



**aktiv.**

Amerikavegen 19 og 23, 2350 NES PÅ HEDMARKEN

**Verksted/næringsbygg med  
leilighet og tilhørende enebolig.  
Stor tomt med gode solforhold.  
Flere muligheter.**



Eiendomsmeglerfullmektig

## Lars André Stensen

**Mobil** 906 72 515

**E-post** lars.andre.stensen@aktiv.no

### Aktiv Eiendomsmegling Ringsaker

Berger Langmoens veg 6, 2381 Brumunddal.  
TLF. 994 78 855

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 3 900 000,-  
**Omkostn.:** Kr 98 850,-  
**Total ink omk.:** Kr 3 998 850,-  
**Selger:** Hnh AS

**Salgsobjekt:** Enebolig og næringsbygg  
**Eierform:** Eiet  
**Byggeår:** 1961/1972/1982  
**BRA-i/BRA Total** 105/991 kvm  
**Total tomtstr.:** 2322 kvm  
**Soverom:** 3  
**Gnr./bnr.** Gnr. 568, bnr. 58  
Gnr. 568, bnr. 27  
Gnr. 565, bnr. 4  
**Oppdragsnr.:** 1214250108

# Dette er en eiendom med flere muligheter.

Velkommen til Amerikavegen 19 og 23!

Eiendommen har flott utsikt over Mjøsa og består av både verksted/næringsbygg med leilighet og tilhørende enebolig. Kombinasjonen av bolig og verksted gir mange bruksområder, enten for egen virksomhet, utleie eller næringsrelatert bruk.

Amerikavegen 19: Næringsbygget kan benyttes som verksted og har tidligere vært brukt til produksjon. Bygget har god takhøyde og praktiske løsninger med heis i bygget. I 2. etasje er det etablert en leilighet med kjøkken, soverom, stue og bad. Det var tidligere kontor, kantine og lager.

Amerikavegen 23: Boligen inneholder kjøkken, gang, bad, 3 soverom samt bod/klesrom. Kjøkken og bad er pusset opp i nyere tid, og boligen fremstår som moderne og trivelig innvendig. Planløsningen er funksjonell og gir gode bruksmuligheter.



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	28
Tilstandsrapport .....	49
Egenerklæring .....	84
Nabolagsprofil .....	94
Budskjema .....	101



Velkommen til Amerikavegen 19 og 23! Fotograf: Husfoto v/ Reidar Valberg.



Eiendommen består av et stort verksted/næringsbygg med leilighet og en tilhørende enebolig. Her er det mange muligheter!



Her får du verksted/næringsbygg med leilighet i 2. etasje, med en tilhørende enebolig. Verksted/næringsbygg på 875 kvm.



Amerikavegen 19 har flere innganger.



Dette er tilbygget som er gjort i 1987. Stort verksted som kan benyttes til mye.



Tilbygget som ble gjort i 1987.



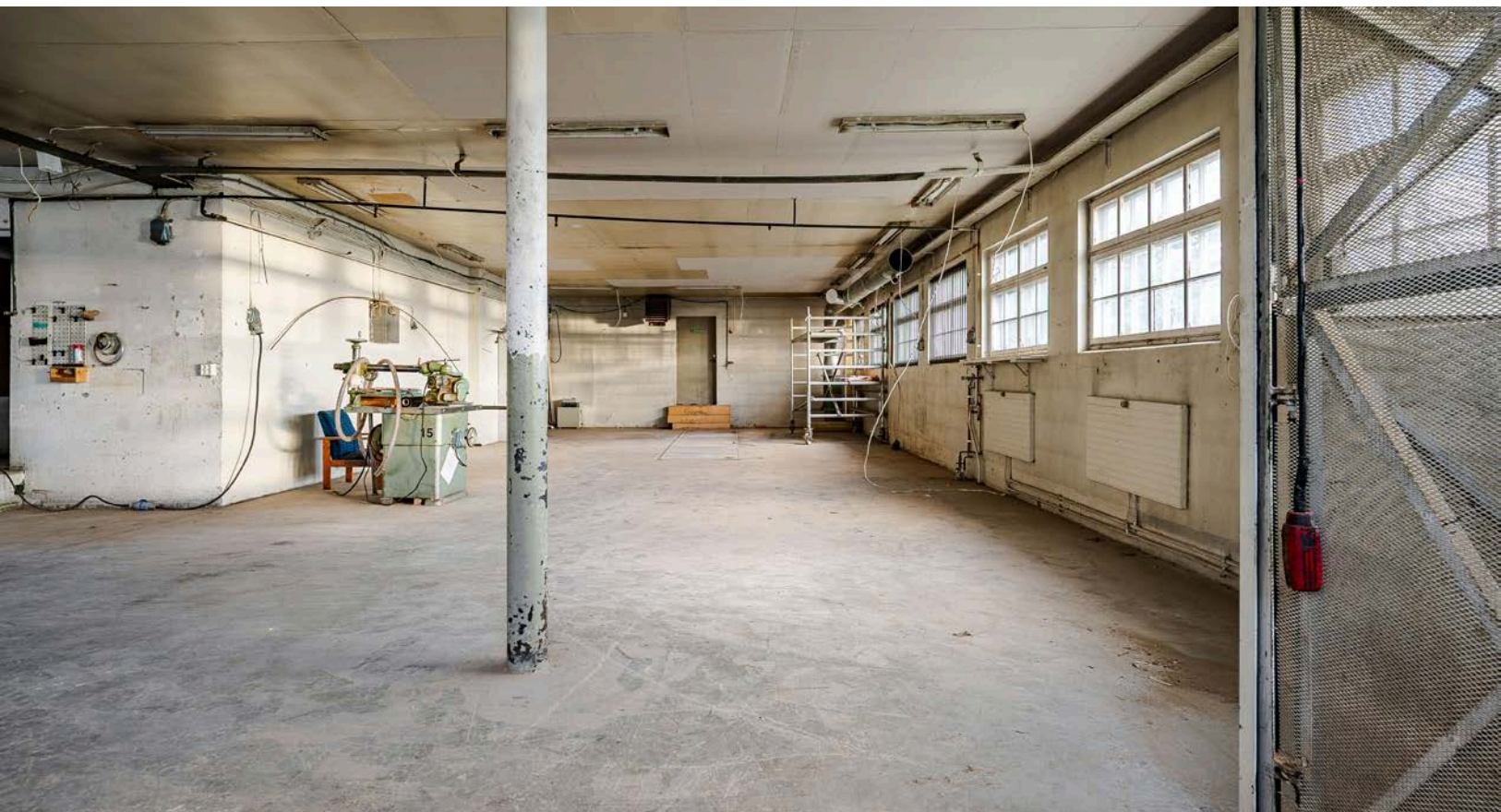
Verkstedet/næringsbygget har store rom som gir flere muligheter. Dette er opprinnlig satt opp i 1972.



Dette er delen av bygningen som er satt opp i 1972.



Her i første etasje er det blant annet toalett, kontor og store rom.



I bygget er det heis. Denne har blitt brukt til å frakte materiell. Dette er delen som er fra 1972.



Inngang til kjelleren på verksted/næringsbygget. Delen er ra 1972.



Badet i 2. etasje i leiligheten som er over verkstedet/næringsbygget.



Stort flislagt bad i 2. etasje i leiligheten.



Badet i 2. etasje.



Kjøkkenet i 2. etasje i leiligheten. Dette var tidligere brukt som kantine.



Stort kjøkken som har behov for oppgradering i 2. etasje over næringsbygget/verkstedet.



Kjøkkenet i 2. etasje i leiligheten.



Oppholdsrom, stue og kontor i 2. etasje i leiligheten som er over næringsbygget/verkstedet.



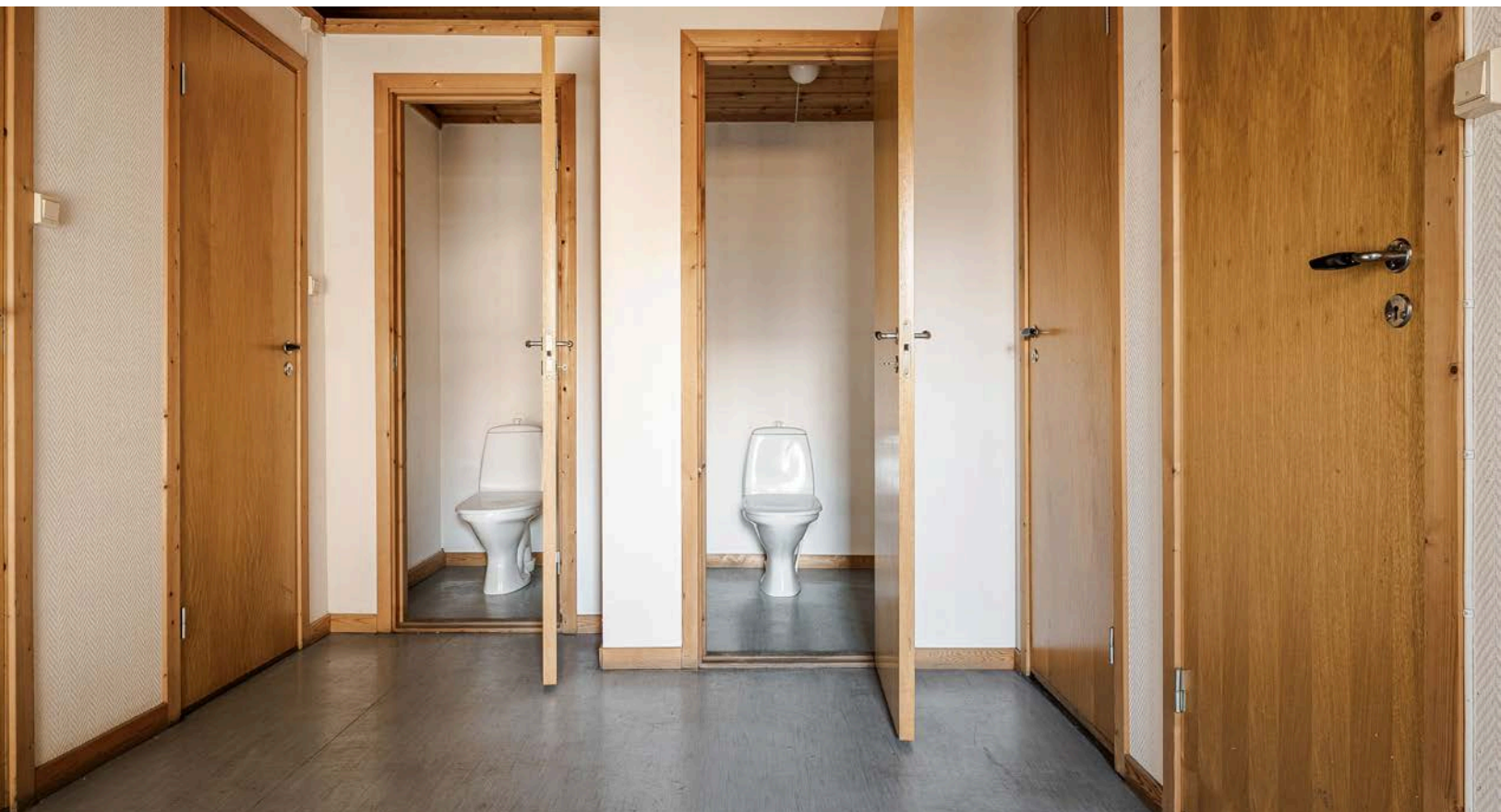
Her er det god takhøyde og fler møbeleringsmuligheter. Dette er brukt som oppholdsrom, stue og kontor.



Lager 2. etasje i leiligheten.



Soverommet i 2. etasje i leiligheten over verkstedet/næringsbygget.



Vaskerom, dusjrom, 2 toaletter, solarium og badstu i 2. etasje over næringsbygg/verksted.



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

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



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

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



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

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



Enebolig som ligger i bakkant av verkstedet/hæringsbygget.



Utsikt vises fra terrassen i eneboligen.



Kjøkkenet er pusset opp i 2023 og er fra IKEA. Dette er ikke brukt siden det ble satt inn og har dermed ingen slitasje.



Kjøkkenet er fint med profilerte fronter.



Romslig kjøkken med mye skaplass.



Stuen er romslig og har vedovn. Det er utgang til terrassen fra stuen.



Stue.



Boligen har flere stue deler.



