

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Hems	14			14			14
1.Etasje	61	2		63	25		63
<b>SUM</b>	<b>75</b>	<b>2</b>			<b>25</b>		<b>77</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>77</b>						

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Hems	Loftstue, Soverom, Soverom 2, Kott		
1.Etasje	Hall m/trapp, Vaskerom, Bad, Badstue, Soverom, Soverom 2, Stue/kjøkken	Bod	

## Kommentar

Arealer er oppmålt med lasermåler. Arealmålinger er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da bygningen ble målt.

Bod med utvendig adkomst er tatt med i BRA-e.

I åpent areal (TBA) for denne boenheten inngår: Terrassen.

Kott på hems er ikke målbar grunnet lav takhøyde.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

*Kommentar:*



Opprinnelig bod/teknisk rom er tatt i bruk som vaskerom, ukjent om det er søkt bruksendring for dette. Deler av opprinnelig bod med utvendig adkomst er endret til badstue. Dette ble gjort ifm oppføringen av bygget. Dette er ikke dokumentert søkt og godkjent i kommunen og er et avvik fra de godkjente tegningene.

Bruksendring fra tilleggsdel (eks bod, disp.rom) til hoveddel (eks bad, soverom, stue etc) var meldepliktig jmf Plan og bygningsloven før 2008. Etter 2008 ble meldeplikten endret til søknadspliktig. Bruksendringer fra tilleggsdel til hoveddel gjennomført etter 2008 er derfor søknadspliktig. Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk og eventuelle pålegg, for alle overnevnte forhold. Herunder risikoen for om bruken lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette. Det kan være krav i lov, forskrift og planverk som ikke er eller kan oppfylles, i så fall vil kommunen kunne kreve at rom settes tilbake til opprinnelig godkjent stand.

Takstmannens sin kontroll når det gjelder lovlig bruk av eiendommen/ boenheten er avgrenset til å omfatte kontroll av de siste godkjente tegninger av bygg som gjelder eiendommen og/ eller den aktuelle boenheten opp mot bruk av eiendommen/ boenheten på befaringstidspunktet.

Når det gjelder reguleringsmessige forhold som for eksempel utnyttelse av tomta er ikke dette vurdert av takstmann dersom det ikke er spesielt omtalt i rapporten.

Teknisk krav som for eksempel avstand mellom byggverk og utførelse av brannskillende konstruksjoner er ikke vurdert av takstmann dersom det ikke er spesielt omtalt i rapporten.

En kjøper av eiendommen oppfordres derfor til å sjekke planbestemmelser som gjelder eiendommen, for å skaffe informasjon om disse inneholder bestemmelser av betydning for kjøpers bruk/ utvikling av eiendommen.

#### Brannceller

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

#### Nyere håndverkstjenester

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

#### Krav for rom til varig opphold

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

**Kommentar:** Opprinnelige "Rom" på hems var på befaringdagen tatt i bruk som soverom. Viktig å merke seg at disse rommene ikke er godkjent for varig opphold grunnet lav takhøyde og størrelse.

På fritidsboliger må romhøyden være minimum 2,20 m (brutto). Deler av arealet kan likevel ha romhøyde under 2,20 m, eksempelvis utenfor møbleringssone i stue/soverom. Deler av rom kan ha skrå himling med lavere romhøyde.

Kjøper oppfordres til ytterligere undersøkelser av lovligheten av soverommene på hems.

### Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
Fritidsbolig	75	0

#### Kommentar

Fritidsbolig Bod med utvendig adkomst er ikke medtatt i det oppmålte arealet. Utvendig inntilliggende bod/ er ikke medtatt i det oppmålte arealet.

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
31.5.2024	Vegar Lundhaug	Takstingeniør

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3411 RINGSAKER	815	307		0	528.7 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

#### Adresse

Nedre Heggberglia 25

#### Hjemmelshaver

Myrvang Elisabeth

#### Kommentar

Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.

### Eiendomsopplysninger

#### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat veg. Utgifter til vedlikehold og snøbrøyting må påregnes.

#### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann.

#### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp.

#### Regulering

KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2022-2026  
BestemmelseOmrådenavn Bestemmelsesområde Ringsakerfjellet  
KPBestemmelse Hjemmel forhold som skal avklares og belyses.  
Arealbruk Fritids- og turistformål,Nåværende

Kommuneplaner under arbeid.  
Navn: Kommuneplanens arealdel 2024-2040  
Status: Planlegging igangsatt.

Vedtatt reguleringsplan: NATRUDSTILEN 6  
Formål Kombinert bebyggelse og anleggsformål  
Felt navn HU3 H

#### Tinglyste/andre forhold

Kartgrunnlag for regulering, areal og kommuneplan: Hentes fra kommunekart og NGU.no (<https://www.ngu.no/emne/kart-pa-nett>). Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.



## Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2024	Gave

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	10.05.2024	Eiers egenerklæring er gjennomlest, se vurderinger i rapporten for utfyllende informasjon.	Gjennomgått	0	Nei
Byggegodkjente tegninger	17.08.2015		Gjennomgått	0	Nei
Ferdigattest	06.04.2016		Gjennomgått	0	Nei
Samsvarserklæring		Etter 1999 skal du ha fått en samsvarserklæring der den ansvarlige for jobben bekrefter hva som er gjort og bekrefter at alt er utført i tråd med forskriftene.	Ikke gjennomgått	0	Nei
Eiendomsverdi.no	30.05.2024	Diverse eiendomsopplysninger fra Eiendomsverdi.	Gjennomgått	0	Nei
Situasjonskart over eiendommen	30.05.2024	Kart over eiendommen på befaringdagen, tatt ut fra kommunens kartverk.	Gjennomgått	0	Nei

## Tilstandsrapportens avgrensninger

### STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

### PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

### TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

### BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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



# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/ID2046>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Sørumsand	
Oppdragsnr.	
1106240136	
Selger 1 navn	
Elisabeth Myrvang	
Gateadresse	
Nedre Heggberglia 25	
Poststed	Postnr
SJUSJØEN	2612
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	2024
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	0
Antall måneder	2
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	Gjensidige
Polise/avtalenr.	

## Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: EM



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



## Tilleggskommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil 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 nedstignende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikrede næringsvirksomhet/en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

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 næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstignende 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
Elisabeth Myrvang	aa4e5a871a9bd9071972c9c 814fe8560c523f57a	10.05.2024 09:42:17 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