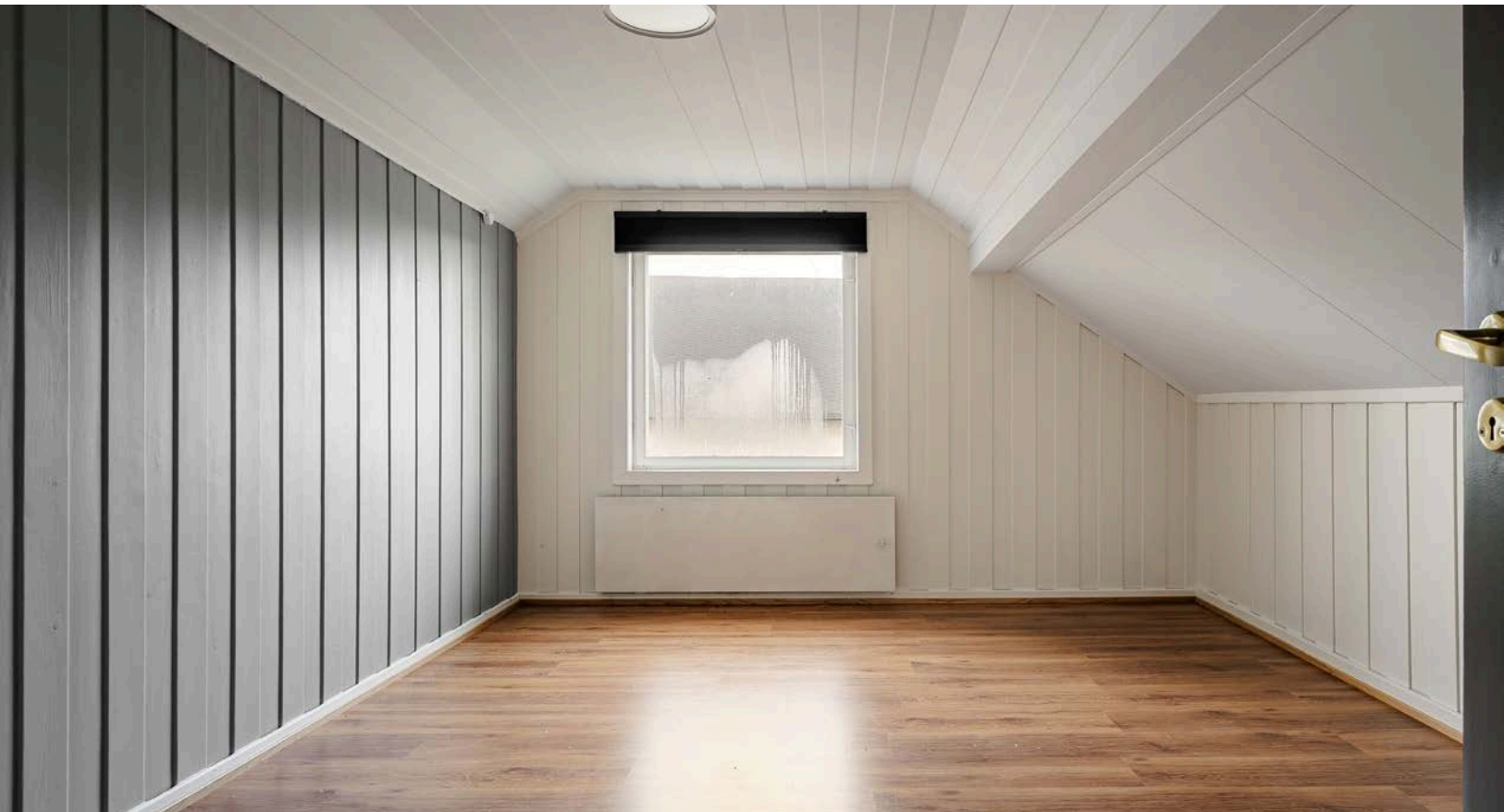
Spisestuen har mye lysinnslipp.



Badet som har flislagt gulv med toalett, dusjkabinett, servant og opplegg for vaskemaskin.



Soverom i 1. etasje.



Soverom i 2. etasje.



Soverom 2. etasje med trapp ned til 1. etasje.

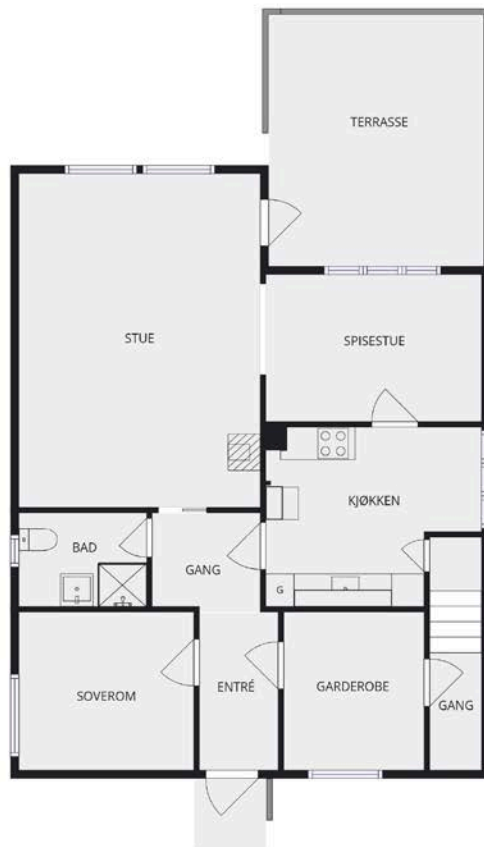




Dette rommet er tidligere brukt som garderobe.

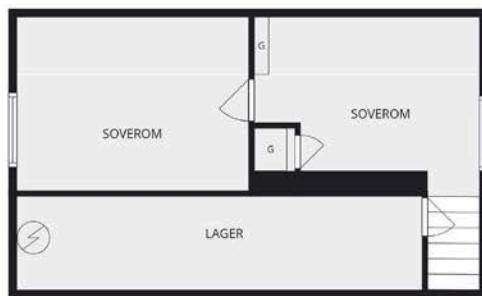


Utsikt vises fra terrassen i eneboligen.



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

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



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

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

# Om eiendommen

## **Areal**

BRA - i: 105 kvm

BRA - e: 11 kvm

BRA totalt: 116 kvm

TBA: 11 kvm

## **Amerikavegne 19. Verksted.**

Bruksareal

Kjeller: 237 kvm

1. etasje 446 kvm. Verrksted/lagerlokale/industribygg

2. etasje: 192 kvm. Leilighet med stue, kjøkken, bad, soverom, flere toaletter og dusjrom.

## **Amerikavegen 23. Enebolig**

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 82 kvm Gang, 1 soverom, trappegang, bad, stue, kjøkken og garderoberom.

2. etasje

BRA-i: 23 kvm Kott og 2 soverom.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

11 kvm Terrasse- og balkongareal

## **Uthus**

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 11 kvm Bod

## **Takstmannens kommentar til arealoppmåling**

Amerikavegen 23:

Enebolig

Takhøyder under 1,9 m som er grensen for målbart areal, er oppmålt etter NS 3940.

Deler med lav takhøyde uten målbart areal i kjeller og 2.etg.

Åpent areal (TBA) er terrassen.

Amerikavegen 19. Næringsbygg:  
Arealene har avvik.  
Arealer fra tegninger og innvendige oppmålinger.  
BTA- Bruttoarealet er beregnet ut fra oppmålt bruksareal.

### **Tomtetype**

Eiet

### **Totale tomtestørrelsen Amerikavegen 19 og 23**

2322 kvm

### **Tomtebeskrivelse**

Eiertomt. Tomten er opparbeidet med plen. Gruset innkjøring.

Eiendommen består av 3 tomter.

Amerikavegen 19: Har 1.522 kvm pluss en liten tomt på 356 kvm i hjørnet. Totalt 1878 kvm.

Amerikavegen 23: Har totalt tomteareal på 444 kvm.

Tomtestørrelse/-areal er hentet fra matrikkelutskrift (basert på oppmåling i digitalt kart). Det gjøres oppmerksom på at denne type arealangivelse (med tilhørende kart) kan være upresis og at man dermed kan få avvik i både areal og grenser ved en eventuell fremtidig oppmåling. Mangel grunnet avvikende grenser og/eller arealsvikt (jf. avhendingslovas § 3-3) kan derfor ikke påberopes.

### **Beliggenhet**

Eiendommen på Amerikavegen 19 og 23 ligger i et landlig område på Tingnes, omgitt av skog og landbruksområder. Dette gir en rolig og solrik beliggenhet med utearealer og terrasse orientert mot sør.

For de som er avhengige av offentlig transport, er det flere busslinjer tilgjengelig 400m unna. Brumunddal ligger 20 km unna.

Familier vil sette pris på nærheten til skoler og barnehager. Årengen barnehage er ca 4 km unna. Nes barneskole, ungdomsskole ligger 7 km unna.

Dagligvarehandelen er lett tilgjengelig med Joker Tingnes kun 1 km unna, som også tilbyr posttjenester. Kiwi Stavsjø ligger 7 km unna.

Amerikavegen 23 (eneboligen) har adkomst via naboeiendommen Amerikavegen 19, og det må påregnes kostnader til vedlikehold og snøbrøyting av veien.

## **Adkomst**

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

## **Bygningssakkyndig**

Obron Øst AS

## **Type rapport**

Tilstandsrapport

## **Byggemåte**

Verditakst næringseiendom Amerikavegen 19 (verksted):

Bygget i 1972, tidligere bygg på eiendommen brant ned. Opprinnelig bygg er bakere/ vestre del og del mot sør, et L bygg. Bygg i mur konstruksjoner. En etasje og kjeller/ underetasje. Tilbygget del er uten kjeller, bygget i mur og 2. etasje i trekonstruksjoner. Tilbygget i 1987. Standard på bygget fra byggeårene fra 1972 og 1987. Ferdigattest på boenheten fra 2005. Ny taktekking på eldste del, taktekkingen ble bygget opp på eksisterende. Ukjent når taket ble bygget om, men det er rundt 3 år siden. Utvendig er det ikke utført mer en normalt vedlikehold. Unntatt nyetablering av taktekkingen på eldste del.

Vinduene er veldig slitt og bør skiftes. Murvegg med hull etter rørgjennomføringer, et åpent hull i vegg som må tettes. Kledningen trenger overflatebehandling og vedlikehold. Taktekkingen må sjekkes nærmere, taket er kun besiktiget fra bakkeplan.

Amerikavegen 23: Eneboligen er et eldre bygg med ukjent byggeår. Bygningen er fundamentert på ukjente grunnforhold. Grunnmuren rundt kjelleren består av spekket steinsmur, mens tilbyggene har støpte ringmurer. Forstøtningsmurer i tomtegrensen er av betong. Veggene er en bindingsverkskonstruksjon fra byggeårene, med fasadekledning av eternitplater. Takkonstruksjonen er et saltak i tre, med tilbygg som har pulttak bygget inn i den opprinnelige konstruksjonen. Taktekkingen består av stål- eller aluminiumsplater. Taket er kledd innvendig, uten tilgang til loftet eller selve konstruksjonen. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Taket har en helbeslått pipetopp, takrenner og nedløp av aluminium, samt en luftehatt i metall. Etasjeskillerne er utført i trekonstruksjoner og er uisolerte over kjellerrommet. Boligen har en jordkjeller under deler av huset. Vinduene er varevinduer med 1+1 glassramme fra byggeåret, med unntak av et nytt vindu på badet. Ytterdøren er ny med glassfelt, og det er en terrassedør med isolerglass fra 1974.

Uthuset er en enkel trekonstruksjon.

Beskrivelse av byggemåte er hentet fra tilstandsrapport datert 11.08.2025, utført av Obron Øst AS ved Jostein Engh.

Tilstandsrapporten angir også byggetekniske tilstandssvekkelser (tilstandsgrader-TG)

Det er gitt tilstandsgrad TG 2 (avvik som kan kreve tiltak) for følgende bygningsdeler-/komponenter:

- Utvendig - Takkonstruksjon/Loft: Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg. Takkonstruksjon er på generelt grunnlag en konstruksjon som er utsatt for utvendige/innvendige negative påvirkninger. Det må påregnes mangler eller skader inni takkonstruksjonen.
- Utvendig - Vinduer: Slitte vinduer.
- Utvendig - Dører - Terrasse dør: Slitt terrassedør fra 1970 tallet.
- Utvendig - Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Slitte overflater. Terrasser høyere enn 50 cm skal ha sikkert rekkverk. Rekkverk skal ha høyde og utforming som sikrer mot fall og sammenstøt. Minstehøyde på rekkverk er 1,0 meter. (Tek 17, dagens forskrift). Det er for store åpninger i liggende rekkverk, det skal maks skal være 20 mm. dette for å forhindre klatring.
- Innvendig - Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Innvendig - Blindkjeller: Blindkjeller uten tilgjengelig adkomst eller mulighet for besiktigelse. Blindkjellere er på generelt grunnlag en risikokonstruksjon, og en konstruksjon med hyppig skadefrekvens. Del på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturskjeller. Må påregne forvitringsskader i inntilliggende tre- og murkonstruksjoner. Må påregne skader i krypkjeller da det er fuktskader i kjeller.
- Innvendig - Innvendige trapper: Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Innvendig - Innvendige dører: Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Del slitte dører
- Innvendig - Andre innvendige forhold: Mus i huset gjør ofte skader som ikke er synlig før konstruksjoner åpnes.
- Våtrom - 1.etasje > Bad - Overflater vegger og himling: Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
- Våtrom - 1.etasje > Bad - Sluk, membran og tettesjikt: Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone. Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.

Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon). Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen. Det er ikke oppbrett på membran ved rørgjennomføringer i gulv. Ingen kontrollmulighet av membran/ gammelt gulvbelegg. Ingen synlig membran i sluk, feil utførelse.