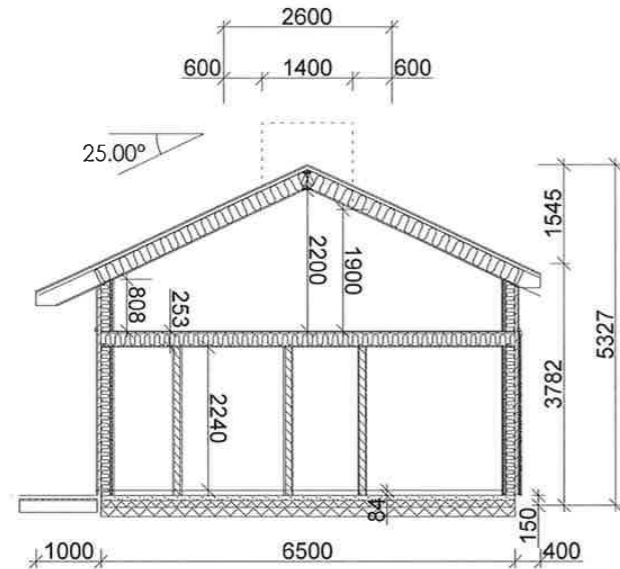
Document reference: 1106240136

Document reference: 1106240136

- 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>



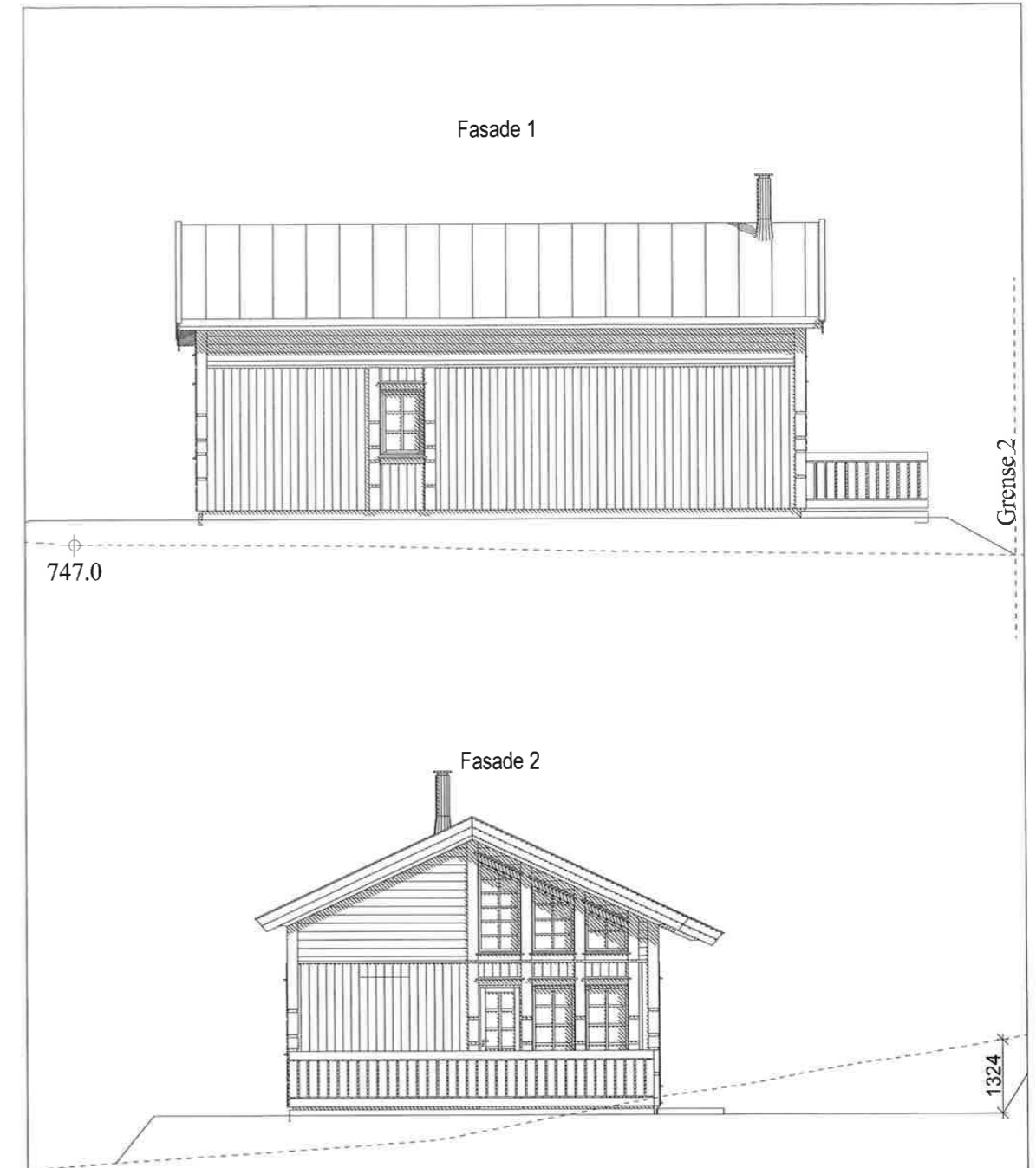
RINGSAKER KOMMUNE  
 KART 15/32048  
 JournalpostID 15/32048  
 ArkivsakID Dok nr 15-5370-3  
 17 AUG. 2015  
 Klassering 815/1  
 Kassaansvar Saksbeh. Sde



Arealberegninger i hht. NS 3940	Bruksareal BRA i m <sup>2</sup>	
	Pr etasje	Sum BRA
1. etg. plan	63.1	63.1
2. etg. plan	15.2	15.2
SUM :	78.3	78.3
BYA :	72.4	72.4

Kvitebjørn 2.0 original

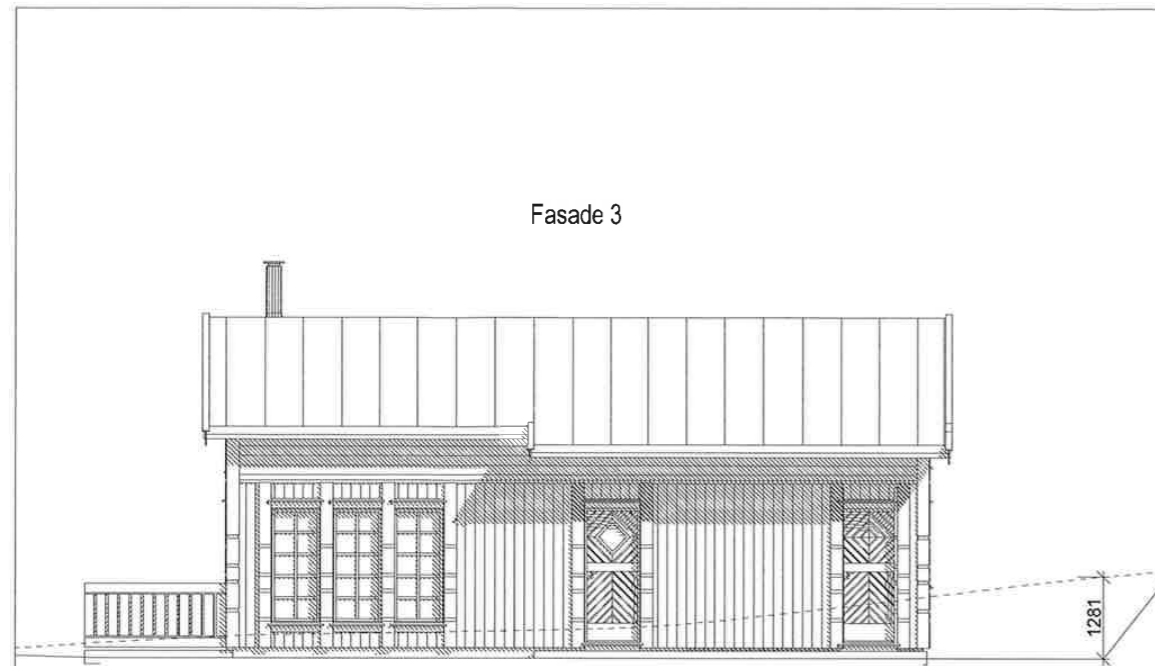
 Fossheim bygg as Raschs vei 36C, 1178 Oslo +47 92 22 25 36 post@fossheim.as www.fossheim.as	 Osen Tegnekontor AS Britt Laila Holmseth Osneset, 2460 Osen tlf 62440890 / 41305894 Epost: britt-laila@live.no	Tiltakshaver: <b>Malmflatt Eiendom AS</b>	Dato: 17.08.2015
		Byggeplass: Rørmåsen 1687	Tegn: 1726
Kommune: _____		Gnr: _____ Bnr: _____ Mål 1: 100	Tegningsnr: 501
Snitt og arealer		© Tegningen er beskyttet i lov om opphavsrett	