- Våtrom - 1.etasje > Bad - Ventilasjon: Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

- Tekniske installasjoner - Vannledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

- Tekniske installasjoner - Avløpsrør: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Gamle soilrør har forvitring og slitasje innvendig.

- Tekniske installasjoner - Varmtvannstank: Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Det kan gå varmegang i støpselet, derfor er det anmerking på el-tilkobling. Berederen var ikke tilkoblet strøm ved befaring.

- Tekniske installasjoner - Elektrisk anlegg: TG 2 da det ikke foreligger/ er fremvist dokumentasjon/ samsvarserklæringer på el-anlegget. Anlegg bør ha utvidet el-kontroll.

- Tomteforhold - Fuktsikring og drenering: Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje. Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Drenering og fuktsikring har svakheter- mangler, påvist med fuktvariasjoner- fuktutslag/ merker. Se også punktet "rom under terreng"

- Tomteforhold - Grunnmur og fundamenter: Grunnmuren har sprekkdannelser. Det er skader og forvitring grunnmuren.

- Tomteforhold - Utvendige vann- og avløpsledninger: Ukjent alder og tilstand på utv. røropplegg, må påregne at mer en halvparten av forventet brukstid er oppbrukt. Alder gir en god pekepinn på hvor lang forventet gjenværende brukstid rørene har, før de bør skiftes. Rørene er under bakken og ikke synlig.

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

- Utvendig - Taktekking: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkningen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak. Det er

påvist råteskader. Råteskade i takutstikket

- Utvendig - Nedløp og beslag: Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag. Ikke takrenne på nordsiden

- Utvendig - Veggkonstruksjon: Det er påvist omfattende skade i fasade. Det er påvist råteskader i veggkonstruksjonen. Råteskader i vegg der veggen ligger ned i terrenget. Skader i provisorisk tettet dørhull. Skader i trepanel ved terrasse dør. Det vil være skader i selve veggkonstruksjonen som ikke er synlig.

- Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn: Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det er påvist fuktskader i etasjeskiller. Fukt i etasjeskille over kjeller. Gulvkonstruksjonen ligger steder ned i terrenget.

- Innvendig - Pipe og ildsted: Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke. Eldre piper vil ofte ha forvitningskader.

- Innvendig - Rom Under Terreng: Det er påvist synlige fukt/råteskader i treverk i underetg./kjeller, hulltaking er derfor ikke nødvendig. Fuktig kjeller. Ved fuktmåling i etasjeskille over kjeller ble det målt fukt som er skadelig for treverk. Råteskader i treverk som er satt opp som støttevegg i kjeller. Det er en åpen brønn i kjeller, den vil alltid avgi noe fukt i kjeller.

- Tekniske installasjoner - Branntekniske forhold:

1. Er det skader på brannsløkkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år? Ja.

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

- Tomteforhold - Forstøtningsmurer: Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav. Slitt støttemur, deler er ikke synlig pga mose ol.

- Tomteforhold - Terrengforhold: Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren. Ved spesielle forhold kan det renne overvann ned mot bygget.

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Våtrom - 1.etasje > Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom.

For ytterligere/detaljerte beskrivelser av avvik (herunder også konsekvens/behov for tiltak), øvrige tilstandsgrader og bygningsteknisk utførelse, også ved eventuelle andre bygninger, se tilstandsrapport som er et vedlegg i salgsoppgaven.

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

Selger har i egenerklæringen bemerket følgende:

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

Amerikavegen 23: Ja. Ufaglært arbeid:1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Beskrivelse av arbeidet: Beskrevet i Obron's verditakst: Flislegging på linoliumsbelegg som ligger på betonggulv. Gammelt gulv med ukjent dato.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert? Ja. Spesifiser hva

som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk. Beskrevet i Obron's verditakst: Amerikavegen 23: Flislegging på linoliumsbelegg som ligger på betonggulv. Gammelt gulv med ukjent dato. Gammelt sluk fra byggets ukjente opprinnelse.

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører,

garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

Amerikavegen 19: Ja. På fabrikken nr. 19 var det lekkasje på gammelt tak. Nytt tak på 450m2 lagt i 2022 (ikke ifølge takst fra Obron at det er ca 20 år gammelt, som er feil.)

Deler av himling er skiftet og nye gipsplater er lagt på skadede områder.

Lysarmatur ble utkoblet under arbeidet, noe som de fremdeles er. Må kobles av elektriker. Kaldt loft bør tillegg isoleres ytterligere.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret? Ja

Ufaglært arbeid: 1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2022 Beskrivelse av arbeidet:

Amerikavegen 19: Utført av polakker ansatt i H. Nordahl Hagen AS.

Amerikavegen 23: På privatboligen nr. 23 har vi ikke sett lekkasje. Beskrevet i Obron's verditakst Takrenne i front mangler, nedløp må fullføres.

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere

eiere? Amerikavegen 23: Ja Faglært arbeid: 1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2023.

Firmanavn: Snekker anbefalt av byggleverandør. Beskrivelse av arbeidet: Skifte av vindu på bad og ny ytterdør. Arbeidet er kun noen år gammelt.

6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert? Ja.

Amerikavegen 19: (fabrikken) bør alle vinduer skiftes ut.

Amerikavegen 23: (privathus) mangler et vara vindu. Enkeltglass i vinduer.

8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende? Ja. Beskrevet i Obron's verditakst.

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen? Ja. Beskrevet i Obron's verditakst og hans anbefalinger: Ved ekstremt regnfall kan vann fra overliggende åkrer komme inn på eiendommen. Dette er avhengig av hvordan bonden har pløyd åkeren. Med "plogforer" som er rettet mot syd og inn mot eiendommen kan vann trenge over åkerkanten og komme inn på eiendommen. Det er da viktig at innløp for rørgate er åpen uten greiner som kan sperre vannløpet forbi eiendommen. Det anbefales å legge inn tinekabel i rørgate før vårtining.

Amerikavegen 23 (privatbolig) har vann kommet inn i jordkjeller men ikke kommet opp til byggets bærekonstruksjon. Dette dreneres ut naturlig i løpet av 1-2 dager etter flomstopp.

10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller? Amerikavegen 23: Ja. Omtalt tidligere. Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret? Nei, ikke som jeg kjenner til.

12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget? Ja. Beskrevet i Obron's verditakst. Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret? Nei, ikke som jeg kjenner til.

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen? Ja. Mus. Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret? Nei, ikke som jeg kjenner til.

#### Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg? Amerikavegen 19: Ja. Beskrevet i Obron's verditakst: Det har vært tilbakeslag fra septiktank på sørsiden inn i kjelleren. Dette har enkelt blitt spylt bort inn i sluket etter regn stopp. Septiktanken er ikke nødvendig lenger da avløpet nå går direkte til renseanlegg ved mjøsa. Septiktanken kan dermed kobles ut og problemet er da løst.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret? Nei, ikke som jeg kjenner til.

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja. Faglært arbeid: Hvilket år ble jobben fullført?: 1975

Firmanavn: H. Nordahl Hagen AS. Beskrivelse av arbeidet: I alle år som rørlegger bedrift H. Nordahl Hagen AS har eid eiendommen (HNH AS) har de endringer som var nødvendig etter forrige eier (Einar Markeng) blitt utført av rørlegger. Se tekst beskrevet i Obron's verditakst.

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende? Ja. Har du opplevd at dette har vært ustabil? Nei, ikke som jeg kjenner til.

17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner? Ja. Eiendommen ble kjøpt av Einar Markeng i 1972. I løpet av disse 52 år har det vært utrolig mye feil og mangler. Kan ikke ramse opp alle. Sentralfyren i Amerikavegen 19 (fabrikken) trenger full service. Pipeløpet som er på utsiden må forlenges da opprinnelig høyde ble revet ned av snøskavel. Det er bare å skifte til bio olje og dermed er anlegget lovlig. Anbefaler å skift til ny brenner da bio olje er aggressivt mot gamle pakninger og slanger. Amrikavegen 23 er i hovedsak varmet opp med strøm. Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret? Nei, ikke som jeg kjenner til.

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja. Faglært arbeid: Hvilket år ble jobben fullført?: 1972 Firmanavn: Nordah Hagen AS. Beskrivelse av arbeidet: I alle år som rørlegger bedrift H. Nordahl Hagen AS har eid eiendommen (HNH AS) har de endringer som var nødvendig etter forrige eier (Einar Markeng) blitt utført av rørlegger. Se tekst beskrevet i Obron's verditakst.

19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe? Ja. I Amerikavegen 23 er det montert inn en vedovn i stua. Røykrør mot pipa må tettes. Det må isoleres mot kjøkkendel da feieluke er litt nærmer enn 30 cm. Den bør skiftes ut da den ikke er helt tett.

Innkledd pipeløp i 2 etasje fikk inspeksjonsluke og godkjent av brannvesenet. Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret? Ja.

Faglært arbeid: Hvilket år ble jobben fullført?: 1972. Firmanavn: H. Nordahl Hagen AS. Beskrivelse av arbeidet: Er beskrevet ovenfor.

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere? Ja. Faglært arbeid: Hvilket år ble jobben fullført?: 1972. Firmanavn: H. Nordhal Hagen AS. Beskrivelse av arbeidet: Flyttet vedovn og satte den tilbake etter at veggen ble pyntet opp med nye fliser.

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen? Ja. Se tekst beskrevet i Obron's verditakst. Amerikavegen 19: Montert i eget rom i kjeller. Ikke nedgrav og kan inspekteres. For å sikre mot at en lekkasje kommer inn/ut av bygget bør terskel mures litt høyere og gulv ved dør pusses igjen med betong. Oljetankene har vært der og brannvesenet har hatt inspeksjoner i løpet den tiden vi har eid eiendommen. Vet du om kommunen har gitt tillatelse til at oljetanken kan bli liggende? Nei, ikke som jeg kjenner til.

22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget? Ja. Se tekst beskrevet i Obron's verditakst. Stikkontakt må fjernes for varmtvannsbeholder i Amerkavegen 23. Alle lysrør i Amreikavegen 19 bør skiftes ut til LED lysrør og nye tennere. Endel ledninger må ordes av elektrikker etter reperasjonen av undertak skadet

av regn. Hovedtavle er gammel med sikringer, ikke automatsikringer. Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret? Nei, ikke som jeg kjenner til.

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere? Ja. Faglært arbeid: Hvilket år ble jobben fullført?: 2020. Firmanavn: Elektro Øst Installasjon AS. Beskrivelse av arbeidet: Ordet alle ledninger i Amerikavegen 23 inklusive utskiftning til automatsikringer i elskap.

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende? Amerikavegen 19: Ja. Kan rives.

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere? Ja. Einar Marken bygget ny fabrikk Amerikavegen 19 og solgte den til H. Nordahl Hagen i 1972 etter en brann som krevde at nybygg ble laget på den gamle kjellerdelen. Bygget ble utvidet av H. Nordahl Hagen AS. Se tekst beskrevet i Obron's verditakst. Er tiltaket godkjent av kommunen? Ja, antar det.

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere? Ja, tidligere omtalt. Er tiltaket godkjent av kommunen? Ja, kontorlokaler ble benyttet som vaktmesterbolig i en periode av meg selv: Helge Hagen. Lokalene i 2. etasje er fremdeles tilpasset kontorer og kan benyttes uendret til formålet.

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger? Amerikavegen 19: Ja. Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger? Ja, vedbod på Amerikavegen 23 er ikke søkt om byggetillatelse. Den er langt under grensen på 50m<sup>2</sup>. Taket er lekk da leietager ikke fullførte taktekking. Må skiftes. Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret? Nei, ikke som jeg kjenner til.

38. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene? Ja. Faglært arbeid: Hvilket år ble jobben fullført?: 1972. Firmanavn: H. Nordahl Hagen AS. Beskrivelse av arbeidet: Bedriften har eid eiendommen lenge før jeg fikk ansvar for bedriften. Etter 52 år i firmaets eie er det ikke mulig for meg å stadfeste alt som andre kan ha utført. Det meste er besvart ovenfor. Ufaglært arbeid: Hvilket år ble jobben fullført?: 2022 Beskrivelse av arbeidet: Polakker la nytt tak over den gamle del av fabrikkbygningen.

## **Innhold**

Enebolig:

1. Etasje: Gang, trappegang, bad, stue, kjøkken 1 soverom og garderobesrom.

TBA 11 kvm: Terasse og balkongareal

2. Etasje: Kott og 2 soverom

Uthus:

BRA-e 11 kvm: Bod.

Verksted/næringsbygg:

Kjeller: Lagerrom/produksjonsrom.

1. etasje: Verksted/lagerlokale.

2. etasje: Leilighet med stue, kjøkken, bad, soverom, flere toaletter og dusj.

### **Standard**

Verksted/næringsbygg:

Bygget har innkjøring fra 2 sider og består av administrasjonsdel samt lager- og verkstedhaller som tidligere har vært benyttet som produksjonshaller. Bygget har funksjonelle løsninger som gjør det egnet for flere typer bruk. Det er installert heis som gjør det enkelt med transport av varer og utstyr mellom etasjene.

Bygget har flere bruksmuligheter. I 2. etasje er det etablert en leilighet med blant annet soverom, toaletter, bad, stue, kjøkken og flere øvrige rom. Disse arealene har vært benyttet både som oppholdsrom og beboelsesrom, noe som gir bygget flere bruksmuligheter.

Eneboligen:

Kjøkken: Nytt IKEA-innredning i 2023. Aldri vært i bruk dermed ikke noe slitasje.

Kjøkkeninnredning med sporfreste fronter og laminert benkeplate med rustfri oppvaskkum. Det er kjøkkenventilator med avtrekk via kanal i pipe. Hviteware er integrert i innredningen.

Innvendige overflater

Gulv: Laminat.

Vegger: Trepanel og malte plater.

Himling: Malte plater og trepanel.

Bad: Badet har nye installasjoner og overflater fra 2023. Gulvet er flislagt, veggene er kledd med baderomsplater, og taket er malt. Badet er utstyrt med innredning med servant, toalett og dusjkabinett. Oppvarming skjer via stråleovn. Det er elektrisk styrt avtrekksvifte.

### **Innbo og løsøre**

Se også beskrivelser under punktet om standard. Løsøre/tilbehør som gardinstenger/ oppheng, frittstående hviteware samt dekodere og modem følger i utgangspunktet ikke med i handelen. Det gis ingen garantier i forhold til medfølgende løsøre/tilbehør.

### **Hvitevarer**

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

### **Moderniseringer og påkostninger**

2023:

- Innvendige overflater oppgradert
- Bad med nye installasjoner og overflater.
- Nytt IKEA kjøkken med hvitevarer.

### **Parkering**

I verkstedet eller på biloppstillingsplasser på egen gårdsplass.

### **Radonmåling**

Radonkartet på <https://geo.ngu.no/kart/radon/> viser at det er høye verdier av radon i dette området. Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

### **Diverse**

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring
- Fremtind forsikring
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Amerikavegen 19:

Det elektriske anlegget ble sist gang kontrollert i 2018, uten pålegg om utbedringer. Dette gir likevel ingen garanti for at anlegget er uten feil/mangler eller er tilpasset dagens krav og/eller bruksmønster. Neste kontroll kan forventes i 2038.

Amerikavegen 23:

Det elektriske anlegget ble sist gang kontrollert i 1996, uten pålegg om utbedringer. Dette gir likevel ingen garanti for at anlegget er uten feil/mangler eller er tilpasset dagens krav og/eller bruksmønster. Neste kontroll skulle vært i 2016.

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.

# Energi

## Oppvarming

Eneboligen varmes opp med vedfyring og el. varme. Panelovner i div. rom.

Verkstedet varmes opp via radiatorer og gulvvarme anlegg.

## Informasjon om strømforbruk

Selger er ikke kjent med om det er avtale om Norgespris for strøm som følger eiendommen. Dersom avtale er gjort, vil avtalen være bindende, følge eiendommen (målepunktet) og løpe til og med 31.12.2026. Interessenter oppfordres til selv å undersøke dette nærmere.

## Energimerke

G

## Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

# Økonomi

## Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 3 900 000

## Omkostninger kjøper

3 900 000 (Prisantydning)

-----  
Omkostninger

97 500 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

16 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

-----  
98 850 (Omkostninger totalt)

115 750 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

118 550 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

3 998 850 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 015 750 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 018 550 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

---

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

### **Kommunale avgifter**

Kr 28 620 for år 2024

### **Informasjon om kommunale avgifter**

For 2025 gjelder følgende satser for kommunale avgifter (inkl. mva.):

Abonnementsgebyr vann og avløp: Kr 9 172,-

Forbruk vann: Kr 36,93,- per kubikk.

Forbruk kloakk: Kr 42,79,- per kubikk.

Renovasjon: Kr 5 690,- (middels beholder - 140 liter).

Feie- og tilsynsgebyr: Kr 440,63,- (feieing 1 pipeløp hvert 2. år).

Eiendomsskatt: Kr 7 083,-.

Forbruk vann og avløp beregnes/avregnes etter avlest vannmåler. Størrelse på renovasjonsavgift avhenger av størrelse på dunk(er). Feie- og tilsynsgebyr avhenger av hvor mange pipeløp som må feies/inspiseres. Det gjøres oppmerksom på at avgiftene normalt justeres/reguleres årlig.

### **Eiendomsskatt**

Kr 7 083 for år 2024

### **Informasjon om 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.

### **Informasjon om formuesverdi**

Amerikavegen 19

Formueverdi: kr 1 406 803

Amerikavegen 23: Man har per salgsoppgavedato ikke klart å finne en registrert formuesverdi på eiendommen. Det må påregnes at formuesverdi vil bli satt/innført i forbindelse med eierskifte. Formuesverdien settes da etter de ordinære reglene for formuesfastsettelse av boligeiendom, enten som primærbolig eller sekundærbolig (avhengig av bruken). Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for

bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til boligens beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er 25 prosent av markedsverdi for primærbolig og 95 prosent for sekundærbolig for inntektsåret 2022 og 100 prosent for inntektsåret 2023. Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

### **Andre utgifter**

Utover det som er nevnt under punktet «Offentlige/kommunale avgifter» og , påløper kostnader til for eksempel strøm, fyring/brensel, forsikring, innvendig/utvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett.

### **Tilbud om 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 568, bruksnummer 58 i Ringsaker kommune. Gårdsnummer 568, bruksnummer 27 i Ringsaker kommune. Gårdsnummer 565, bruksnummer 4 i Ringsaker kommune.

### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

Følgende tinglyste heftelser vil følge med eiendommen:

- Dagboknr. 8899-1/11, tinglyst den 06.10.1980. Gjelder best. om vann/kloakkledn. Eier av gr.nr 568 br.nr. 27 i Ringsaker erklærer herved at jeg vedtar det til enhver tid gjeldene reglement for Nes vannforsynings- og kloakkanlegg som gjeldende for eiendommen, og forplikter likeledes meg og senere eiere til å overholde de til enhver tid gjeldende bestemmelser for vann- og kloakkarbeiders utførelse.

Kopi av ovennevnte dokument kan ses hos meglerforetaket eller utleveres på forespørsel.

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Amerikavegen 19:

Det ble utstedt ferdigattest for boenhet i verksted/næringsbygg i 31.05.05.

Det ble utstedt midlertidig brukstillatelse for industribygg/verksted/lagerbygg påbygg i 17.10.1986. Det er i denne anmerket mangler i forhold til V.V.S og elektroinstallasjoner manglet på enkelt rom.

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

Amerikavegen 23:

Det er ikke utstedt ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for noe av bygningsmassen.

Det er ikke mottatt byggetegninger. Man har derfor ikke kunnet kontrollere hvor vidt dagens bygninger og planløsning (herunder formål/bruk) er godkjent eller er i samsvar med eventuelle godkjente tegninger og tiltak. Dette betyr videre at det kan være rom som er definert/beskrevet som oppholdsrom i tilstandsrapport og salgsoppgave, men som ikke er godkjent for varig opphold.

Ovennevnte medfører at man ikke vet hvor vidt eiendommen har lovlighetsmangler eller eventuelt omfanget av disse. Konsekvenser av eventuelle lovlighetsmangler er at kommunen for eksempel kan gi pålegg om tilbakeføring. Kommunen kan også innkreve tvangsmulkt frem til eventuelle mangler er brakt i orden. Kjøper overtar ansvar og risiko for nevnte forhold.

Avvik beskrevet ovenfor er å anse som lovlighetsmangler. Konsekvenser av lovlighetsmangler er at kommunen for eksempel kan gi pålegg om tilbakeføring. Kommunen kan også innkreve tvangsmulkt frem til manglene er brakt i orden. Kjøper overtar ansvar og risiko for nevnte forhold.

### **Vei, vann og avløp**

Amerikavegen 19: Adkomst fra privat vei. Det er ikke kjent med at det er tinglyst avtale om veirett. Det må påregnes kostnader til brøyting og vedlikehold av veien.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Amerikavegen 23: Adkomst fra privat vei. Det er ikke kjent med at det er tinglyst avtale om veirett. Det må påregnes kostnader til brøyting og vedlikehold av veien.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Vann til denne eiendommen går via nabobygget Amerikavegen 19.

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

### **Regulerings- og arealplaner**

Eiendommen omfattes av kommuneplan for Ringsaker kommune 2022-2026, hvor eiendommen er avsatt/utnyttet til Landbruks-, natur- og friluftsområde samt reindrift (LNFR). Det gjøres oppmerksom på at oppføring av nye tiltak vil falle utenfor

LNFR-formålet, og kan ikke skje uten etter dispensasjon eller reguleringsplan.

Det er også kommuneplan under arbeid som berører eiendommen. Planlegging igangsatt av kommuneplanens arealdel 2024-2040, id: 2023004.

Amerikavegen 19: Verkstedet/næringsbygget grenser til bolig, veg, og jordet.

Amerikavegen 23: Eneboligen grenser til bolig, jordet og verkstedet.

### **Adgang til utleie**

På generelt grunnlag er det tillatt å leie ut egen bolig eller del av egen bolig, så lenge formålet med utleien er i samsvar med godkjent bruk av gjeldende leieobjekt og/eller areal. Eiendommen står i matrikkelen registrert med 1 bruksenhet.

### **Legalpant**

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

### **Konsesjon**

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt, men i og med at eiendommen er større enn 2 daa, må kjøper fylle ut egenerklæring om konsesjonsfrihet.

### **Odelsrett**

Ikke relevant for dette salgsobjektet.

## Kontraktsgrunnlag

### **Kjøpsbetingelser**

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 avtale med selger. Dersom budgiver har ønske/krav knyttet til overtakelsestidspunkt, skal dette angis i kjøpetilbudet.

### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på [aktiv.no](http://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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

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.

#### **Betalingsbetingelser**

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

#### **Hvitvaskingsreglene**

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

#### **Personopplysninger**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

#### **Boligselgerforsikring**

Selger har ikke kunnet tegne boligselgerforsikring på boligen i henhold til vilkår.

Selger har likevel utarbeidet en egenerklæring (vedlagt i salgsoppgaven) og som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning. Se også punktet "Sammendrag selgers egenerklæring".

### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Det er avtalt en provisjon på 1,65% av salgssummen, minimum kr 69 000,- ved gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg kommer tilretteleggingsgebyr (kr 15 900,-), oppgjørshonorar (kr 6 250,-), visningshonorar (kr 2 500,- per stykk), overtakelseshonorar (kr 2 500,-), markedspakke (kr 23 500,-), søk i eiendomsregister og elektronisk signering (kr 2 190,-), innhenting av opplysninger og tinglysing av sikringsobligasjon (kr 17 900,-). Alle beløp er inklusive mva. Meglerforetaket har ikke krav på provisjon, oppgjørshonorar og overtakelseshonorar, dersom handel ikke kommer i stand i oppdragstiden eller hvis oppdraget sies opp.

### **Ansvarlig megler**

Kjetil Gustavsen  
Eiendomsmegler MNEF  
kjetil.gustavsen@aktiv.no  
Tlf: 909 96 313

### **Ansvarlig megler bistås av**

Lars André Stensen  
Eiendomsmeglerfullmektig  
lars.andre.stensen@aktiv.no  
Tlf: 906 72 515

### **Oppdragstaker**

Aktiv Eiendomsmegling Ringsaker AS, organisasjonsnummer 817998682  
Berger Langmoens veg 6, 2380 Brumunddal

### **Salgsoppgavedato**

08.04.2026

# Vedlegg

# Verditakst næringseiendom

Matrikkel: **Gnr 568: Bnr 27 m.fl.**  
Kommune: **3411 RINGSAKER KOMMUNE**  
Betegnelse: **Næringseiendom**  
Adresse: **Amerikavegen 19, 2350 NES PÅ HEDMARKEN**



Dato befaring: 18.08.2025  
Utskriftsdato: 04.11.2025  
Oppdrag nr: 25805

**Utført av autorisert medlemsforetak i Norsk takst**

Obron Øst AS  
Tunbekkvegen 11, 2312 OTTESTAD  
Telefon: 917 31 273

**Sertifisert takstingeniør:**

Takstmann Jostein Engh  
Telefon: 917 31 273  
E-post: jostein.engh@obron.no  
**Rolle: Uavhengig takstingeniør**



Matrikkel: Gnr 568: Bnr 27 m.fl.  
Kommune: 3411 RINGSAKER KOMMUNE  
Adresse: Amerikavegen 19, 2350 NES PÅ HEDMARKEN

Obrøn Øst AS  
Tunbekkvegen 11, 2312 OTTESTAD  
Telefon: 917 31 273



## Forutsetninger

Dokumentet er bygget opp på basis av Norsk takst sine instruksjer og regelverk. Dokumentets innhold er skrevet i fritekst og alle kvalitets- og kontrollfunksjoner er ivaretatt gjennom takstingeniørens egne rutiner.

## Egne forutsetninger

Mandatet: Taksere markedsverdi Amerikavegen 23, 2350 NES PÅ HEDMARKEN

Rapporten skal brukes ved salg.

Denne type enklere rapport er benyttet da Nettokapitalisering og Kontantstrømanalyse av reelle leieinntekter ikke foreligger. Eiendommen står tom og den har ikke vært i bruk eller utleid på lang tid.