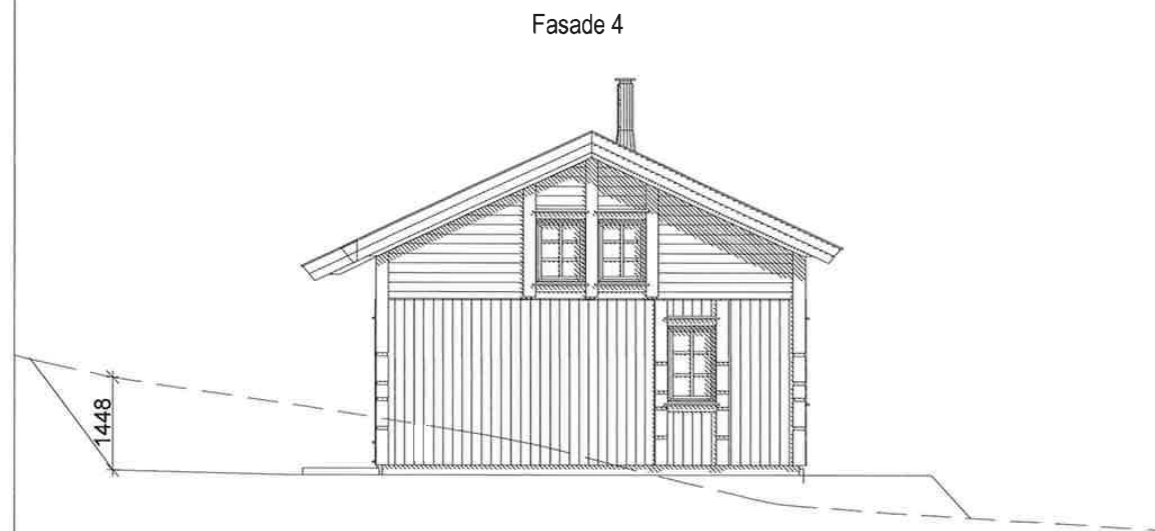
Kvitebjørn 2.0 original

 Fossheim bygg as Raschs vei 36C, 1178 Oslo +47 92 22 25 36 post@fossheim.as www.fossheim.as	 Osen Tegnekontor AS Britt Laila Holmseth Osneset, 2460 Osen tlf 62440890 / 41305894 Epost: britt-laila@live.no	Tiltakshaver: <b>Malmflatt Eiendom AS</b>	Dato: 17.08.2015
		Byggeplass: Rørmåsen 1687	Tegn: 1726
Kommune: _____		Gnr: _____ Bnr: _____ Mål 1: 100	Tegningsnr: 502
Fasade 1 og 2		© Tegningen er beskyttet i lov om opphavsrett	