Innbo og løsøre er ikke med tatt

Takstmann er sertifisert for Taksering av Næringseiendommer, i tillegg til andre takstsertifikater.

Taksten er utført iht. Norsk taksts retningslinjer og regler.

Opplysninger om årstall er gitt av eier ved befaring.

Installasjonene er ikke funksjonstestet.

Taket er besiktiget kun fra bakkeplan.

Vannet var skrudd av ved befaring.

Alt av tekniske installasjoner må funksjonstestet før kjøp.

Tegninger og ferdigattester er ikke fremlagt, lovlighet er ikke sjekket.

Bygning godkjent for riving/brenning.

Kun tegninger av tilbygget er fremlagt.

Rapportdata	
Kunde:	Hnh As
Takstingeniør:	Jostein Engh
Befaring/tilstede:	Befaringsdato: 18.08.2025. - Helge Hagen. Hnh as- Eier. - Jostein Engh. Tlf. 917 31 273

Eiendomsopplysninger	
Eiend.betegnelse:	Næringseiendom

Matrikkeldata	
Matrikkel:	Kommune: 3411 RINGSAKER Gnr: 568 Bnr: 27
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	1 522 m <sup>2</sup> Arealkilde: Tomtearealet er hentet fra på www.eiendomsverdi.no
Hjemmelshaver:	Hnh AS, ved Helge Hagen
Adresse:	Amerikavegen 19, 2350 NES PÅ HEDMARKEN
Matrikkel:	Kommune: 3411 RINGSAKER Gnr: 565 Bnr: 4
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	356 m <sup>2</sup> Arealkilde: Tomtearealet er hentet fra på www.eiendomsverdi.no
Hjemmelshaver:	Hnh AS, ved Helge Hagen

Kilder/vedlegg					
Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Brukstillat./ferdigatt.		Kun for boenhet fra 2005.			
Grunnbokutskrift	22.08.2025	Enkel og gratis grunnbokutskrift er innhentet			
Tegninger		Tegninger av eldste del er ikke fremlagt			
Tegninger tilbygg		Tegninger oversendt fra kommunen, ikke leselig dato på tegningene.			
Eiendomsrapport fra Norkart	18.08.2025	Fremlagt			
Ferdigattest for boenhet	31.05.2005	Fremlagt			

Matrikkel: Gnr 568: Bnr 27 m.fl.  
Kommune: 3411 RINGSAKER KOMMUNE  
Adresse: Amerikavegen 19, 2350 NES PÅ HEDMARKEN

Obroen Øst AS  
Tunbekkvegen 11, 2312 OTTESTAD  
Telefon: 917 31 273



Tegninger		Tegninger for eventuell ombygging til leiligheter			
Eiendomsrapport	07.11.2013	Bygning godkjent for riving/brenning			
Eiendomsverdi.no	22.08.2025	Innhentet			
Eier		Eier var med å ga opplysninger om eiendommen			

### Eiendomsdata

Eiendommen ligger på på Tingnes i Ringsaker, landlig beliggenhet. Næringsbygg med administrasjon del og lagerhaller som tidligere produksjonshaller. Uteområde mest med gressplen, skrående terreng.

Adkomst: Privat veg. Kostnader med vedlikehold og snøbrøyting må påregnes. Bolighuset Amerikavegen 23, har innkjøring over eiendommen, parkerer også på denne eiendommen.

Vann: Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Bolighuset Bolig huset Amerikavegen 23 har vann fra dette bygget, tilkoblet i nord-vest hjørne.

Avløp: Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Grunnbok: Servitutter, bestemmelser om vann og avløpsledninger, tinglyst 6/10-1980.

Reguleringsplan: Nei. Kommuneplan: Ja.

Kartverket opplyser: Bygning godkjent for riving/brenning.

Eier opplyser om riving/brenning:

Det var i en periode ment at bygget skulle ombygges til leiligheter. Vi fikk da tillatelse til å rive litt vegg for å få til en god teknisk løsning.

Det har aldri vært intensjon om å rive eller brenne hele bygningen.

### Beskrivelse av tomt

Hellende tomt i sørhelling.

Det er innkjøring til bygget fra to sider.

Området rundt:

Jordet på oversiden av eiendommen.

Det er etablert en grøft med rør på oversiden av bygget, med kum og sluk, som skal led overvann fra jordet bort fra bygget.

Ved spesielle forhold kan mye vann fra jordet renne mot bygget. Viktig at vann ledes bort.

Konferer med eier om forholdene.

Det bør etabler en mer permanent løsning med bedre grøfte og voll som vil lede vann bort fra byggene.

Støttemur med skader og manglende rekkverk.

### Feil på avløp

Avløpsanlegget må sjekkes og må påregne utbedringer og nyetableringer.

Avløpsrørene fra bygget går via en kum på sørsiden av bygget, og videre til kommunalt nett eller direkte til renseanlegget med private rør. Ukjent hvor de rørene går.

Dette må sjekkes med kommunen.

Overvann (takrenne vann ol.) går også til den samme kummen, så ved mye nedbør kan kummen bli full, det hender at kloakk opp av sluket inni bygget i underetasjen.

### Bygnings beskrivelse.

Bygget i 1972, tidligere bygg på eiendommen brant ned.

Opprinnelig bygg er bakere/ vestre del og del mot sør, et L bygg.

Bygg i mur konstruksjoner. En etasje og kjeller/ underetasje.

Tilbygget del er uten kjeller, bygget i mur og 2.etg. i trekonstruksjoner .

Tilbygget i 1987.

Standard på bygget fra byggeårene fra 1972 og 1987.

Ferdigattest på boenheten fra 2005.

Ny takteking på eldste del, taktekingen ble bygget opp på eksisterende. Ukjent når taket ble bygget om, men det kan være over 20 år siden.

Utvendig er det ikke utført mer en normalt vedlikehold. Unntatt nyetablering av taktekingen på eldste del.

Vinduene er veldig slitt og bør skiftes.

Murvegg med hull etter rørgjennomføringer, et åpent hull i veggen som må tettes.

Kledningen trenger overflatebehandling og vedlikehold.

Taktekingen må sjekkes nærmere, taket er kun besiktiget fra bakkeplan.

Takrenner og nedløp må repareres, en del nedløp er ikke tilkoblet takrenner.  
Noe rust i gradrenner, dette må utbedres raskt før det oppstår skader og og lekkasjer.  
Busker og trær som vokser inn til bygget må fjernes.  
Utvendig trenger bygget vedlikehold og noe reparasjoner.

Innvendig.  
Kjeller. Tidligere lager og produksjons lokaler.  
Betong og mur konstruksjon.

1.etg. Tidligere lager og produksjons lokaler.  
Betong og mur konstruksjon.  
Tretakkonstruksjon.

2.etg. Innredet, tidligere adm., spiserom, garderobe, bad og toaletter.  
Del av etasjen er tidligere brukt til bolig, ingen fremlagte dokumenter på at bygget er godkjent som bolig.  
Trekonstruksjon.

### Tekniske installasjoner.

Installasjonene er gamle og slitt. Det meste trenger oppgraderinger og nyetableringer.

Bergvarme pumpe er montert, tilkoblet radiatorer og vannbåren gulvvarme i gulvet i 1.,etg. på tilbygget.  
Sentral oljefyr med to oljetanker i kjeller, som tidligere driftet varmeanlegget er ikke fjernet fra bygget. Det er ikke lov å fyre bygget med fossil olje  
Ukjent tilstand på radiatorer og gulvvarme anlegget.  
Anlegget må sjekkes nærmere må påregne utbedringer og nyetableringer.  
Har ikke vært i drift på lang tid.

EL.  
Eget tavlerom i kjeller på eldste del, mye av anlegget er nok over 50 år.  
Deler av anlegget i 1. og 2. er demontert og fjernet.  
Anlegget må sjekkes av fagfolk, må påregne større oppgraderinger og utbedringer.

Vann og avløpsanlegg fra byggeårene.  
Noe rør i 2.etg er tidligere utskiftet eller ettermonterte.  
Utbedringer og nyetablering må påregnes, pga alder.

Støvavsug.  
Tidligere snekkerverksted hadde støv/ flis- avsug, et eldre anlegg som også må ha utvidet kontroll og sjekk før det kan tas i bruk igjen.  
Må påregne større oppgraderinger og utbedringer.

Kompressor for trykkluft i tidligere produksjonslokalene.  
Ukjent tilstand, må påregne service og reparasjoner.  
Brannslager i 1. og 2.etg. Ukjent tilstand, må påregne service og utskiftninger.

### Installasjoner og overflater i 2.etg.

Matrikkel: Gnr 568: Bnr 27 m.fl.  
Kommune: 3411 RINGSAKER KOMMUNE  
Adresse: Amerikavegen 19, 2350 NES PÅ HEDMARKEN

Obroen Øst AS  
Tunbekkvegen 11, 2312 OTTESTAD  
Telefon: 917 31 273



Flislagt stort bad.  
Kjøkken med kjøkkenøy.  
personalavdeling med to wc-rom, bøttekott, badstue og gang.

Overflater med gulvbelegg og parkett.  
Vegger med malte plater og malt strie.  
Skråhimlinger kledd med panel.

### Beskrivelse av eiendomsmarkedet

Markedsvurderingen.  
Eiendomsmarkedet i dag er preget negativt av relativ høy rente og den høy prisstigning generelt.  
Eiendommen beliggenhet har her mye og si.  
Her er det landlig og med liten aktivitet bortsett fra landbruksaktiviteten i området.  
Utleie for lager eller mindre verksted- bedrifter el. som jobber opp mot landbruk kan være aktuelle kjøpere.  
Takstmann kjenner ikke til noen sammenlignbare eiendommer med noe lik beliggenhet som er solgt i senere tid.  
Ved et eventuelt salg er det ikke mulighet for å få igjen teknisk verdi + tomtepris med dagens beliggenhet.

### Arealer

Kjeller. BTA 266 m<sup>2</sup> Bra 237 m<sup>2</sup>  
1.etg. BTA 446 m<sup>2</sup> Bra 470 m<sup>2</sup>  
2.etg. BTA 196 m<sup>2</sup> Bra 192 m<sup>2</sup>  
Sum. BTA 908 m<sup>2</sup> Bra 899 m<sup>2</sup>

Arealene har avvik.  
Arealer fra tegninger og innvendige oppmålinger.  
BTA- Bruttoarealet er beregnet ut fra oppmålt bruksareal.

### Beregning

Teknisk verdi bygninger Byggekostnader og dagens tekniske verdi.	Kr 24 000 000,- Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) Kr - 15 500 000,- Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) Kr 8 500 000 Sum dagens teknisk verdi.	8 500 000
Tomte verdi	Råtomt verdi Kr. 500 000,- Opparbeidelse Kr 200 000,- Minus alder og slitasje er vurdert til ca 30% Kr- 200 000,-	500 000
Potensielle leieinntekter Leieinntekter- Kapitalisert verdi	Når det ikke leieinntekter på eiendommen er potensielle leieinntekter brukt som et av grunnlagene for å finne markedsprisen. Potensielle leieinntekter kan være utleie av lagerplasser for båter, campingvogner og bobiler eller lager plass for mindre bedrifter. Da eiendommen med akseptabel avstand og reisetid fra Hamar, Gjøvik, Moelv og Brumunddal Det kan det leies ut ca. 50 plasser, til en årlig pris på kr. 4000,- eks. mva. = Kr 200 000,- Utleie av 2.etg.til lag, foreninger eller kontor= Kr.100 000,- eks. mva. Årlige leieinntekter Kr. 300 000,- eks. mva. Driftskostnader er vurdert til: Kr 80 000,- Kommunale avgifter, kr. 22 000,- Kostnader privat veg, kr. 3 000,- Forsikringskostnader, kr. 35 000,- (Skjønnsmessigs vurdert, 40 kr pr m <sup>2</sup> ) Nødvendig reparasjoner, kr. 20 000,-  Realrente er på 11%. Kapitalisert verdi er 2 730 000,-	2 730 000

Matrikkel: Gnr 568: Bnr 27 m.fl.  
Kommune: 3411 RINGSAKER KOMMUNE  
Adresse: Amerikavegen 19, 2350 NES PÅ HEDMARKEN

Obroen Øst AS  
Tunbekkvegen 11, 2312 OTTESTAD  
Telefon: 917 31 273



Markedsverdi Kr. 2 750 000,-	Markedsvurderingen. Eiendomsmarkedet i dag er preget negativt av relativ høy rente og den høy prisstigning generelt. Eiendommen beliggenhet har her mye og si, da den ligger et godt stykke unna trafikkerte hovedveier og ander sentrumsnære områder. Takstmann kjenner ikke til noen sammenlignbare eiendommer med noe lik beliggenhet som er solgt i senere tid. Ved et eventuelt salg er det ikke mulighet for å få igjen teknisk verdi + tomtepris med dagens beliggenhet. Markedsverdien er satt ut fra kapitalisert verdi ut i fra vurderte leieinntekter ved endret bruk	2 750 000
---------------------------------	---	-----------

OTTESTAD, 04.11.2025

Takstmann Jostein Engh  
Telefon: 917 31 273

## Andre bilder

### Andre bilder for oppdraget



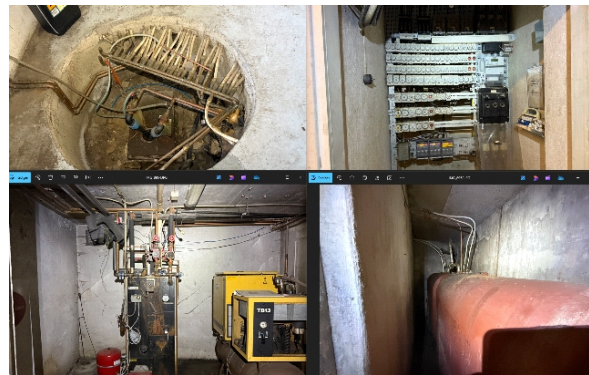
Sørsiden, opprinnelig del



Nord-øst hjørne 1.etg. i tilbygget







Taktekking etablert opp på opprinnelig tak på eldste del



Gulvvarme rør tilbygg 1.etg.- Tavlerom fra 1972.  
Oljefyr og kompressor - To olje tanker

# Tilstandsrapport

 Enebolig  
 Amerikavegen 23, 2350 NES PÅ HEDMARKEN  
 RINGSAKER kommune  
 # gnr. 568, bnr. 58

## Markedsverdi

**1 600 000**

Sum areal alle bygg: BRA: 116 m<sup>2</sup> BRA-i: 105 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 11.08.2025

Rapportdato: 02.09.2025

Oppdragsnr.: 12043-25108

Referansenummer: FK6652

Autorisert foretak: Obron Øst AS

Sertifisert Takstingeniør: Jostein Engh



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

## Norsk takst

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



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

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

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

## OBRON ØST AS

Obron.

Takstforetak med avdelinger i Trondheim, Hamar og Kristiansund.

Vi er en god gjeng med veldig dyktige uavhengige takstmenn med lang erfaring fra takst-/byggebransjen.

Vi utfører de fleste typer takster på alle typer bygg og eiendommer.

Rapportansvarlig

Jostein Engh

Uavhengig Takstingeniør

jostein.engh@obron.no

917 31 273



# 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 bygge regler

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på 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 bygningsdeler og forhold vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og 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 funksjonssvikt eller sammenbrudd.



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

# Beskrivelse av eiendommen

## Enebolig

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå.  
Siden taket (takkonstruksjon, taktekkning og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.  
Helbeslått pipetopp, aluminium takrenner og nedløp og luftehatt i metall.  
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeårene.  
Fasade/kledning har eternit plater.  
Saltak, tretakkonstruksjoner. Tilbyggene med pulttak, bygget inn på opprinnelig takkonstruksjon.  
Alt er kledd innvendig, ingen tilgang til loft, eller selve konstruksjonen/oppbyggingen.  
Varevinduer, vinduer med 1+1 glassramme fra byggeåret.  
Et nytt vindu på badet.  
Ny ytterdør med glassfelt.  
Terrasser i trekonstruksjoner.

### INNVEDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat.  
Veggene har trepanel og malte plater.  
Innvendige tak har malte plater og trepanel.  
Innvendige overflater oppgradert eller nyetablert i 2023.  
Etasjeskille i trekonstruksjoner.  
Uisolert over kjellerrom.  
Radonkartet på <https://geo.ngu.no/kart/radon/> viser at det er høye verdier av radon i dette området.  
Boligen har mursteinspipe. Peisovn i stue.  
Jordkjeller under del av huset.  
Boligen har malt tretrapp.  
Boligen har dører med forskjellig alder og type.  
Spor etter mus i huset.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad  
Bad med nye installasjoner og overflater fra 2023.  
Badet har ikke vært i bruk etter oppussing.  
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.  
Veggene har baderomsplater. Taket er malt.  
Gulvet er flislagt.  
God oppkant under gulv, høydeforskjell til sluk er ivarettatt.  
Varmekilde: stråleovn.  
Det er gammelt sluk og membran med ukjent utførelse.  
Flisen er lagt opp på opprinnelig gulvbelegg, gulvbelegg er bruk som tettesjikt/ membran.  
Avløp fra dusjkabinett i eget rør gjennom gulvet.  
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.  
Det er elektrisk styrt vifte.  
Hulltaking ikke utført, nytt og ubrukt bad.

Overflatene på veggene er nye og har lang normal restlevetid.  
Gammelt gulvbelegg som membran med kort restlevetid.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med sporreste fronter. Laminert benkeplate.  
Rustfri oppvaskkum.  
Integrerte hvitevarer.  
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut via kanal i pipe.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber.  
Det er avløpsrør av støpejern.  
Boligen har naturlig ventilasjon.  
Bygget varmes opp med vedfyring og el. varme.  
Panelovner i div. rom.  
Varmtvannstanken er på ca. 80 liter.  
El-skap med automatsikringer.  
Deler er oppgradert i senere tid.  
Del eldre installasjoner.  
Røykvarslere og brannslukningsapparat i boligen.

### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Ukjent hvilken type grunnforhold (f.eks. stein- fjell- leire- jord osv.) det er under det øverste lag av jordsmonnet.  
Ved dette byggeåret ble det oftest etablert avtrekk fra byggegropa i steinsatt grøft.  
Grunnmur rundt kjeller med spekket steinsmur.  
Støpt ringmur på tilbyggene.  
Forstøtningsmurer er av betong i tomtegrensen.  
Terrenget faller mot bygget.  
Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.  
Vann til denne eiendommen går via nabobygget Amerikavegen 19.  
Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.  
Rørene er under bakken og ikke synlig.

### Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	116 m <sup>2</sup>
Totalt Bruksareal for hoveddel	105 m <sup>2</sup>
Totalpris	1 600 000

### Arealer

[Gå til side](#)

### Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 1 850 000

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

# Beskrivelse av eiendommen

## Lovlighet

[Gå til side](#)

### Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Ferdigattest for boenhet fra 31/5-2005.

Foreligger ikke tegninger da de ikke er oversendt fra kommunen ved forespørsel.

### Uthus

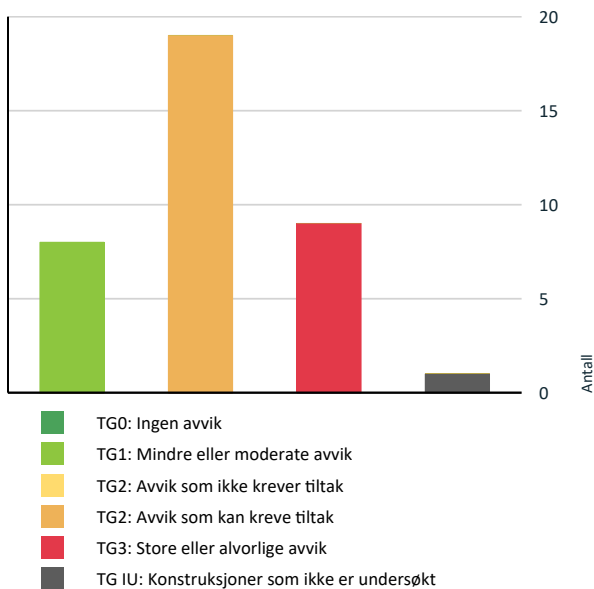
- Det foreligger ikke tegninger

Ikke byggesøkt eller godkjent av kommunen.

Etter 1/7-2015 trenger man ikke å byggesøke frittstående tilleggsbygg som garasje/ bod under 50 m<sup>2</sup> eller tilbygg med boder under 15 m<sup>2</sup>, men ferdigstillelse skal varsles til kommunen.

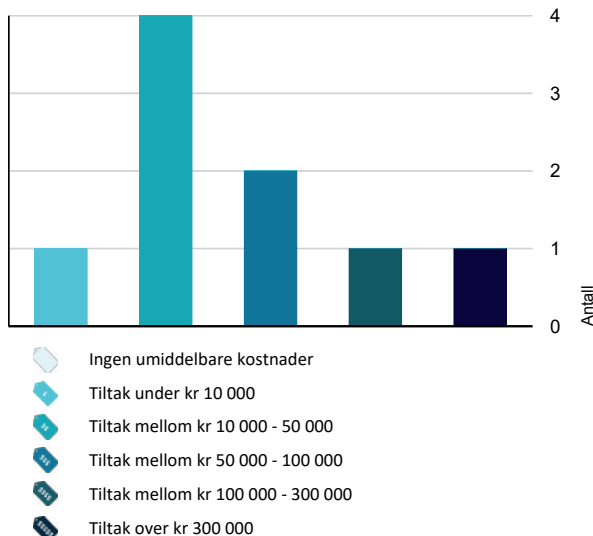
# Sammendrag av boligens tilstand

## 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

Eier har ikke bodd i huset på veldig lang tid og har liten kjennskap til boligen.  
Huset har vært utleid lenge.  
Egenerklæring er ikke utfylt, og eierinformasjonen er dermed begrenset.

## Oppsummering av avvik

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

## Enebolig

### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

#### ! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.  
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.  
Det er påvist råteskader.

Råteskade i takutstikket

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**

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

Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.  
Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.  
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.  
Det er avvik:

Ikke takrenne på nordsiden

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**

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

Det er påvist omfattende skade i fasade.  
Det er påvist råteskader i veggkonstruksjonen.

Råteskader i vegg der veggen ligger ned i terrenget.  
Skader i provisorisk tettet dørhull.  
Skader i trepanel ved terrasse dør.  
Det vil være skader i selve veggkonstruksjonen som ikke er synlig.

**Kostnadsestimat: Over 300 000**

#### ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.  
Det er påvist fuktskader i etasjeskiller

Fukt i etasjeskille over kjeller.  
Gulvkonstruksjonen ligger steder ned i terrenget.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

#### ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.

Eldre piper vil ofte ha forvitningskader.



**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



## Innvendig > Rom Under Terreng

[Gå til side](#)

Det er påvist synlige fukt/råteskader i treverk i underetg./kjeller, hulltaking er derfor ikke nødvendig

Fuktig kjeller.

Ved fuktmåling i etasjeskille over kjeller ble det målt fukt som er skadelig for treverk.

Råteskader i treverk som er satt opp som støttevegg i kjeller.

Det er en åpen brønn i kjeller, den vil alltid avgi noe fukt i kjeller.



**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



## Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold

[Gå til side](#)

Røykvarslere og brannslukningsapparat i boligen.



**Kostnadsestimat: Under 10 000**



## Tomteforhold > Forstøtningmur

[Gå til side](#)

Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningmuren(e) ut ifra dagens krav.

Slitt støttemur, deler er ikke synlig pga mose ol.



**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



## Tomteforhold > Terrengforhold

[Gå til side](#)

Terrengtet faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Ved spesielle forhold kan det renne overvann ned mot bygget.



**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**

## TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



### Våtrom > 1.etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)

## TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



### 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:

Takkonstruksjon er på generelt grunnlag en konstruksjon som er utsatt for utvendige/ innvendige negative påvirkninger.

Det må påregnes mangler eller skader inni takkonstruksjonen.



### Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Slitte vinduer.



### Utvendig > Dører - Terrasse dør

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Slitt terrassedør fra 1970 tallet.



### Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkhøyder.

Det er avvik:

Slitte overflater.

Terrasser høyere enn 50 cm skal ha sikkert rekkverk.

Rekkverk skal ha høyde og utforming som sikrer mot fall og sammenstøt. Minstehøyde på rekkverk er 1,0 meter. (Tek 17, dagens forskrift).

Det er for store åpninger i liggende rekkverk, det skal maks skal være 20 mm. dette for å forhindre klatring.



### Innvendig > Radon

[Gå til side](#)

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.



### Innvendig > Blindkjeller

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Blindkjeller uten tilgjengelig adkomst eller mulighet for besiktigelse.

Blindkjellere er på generelt grunnlag en risikokonstruksjon, og en konstruksjon med hyppig skadefrekvens.

Del på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller.

Må påregne forvitningskader i inntilliggende tre- og murkonstruksjoner.

Må påregne skader i krypkjeller da det er fuktskader i kjeller.



### Innvendig > Innvendige trapper

[Gå til side](#)

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.



### Innvendig > Innvendige dører

[Gå til side](#)

Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Det er avvik:

Del slitte dører

# Sammendrag av boligens tilstand

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

Det er avvik:

Mus i huset gjør ofte skader som ikke er synlig før konstruksjoner åpnes.

## ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

## ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Gamle soilrør har forvittringer og slitasje innvendig.

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

Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Det kan gå varmegang i støpselet, derfor er det anmerkning på el-tilkobling.

Berederen var ikke tilkoblet strøm ved befaring.

## ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

El-skap med automatsikringer.

Deler er oppgradert i senere tid.

Del eldre installasjoner.

## ! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Drenering og fuktsikring har svakheter- mangler, påvist med fuktvariasjoner- fuktutslag/ merker. Se også punktet "rom under terreng"

## ! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

Grunnmuren har sprekkdannelser.

Det er avvik:

Det er skader og forvitring grunnmuren.

## ! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

Det er avvik:

Ukjent alder og tilstand på utv. røropplegg, må påregne at mer en halvparten av forventet brukstid er oppbrukt.  
Alder gir en god pekepinn på hvor lang forventet gjenværende brukstid rørene har, før de bør skiftes.  
Rørene er under bakken og ikke synlig.