Fasade 3

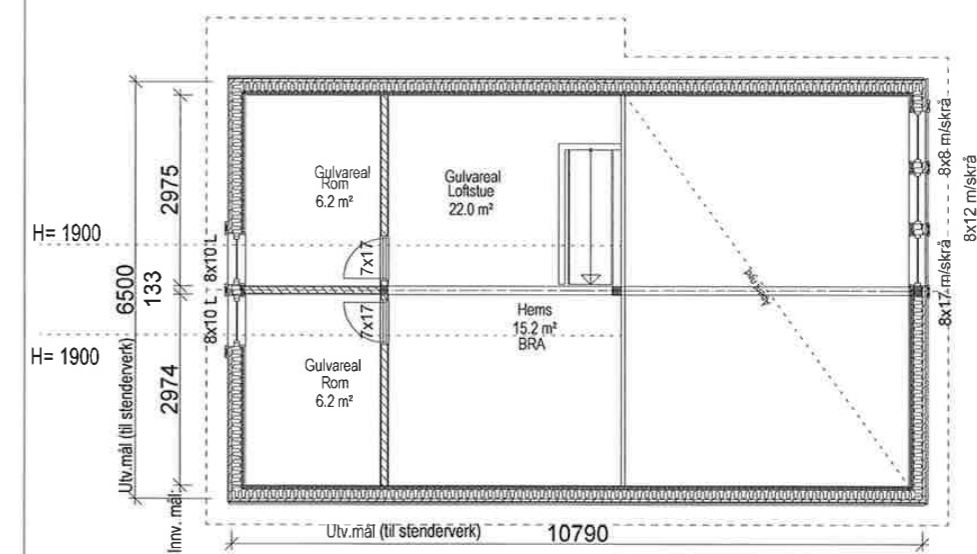
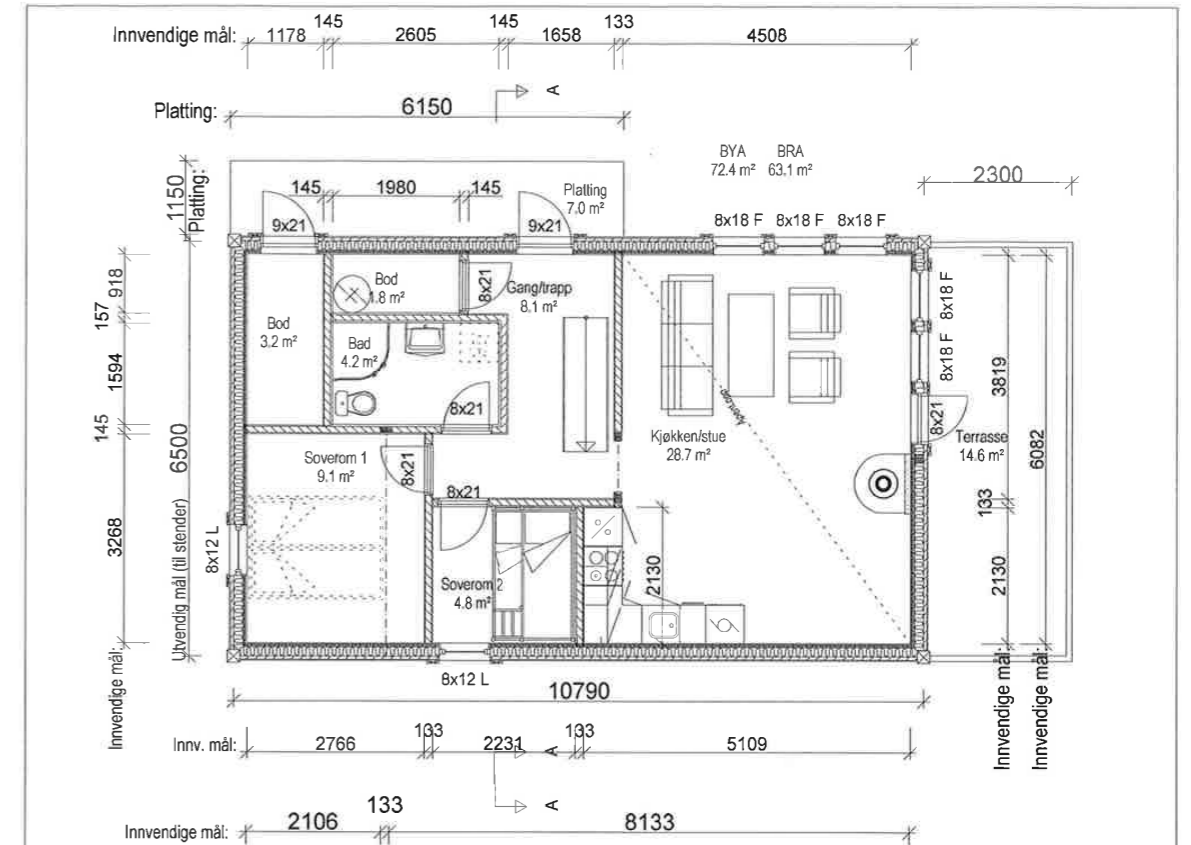


Fasade 4

Kvitebjørn 2.0 original

DATA DESIGN SYSTEM

<p>Raschs vei 36C, 1178 Oslo +47 92 22 25 36 post@fosheim.as www.fosheim.as</p>	<p>Britt Laila Holmseth Osneset, 2460 Osen tlf 62440890 / 41305894 Epost: britt-laila@live.no</p>	Tiltakshaver: <b>Malmflatt Eiendom AS</b>	Dato: 17.08.2015
		Byggeplass: <b>Rømåsen 1687</b>	Tegn: Osen
Kommune:		Prosjekt: 1726	
Gnr:	Bnr:	Mål 1: 100	Tegningsnr: 503
Fasade 3 og 4		© Tegningen er beskyttet i lov om opphavsrett	