## ! 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.

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

Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsonen.

Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.

Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Det er ikke oppbrett på membran ved rørgjennomføringer i gulv.

Ingen kontrollmulighet av membran/ gammelt gulvbelegg.

Ingen synlig membran i sluk, feil utførelse.

## ! Våtrom > 1.etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

# Tilstandsrapport

## ENEBOG



### Kommentar

Gammelt bygg, ukjent byggeår.

### Anvendelse

Ubebodd, har tidligere vært utleid

### Standard

Innvendig er det meste oppgrader. Utvendig er det veldig slitt med en god del skader.

### Vedlikehold

Generelt med preg av manglende vedlikehold utvendig.

### Tilbygg / modernisering

Tilbygg	Del av stue mot sør, ukjent årstall
Tilbygg	Del av stue mot nord med inngang, ukjent årstall
2023	Modernisering Innvendig oppgraderinger

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Det er påvist råteskader.

Råteskade i takutstikket

### Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.
- Lokal utbedring/utskiftning av fukt/råteskadet treverk.
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

Råteskader i takutstikk ved terrasse dør.

Ødelagte vindskier.

Konsekvens: Skader på tak kan/ vil medføre lekkasje og skader.

Sjekkes ytterligere.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**



### Nedløp og beslag

Helbeslått pipetopp, aluminium takrenner og nedløp og luftehatt i metall.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Det er avvik:

Ikke takrenne på nordsiden

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Nyetablering.

Konsekvens: Snøfangere skal hindre takras, som hindrer takras som kan skade folk.

Skader og mangler kan/ vil medføre lekkasje og skader.

Kan medføre fukt i grunnmur om vannet ikke ledes bort, som kan forårsake fuktskader.

Sjekkes nærmere

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**

# Tilstandsrapport



## ! TG 3 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeårene. Fasade/kledning har eternit plater.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist omfattende skade i fasade.
- Det er påvist råteskader i veggkonstruksjonen.

Råteskader i vegg der veggen ligger ned i terreng.

Skader i provisorisk tettet dørhull.

Skader i trepanel ved terrasse dør.

Det vil være skader i selve veggkonstruksjonen som ikke er synlig.

### Konsekvens/tiltak

- De påviste skader må utbedres.
- Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.

**Kostnadsestimat: Over 300 000**



## ! TG 2 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Saltak, tretakkonstruksjoner. Tilbyggene med pulttak, bygget inn på opprinnelig takkonstruksjon.

Alt er kledd innvendig, ingen tilgang til loft, eller selve konstruksjonen/oppbyggingen.

### Vurdering av avvik:

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

Takkonstruksjon er på generelt grunnlag en konstruksjon som er utsatt for utvendige/ innvendige negative påvirkninger. Det må påregnes mangler eller skader inni takkonstruksjonen.

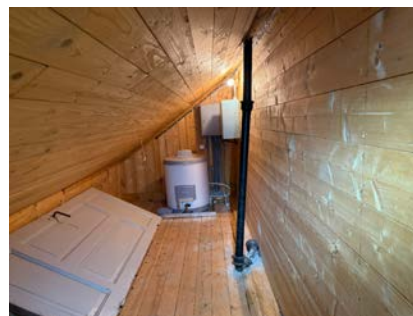
### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Sjekkes ytterligere, inspeksjonsmuligheter bør etableres om det er mulig.

Konsekvens: Kan være skjulte skader i takkonstruksjonen.

Sjekkes ytterligere.



Kledd kott

## ! TG 2 Vinduer

Varevinduer, vinduer med 1+1 glassramme fra byggeåret. Et nytt vindu på badet.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Slitte vinduer.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

# Tilstandsrapport

Må påregne utskiftninger.  
Ytterligere skader vil oppstå om tiltak ikke utføres.  
Sjekkes nærmere.

## 1 TG 1 Dører

Ny ytterdør med glassfelt.

## 1 TG 2 Dører - Terrasse dør

Terrassedør med isolerglass fra 1974.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Slitt terrassedør fra 1970 tallet.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Bør skiftes.

Ytterligere skader vil oppstå om tiltak ikke utføres.  
Sjekkes nærmere.

## 1 TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasser i trekonstruksjoner.

### Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er avvik:

Slitte overflater.

Terrasser høyere enn 50 cm skal ha sikkert rekkverk.

Rekkverk skal ha høyde og utforming som sikrer mot fall og sammenstøt.

Minstehøyde på rekkverk er 1,0 meter. (Tek 17, dagens forskrift).

Det er for store åpninger i liggende rekkverk, det skal maks skal være 20 mm. dette for å forhindre klatring.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vedlikehold og overflatebehandling.

Sikkert rekkverk må etableres.

Konsekvens: Manglende trygt og sikkert rekkverk, kan medføre fall og skader.

Sjekkes ytterligere.



INNSENDT

## 1 TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat.  
Veggene har trepanel og malte plater.  
Innvendige tak har malte plater og trepanel.  
Innvendige overflater oppgradert eller nyetablert i 2023.

## 1 TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille i trekonstruksjoner.  
Uisolert over kjellerrom.

### Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Det er påvist fuktskader i etasjeskiller

Fukt i etasjeskille over kjeller.

Gulvkonstruksjonen ligger steder ned i terrenget.

### Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Trekonstruksjoner med høytfuktnivå må utbedres, tørkes eller skiftes må sjekkes ytterligere.

Utbedring av avviket MÅ prosjekteres, kostnadsestimatet er kun for ytterligere undersøkelser, ikke prosjektering.

Konsekvens: Råteskader kan påføre ytterligere og større skader.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

## 1 TG 2 Radon

Radonkartet på <https://geo.ngu.no/kart/radon/> viser at det er høye verdier av radon i dette området.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

## 1 TG 3 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe. Peisovn i stue.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.

Eldre piper vil ofte ha forvitningskader.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Fjerne eller brannsikre treverk som er for nær sotluke.

Bør påregne rehabilitering av pipe, med nytt røykrør, sotluke og overganger, pga. alder.

Risiko for brann og pipebrann.

Sjekkes ytterligere.

# Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



## TG 3 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

Jordkjeller under del av huset.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist synlige fukt/råteskader i treverk i underetg./kjeller, hulltaking er derfor ikke nødvendig

Fuktig kjeller.

Ved fuktmåling i etasjeskille over kjeller ble det målt fukt som er skadelig for treverk.

Råteskader i treverk som er satt opp som støttevegg i kjeller.

Det er en åpen brønn i kjeller, den vil alltid avgi noe fukt i kjeller.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tørrere og bedre ventilert kjeller må etableres.

Råteskadet støttevegg må skiftes/ utbedres.

Råteskadet treverk må skiftes ut.

Brønn må fjernes.

Konsekvens: Ytterligere fuktinnslag, fuktskader og dårlig innneklima om tiltak ikke utføres. Sjekkes ytterligere.

Kostnadsestimatet er kun for ytterligere undersøkelser.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

## TG 2 Blindkjeller

Blindkjeller under det meste av bygget.

Blindkjeller uten tilgjengelig adkomst eller mulighet for besiktelse.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Blindkjeller uten tilgjengelig adkomst eller mulighet for besiktelse.

Blindkjellere er på generelt grunnlag en risikokonstruksjon, og en konstruksjon med hyppig skadefrekvens.

Del på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller.

Må påregne forvitringsskader i inntilliggende tre- og murkonstruksjoner.

Må påregne skader i krypkjeller da det er fuktskader i kjeller.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.

Sjekkes ytterligere, etablerer inspeksjonsmuligheter.

Ikke avdekkede/ skjulte skader som kan gjøre ytterligere skade på komponentene, da de ikke er avdekket pga. manglende inspeksjonsmuligheter.

Sjekkes ytterligere.

## TG 2 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp.

### Vurdering av avvik:

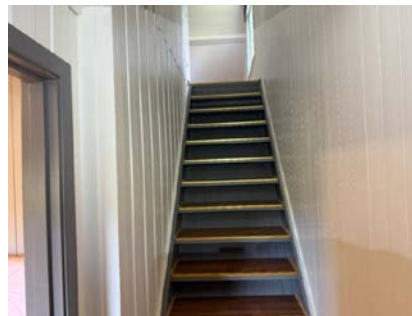
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

### Konsekvens/tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Manglende rekkverk og håndløper gir ikke den støtte og sikkerhet som det er tiltenkt.

Sjekkes ytterligere.



## TG 2 Innvendige dører

Boligen har dører med forskjellig alder og type.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Det er avvik:

Del slitte dører

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Må utføres vedlikehold/reparasjoner eller utskiftninger.

Konsekvens: Ytterligere skader vil oppstå om tiltak ikke utføres.

Sjekkes nærmere.

## TG 2 Andre innvendige forhold

Spor etter mus i huset.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mus i huset gjør ofte skader som ikke er synlig før konstruksjoner åpnes.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

# Tilstandsrapport

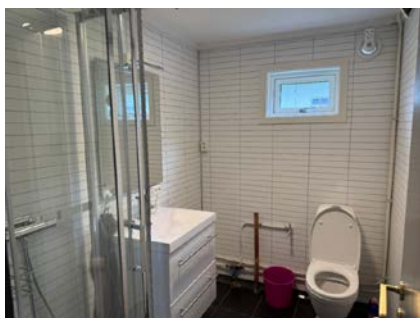
Utføre tiltak mot mus i huset. Skadeomfang må sjekkes nærmere. Om tiltak ikke iverksettes vil omfanget og skader utvikle seg videre. Sjekkes ytterligere.

## VÅTROM

### 1. ETASJE > BAD

#### Generell

Bad med nye installasjoner og overflater fra 2023. Badet har ikke vært i bruk etter oppussing. Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.



### 1. ETASJE > BAD

#### TO 2 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket er malt.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Dusjkabinett hindrer direkte vannsprut på overflatene.

På dette badet må det brukes dusjdører eller dusjkabinett som sikrer mot vann på overflater og på vindu som ikke er fuktbeskyttet.

Dør er ikke fuktsikkert og kan få fuktskader hvis det blir utsatt for fukt og vann og må da byttes. Sjekkes ytterligere.

### 1. ETASJE > BAD

#### TO 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt.

God oppkant under gulv, høydeforskjell til sluk er ivarettatt. Varmekilde: stråleovn.

### 1. ETASJE > BAD

#### TO 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er gammelt sluk og membran med ukjent utførelse. Flisen er lagt opp på opprinnelig gulvbelegg, gulvbelegg er bruk som tettesjikt/ membran. Avløp fra dusjkabinett i eget rør gjennom gulvet.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsonen.
- Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.
- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Det er ikke oppbrett på membran ved rørgjennomføringer i gulv. Ingen kontrollmulighet av membran/ gammelt gulvbelegg. Ingen synlig membran i sluk, feil utførelse.

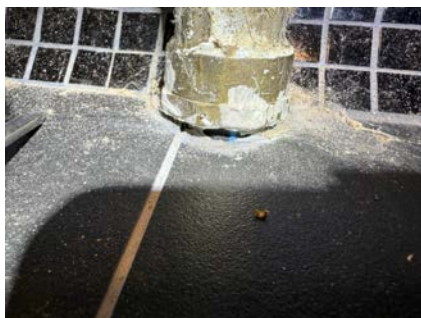
#### Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
- Det må gjøres nærmere undersøkelser.
- Eldre sluk av støpejern er ofte utsatt for rust som kan medføre lekkasjer. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tiliggende konstruksjoner.
- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tiliggende konstruksjoner.
- Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.
- Overvåk konstruksjonen jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må løsningen utbedres, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.



Feil utførelse, klemring med membran under klemringen skal være synlig.

# Tilstandsrapport



Ingen membran rundt rørgjennomføring, feil utførelse



Avløp fra dusjkabinettet

1. ETASJE > BAD

## TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.

1. ETASJE > BAD

## TG 2 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

### Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Kan oppstå fuktskader etter høy luftfuktighet.  
Sjekkes ytterligere.

1. ETASJE > BAD

## TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking ikke utført, nytt og ubrukt bad.  
Overflatene på veggene er nye og har lang normal restlevetid.  
Gammelt gulvbelegg som membran med kort restlevetid.

## KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

## TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med sporfreste fronter. Laminert benkeplate.  
Rustfri oppvaskkum.  
Integrerte hvitevarer.

1. ETASJE > KJØKKEN

## TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut via kanal i pipe.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

## TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Ved skader på røropplegg kan det oppstå fuktskader og stoppe vannforsyningen i boligen.  
Sjekkes nærmere.

## TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av støpejern.

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Gamle soilrør har forvitring og slitasje innvendig.

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Tidspunkt for utskifting av avløpsrør nærmer seg.

Skader på rør kan medføre lekkasjer og skader på avløpssystemet.  
Sjekkes nærmere.



## TG 1 Ventilasjon

# Tilstandsrapport

Boligen har naturlig ventilasjon.

## TG 1 Varmesentral

Bygget varmes opp med vedfyring og el. varme.  
Panelovner i div. rom.

## TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 80 liter.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Det kan gå varmegang i støpselet, derfor er det anmerkning på el-tilkobling.

Berederen var ikke tilkoblet strøm ved befaring.