Kvitebjørn 2.0 original

DATA DESIGN SYSTEM

<p>Raschs vei 36C, 1178 Oslo +47 92 22 25 36 post@fosheim.as www.fosheim.as</p>	<p>Britt Laila Holmseth Osneset, 2460 Osen tlf 62440890 / 41305894 Epost: britt-laila@live.no</p>	Tiltakshaver: <b>Malmflatt Eiendom AS</b>	Dato: 17.08.2015
		Byggeplass: <b>Rømåsen 1687</b>	Tegn: Osen
Kommune:		Prosjekt: 1726	
Gnr:	Bnr:	Mål 1: 100	Tegningsnr: 504
Plantegninger		© Tegningen er beskyttet i lov om opphavsrett	





**Ringsaker kommune**

Adresse: Postboks 13, 2381 Brumunddal  
Telefon: 62335000

**Feiing, tilsyn, avvik og anmerkninger**

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Ringsaker kommune

<b>Kommunenr.</b>	3411	<b>Gårdsnr.</b>	815	<b>Bruksnr.</b>	307	<b>Festenr.</b>		<b>Seksjonsnr.</b>	
<b>Adresse</b>	Nedre Heggberglia 25, 2612 SJUSJØEN								

**Avtale 38604 (Avgiftsadresse: Nedre Heggberglia 25)**

**Situasjon**

<b>Røykvarslere</b>	0 sammenkoblet, 0 enkel
<b>Slukkere</b>	0 slange, 0 pulver, 0 skum, 0 andre

**Tilsyn og feiing**

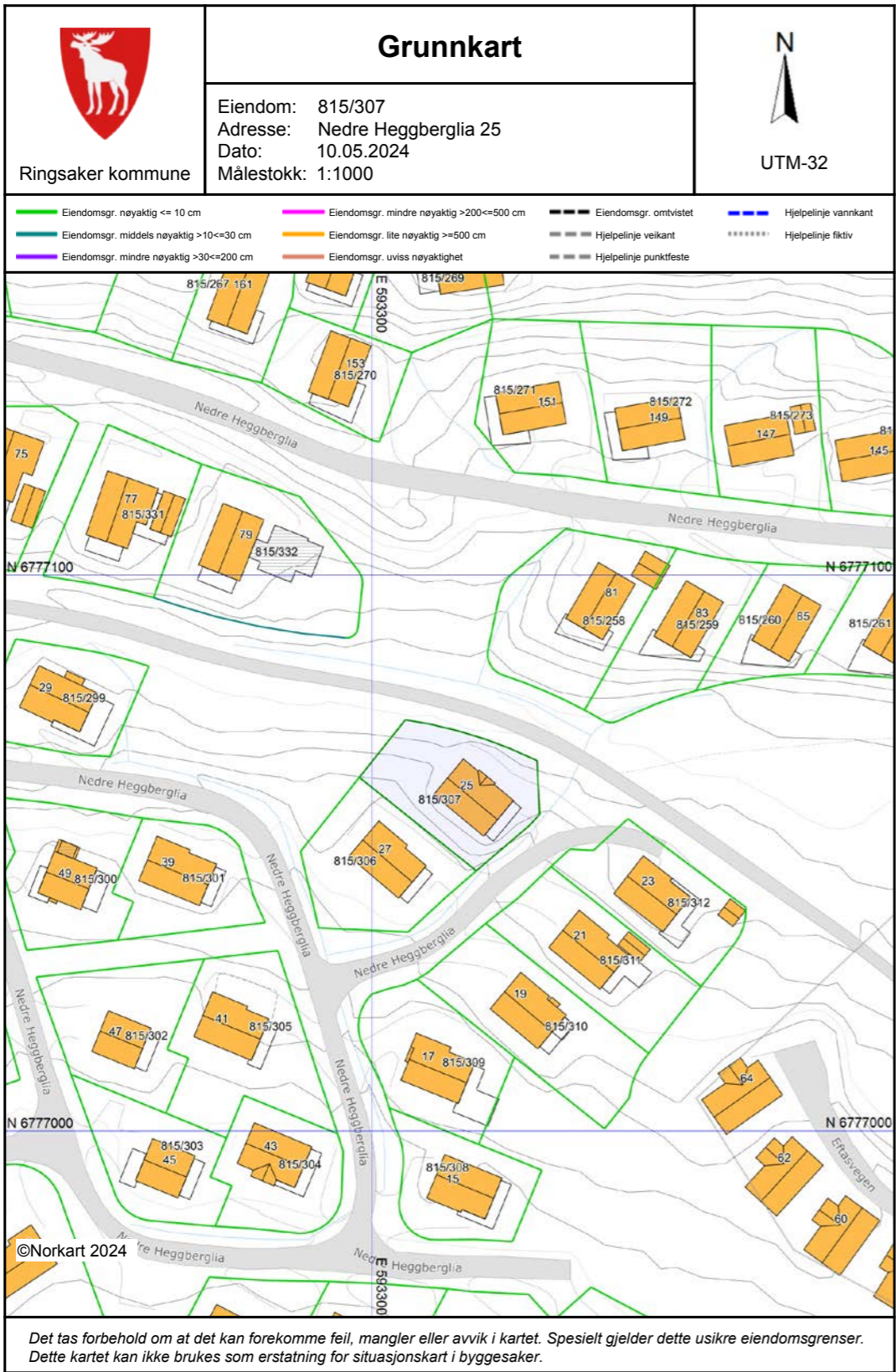
Ildsted	Røykløp	Siste tilsyn	Siste feiing	Status tilsyn	Status feiing
Stue	1	19.06.2019	19.06.2019	Utført	Utført

**Registrerte avvik**

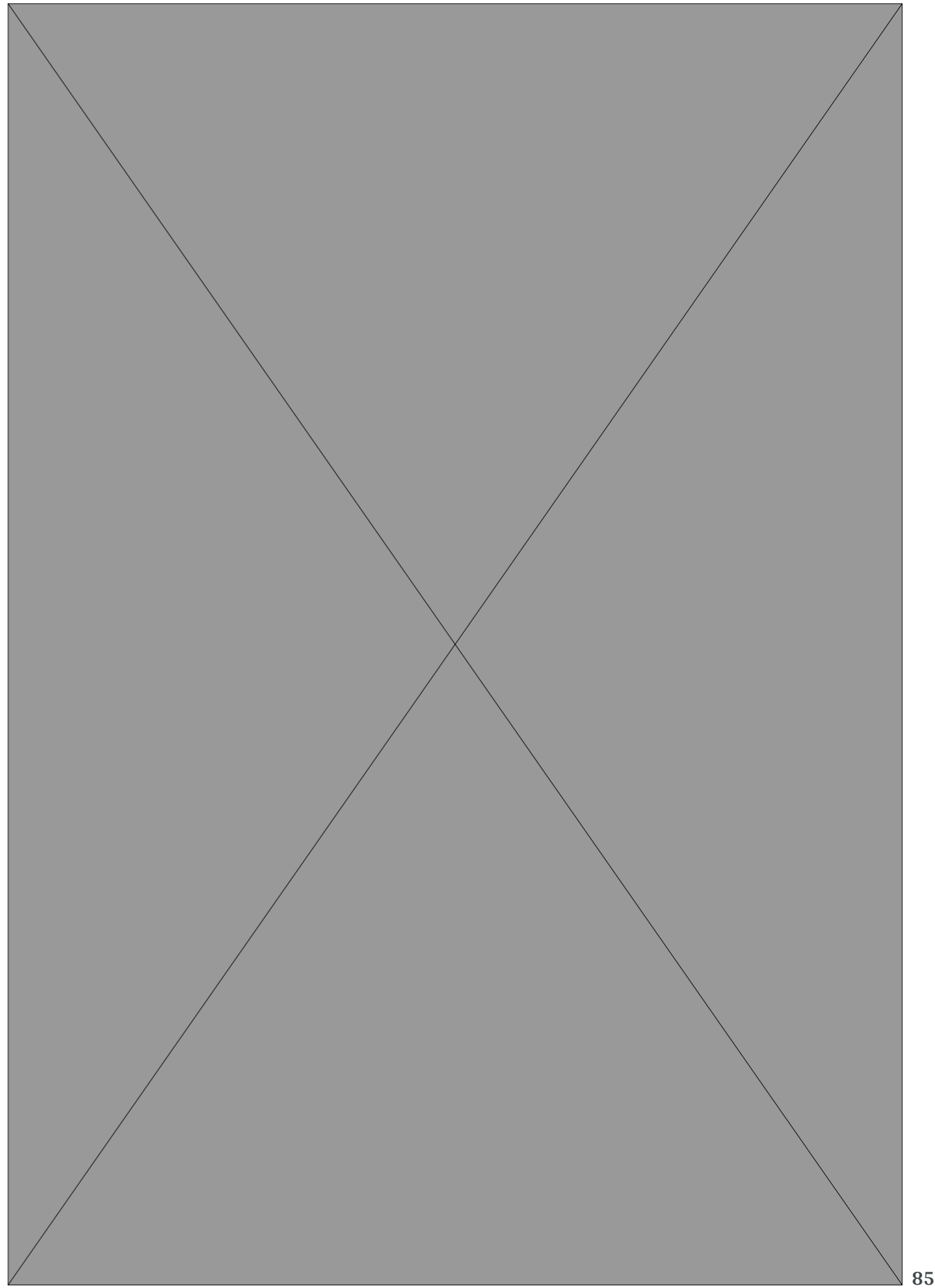
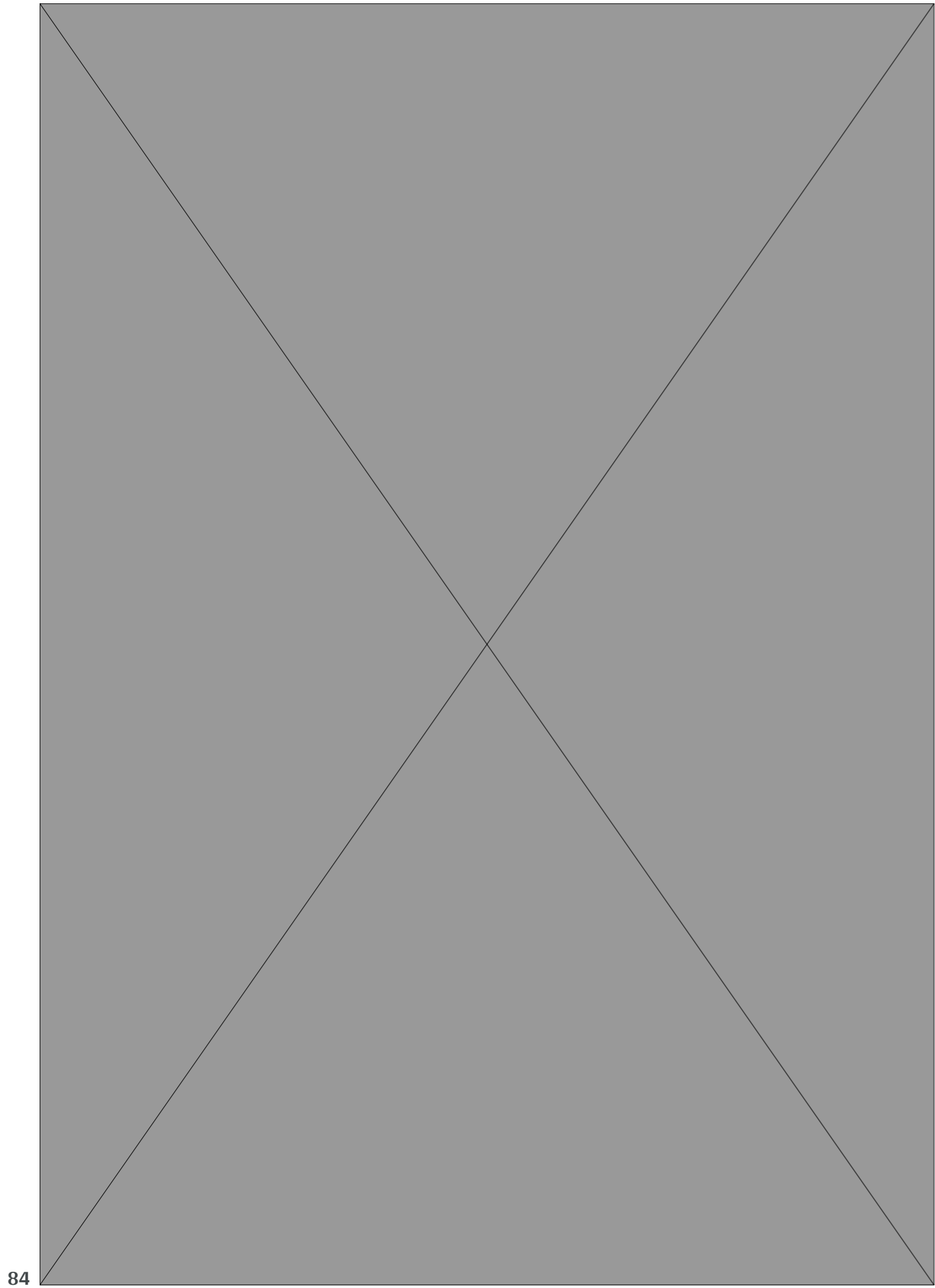
Objekt	Avvik	Kommentar	Registrert
Enhet	Mangler FDV dokumentasjon for skorstein og ildsted.	Monterings- og kontrollerklæring på skorsteinen skal foreligge. Monterings- og kontrollerklæring på ildstedet skal foreligge. Eier kunne ikke fremlegge FDV dokumentasjon under tilsynet.(forvaltning, drift og vedlikehold)	31.07.2019
Enhet	Adkomst på tak	-Takstige mangler	31.07.2019
Skorstein	Skorstein er ett typegodkjent produkt og skal føres opp i h.h.t monteringsanvisningen.	-Skorstein mangler typeskilt/mrk.	31.07.2019

Ingen anmerkninger registrert på avtalen.

**FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:**  
Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.











## 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-antennor 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 **PLUSS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet:	Kr 7 200
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 400
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 100

## Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side



## 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.

*“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. **PLUSS**-dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

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

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

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

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

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





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.  
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).
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  
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.  
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.



For eiendommen:

**Adresse:** Nedre Heggberglia 25  
2612 SJUSJØEN

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling Sørumsand  
**Saksbehandler:** Øyvind Hoftvedt-Sægrov

**Oppdragsnummer:** 1106240136

**Telefon:** 414 15 504  
**E-post:** oyvind.saegrov@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: 23.09.2024

**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