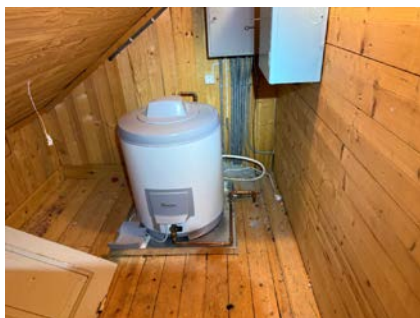
### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Sjekkes om den virker.

Ved skader på varmtvannstanken vil boligen ikke ha varmt vann.

Sjekkes ytterligere.



## TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

El-skap med automatsikringer.  
Deler er oppgradert i senere tid.  
Del eldre installasjoner.

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

Nei

### Generelt om anlegget

2. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmegang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank  
**Nei**

3. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Nei**

### Inntak og sikringskap

4. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?  
**Nei**

5. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**

6. 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?

**Ja TG 2 da det ikke foreligger/ er fremvist dokumentasjon/ samsvarserklæringer på el-anlegget. Anlegg bør ha utvidet el-kontroll.**

### Generell kommentar

Takstmann har ikke elektroutdanning.

## TG 3 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.*

Røykvarslere og brannslukningsapparat i boligen.

1. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?  
**Ja**
2. Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Ja Ikke røykvarslere i kjeller.**

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

# Tilstandsrapport

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Ukjent hvilken type grunnforhold (f.eks. stein- fjell- leire- jord osv.) det er under det øverste lag av jordsmonnet.

### ! TG 2 Fuktsikring og drenering

*Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'*

Ved dette byggeåret ble det oftest etablert avtrekk fra byggepropa i steinsatt grøft.

#### Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Drenering og fuktsikring har svakheter- mangler, påvist med fuktvariasjoner- fuktutslag/ merker. Se også punkt "rom under terreng"

#### Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Lokal utbedring må utføres.

Å få denne type kjellervegger og kjellergulv tørt ved skifte av drenering og fuktsikring er umulig.

Lokale tiltak som å lede vann fra takrennedløp og overvann bort fra bygget,

etablere bedre ventilering og ha høyere temperatur i kjeller, installere avfukter, er tiltak som ofte bedrer forholdene noe.

Jordgulv i kjeller har ingen fuktsperre.

Bruken av kjelleren vil derfor være begrenset.

### ! TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur rundt kjeller med spekket steinsmur.  
Støpt ringmur på tilbyggene.

#### Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkeformasjoner.
- Det er avvik:

Det er skader og forvitring grunnmuren.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Må påregne vedlikehold og reparasjoner.

Fare for ytterligere skader.

Sjekkes nærmere.



### ! TG 3 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer er av betong i tomtegrensen.

#### Vurdering av avvik:

- Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Slitt støttemur, deler er ikke synlig pga mose ol.

#### Konsekvens/tiltak

- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

Manglende trygt og sikkert rekkverk, kan medføre fall og skader.

Sjekkes ytterligere.

Kostnadsestimat kun for ytterligere undersøkelser.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

# Tilstandsrapport



## ! TG 3 Terrenghforhold

Terrenget faller mot bygget.

### Vurdering av avvik:

- Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Ved spesielle forhold kan det renne overvann ned mot bygget.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Anbefaler å etablere en drengroft på oversiden som leder overvann bort fra konstruksjonen.

Påse at overvann ikke renner/ blir værende inn mot bygget.

Konsekvens, fuktighet og vann mot grunnmur vil medføre fukt i grunnmur og kjeller.

Sjekkes nærmere.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**

## ! TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vann til denne eiendommen går via nabobygget Amerikavegen 19.

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Rørene er under bakken og ikke synlig.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ukjent alder og tilstand på utv. røropplegg, må påregne at mer en halvparten av forventet brukstid er oppbrukt.

Alder gir en god pekepinn på hvor lang forventet gjenværende brukstid rørene har, før de bør skiftes. Rørene er under bakken og ikke synlig.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ved skader på røropplegg i bakken vil ikke vann og avløpssystemet i boligen fungere.

Sjekkes ytterligere

## Bygninger på eiendommen

### Uthus

**Anvendelse**

Lager

**Byggeår****Kommentar**

Ukjent

**Standard**

Veldig enkelt bygg, bygget har store skader

**Vedlikehold**

Det er ikke utført vedlikehold.

**Beskrivelse**

Enkel uthus i trekonstruksjoner.

Bygget har større skader da det ikke er tett tak.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

## Konklusjon og markedsvurdering

**Formål med takseringen:** Salg

**Hovedbyggets BRA/BRA-i**

105 m<sup>2</sup>/105 m<sup>2</sup>

*Enebolig:* Annet, 2 Gang, 4 Soverom, Bad, Stue, Kjøkken, Kott

*Andre bygg:* Uthus

*Bruksareal andre bygg:* 11 m<sup>2</sup>

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

**Markedsverdi**

Kr 1 600 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, borett, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.

*Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.*

<b>Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi</b>  <b>Kr 1 850 000</b>  Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.  <i>Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.</i>	<b>Markedsverdi</b>  <b>1 600 000</b>  <b>Konklusjon markedsverdi</b>  <b>1 600 000</b>
--	---

### Markedsvurdering

Enebolig med grei planløsning og arealutnyttelse.  
Landlig og rolig beliggenhet.  
Oppgradert innvendig standard, slitt utvendig.  
Bør være greit omsettelig i dagens marked.  
Noen sammenlignede omsetninger er vist nedenfor.

### Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESJ.	TOTALPRIS	M <sup>2</sup> PRIS
1 Mengsholvegen 77 ,2353 STAVSJØ 88 m <sup>2</sup> 1936 2 sov		1 490 000				16 932
2 Selandgutua 64 ,2350 NES PÅ HEDMARKEN 127 m <sup>2</sup> 1908 3 sov	07-08-2025	1 700 000	<b>1 700 000</b>		1 700 000	13 386
3 Selandgutua 15 ,2350 NES PÅ HEDMARKEN 139 m <sup>2</sup> 1952 2 sov	29-07-2024	1 600 000	<b>1 750 000</b>		1 750 000	12 590
4 Retterstadvegen 169 ,2353 STAVSJØ 131 m <sup>2</sup> 1933 2 sov	11-08-2025	1 500 000	<b>1 600 000</b>		1 600 000	12 214
5 Brattenga 10 ,2353 STAVSJØ 184 m <sup>2</sup> 1980 4 sov	26-02-2025	1 950 000	<b>1 750 000</b>		1 750 000	8 974

### Om sammenlignbare salg

Utvalget er i utgangspunktet basert på likhetskriterier i forhold til den takserte boligen, men merk at det likevel kan være betydelige forskjeller i eksempel byggeår, arealer, soverom, beliggenhet, solforhold, utsyn mm. I tillegg vil det også kunne være store forskjeller i teknisk standard på de sammenlignbare boligene. Utvalget vil også kunne inneholde omsetningspriser som går vesentlig tilbake i tid. De ovennevnte forskjeller vil derfor være vurdert av takstmann og korrigert for i fastsettelsen basert på en skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

# Beregninger

## Årlige kostnader

Kommunale gebyrer, skjønsmessig satt	Kr.	20 000
Forsikring, skjønsmessig satt	Kr.	5 000
Drift av privat veg, ca. kostnad	Kr.	3 000
<b>Sum Årlige kostnader (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>28 000</b>

## Teknisk verdi bygninger

### Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 500 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 900 000
<b>Sum teknisk verdi - Enebolig</b>	<b>Kr.</b>	<b>1 600 000</b>

### Uthus

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	30 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-
<b>Sum teknisk verdi - Uthus</b>	<b>Kr.</b>	<b>30 000</b>

<b>Sum teknisk verdi bygninger</b>	<b>Kr.</b>	<b>1 630 000</b>
------------------------------------	------------	------------------

## Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpassing for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.	200 000
-------------------	-----	---------

<b>Beregnet tomteverdi</b>	<b>Kr.</b>	<b>200 000</b>
----------------------------	------------	----------------

## Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

<b>Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>1 850 000</b>
--	------------	------------------

# 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

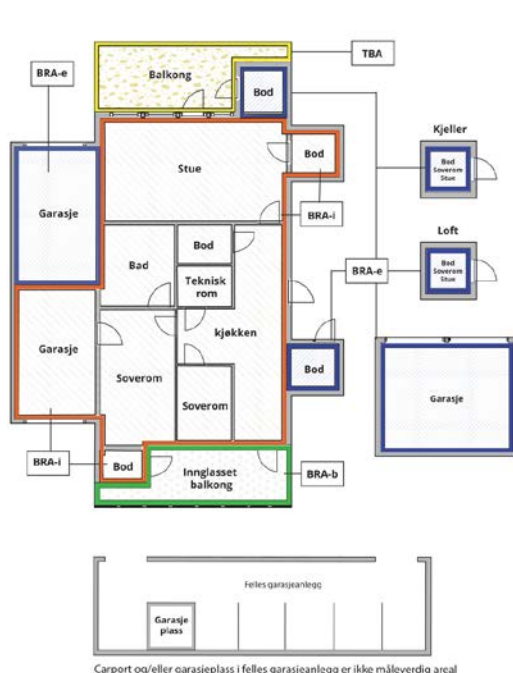
## Hva er måleverdig areal?

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 en dør eller luke, og gangbart gulv.

## Hva er bruksareal?

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

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



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

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Enebolig

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)				
Kjeller							
1.etasje	82			82	11		82
2.etasje	23			23		19	42
<b>SUM</b>	<b>105</b>				<b>11</b>	<b>19</b>	<b>124</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>105</b>						

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Annet		
1.etasje	Gang, soverom, soverom 2, trappegang, bad, stue, kjøkken		
2.etasje	Soverom, kott, soverom 2		

### Kommentar

Takhøyder under 1,9 m som er grensen for målbart areal, er oppmålt etter NS 3940. Deler med lav takhøyde uten målbart areal i kjeller og 2.etg.

Åpent areal (TBA) er terrassen.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:* Ferdiggattest for boenhet fra 31/5-2005.

Foreligger ikke tegninger da de ikke er oversendt fra kommunen ved forespørsel.

### Brannceller

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

Ja  Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

*Kommentar:* Oppgraderingene innvendig er utført i 2023

Ja  Nei

### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Takhøyden under 2,2 meter, de er 1,98 meter i 2.etg.  
Takhøyden skal minst være 2,20 meter.

## Uthus

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje			11	11	
<b>SUM</b>			<b>11</b>		
<b>SUM BRA</b>	<b>11</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Bod	

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:* Ikke byggesøkt eller godkjent av kommunen.

Etter 1/7-2015 trenger man ikke å byggesøke frittstående tilleggsbygg som garasje/ bod under 50 m<sup>2</sup> eller tilbygg med boder under 15 m<sup>2</sup>, men ferdigstillelse skal varsles til kommunen.

*Kommentar:*

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

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

	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
Enebolig	105	0
Uthus	0	11

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.8.2025	Jostein Engh	Takstingeniør
	Helge Hagen	Hnh AS

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3411 RINGSAKER	568	58		0	443.8 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet
<b>Adresse</b> Amerikavegen 23							
<b>Hjemmelshaver</b> Hnh AS							

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen ligger på Tingnes.  
Område med noe bebyggelse i landlig skog og landbruksområde.  
Solrik og fin beliggenhet, bolig med utearealer og terrasse orientert mot sør.

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst over naboeiendommen Amerikavegen 19.  
Kostnader med vedlikehold og snøbrøyting må påregnes.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.  
Vann til denne eiendommen går via nabobygget Amerikavegen 19.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

### Regulering

Reguleringsplan: Nei  
Kommuneplan: Ja.

### Om tomten

Litt hellende tomt.  
Hageanlegg med plen og variert beplantning.

### Tinglyste/andre forhold

Det bør etableres en avtale om vanntilførsel til eiendommen og veirett med parkering.

## Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Ikke utfylt eier har ikke bodd i huset på lang tid.	Ikke gjennomgått		Nei
Eier		Eiere ga informasjon om eiendommen	Ikke gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	02.09.2025		Gjennomgått		Nei
Tegninger		Foreligger ikke tegninger, da de ikke er oversendt fra kommunen	Finnes ikke		Nei
Ferdigattest		Foreligger ikke ferdigattest, da de ikke er oversendt fra kommunen.	Finnes ikke		Nei

# Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	02.09.2025	
2	04.11.2025	Endring i tekst, etter tilbakemelding fra eier.

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

- Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

## PRESISERINGER

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

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke 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 og sokkeleatasje) 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.

## TILLEGGSUUNDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- I en overgangperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/FK6652>

## 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



# Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

---

## Selgere

Helge Hagen

---

## Boligen

Amerikavegen 19 og 23  
2350 NES PÅ HEDMARKEN

3411-568/58/0/0

- ◆ Boligen ble kjøpt 1972
- ◆ Selger har ikke bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har **ikke** kjøpt boligselgerforsikring



# Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2002

**Firmanavn:** Kjell Arne Olsen

**Beskrivelse av arbeidet:** Nr. 19 Flislegging Kjell Arne Olsen Rørarbeidet: Nes Rør, Tingnes.

**Ufaglært arbeid:**

1.

**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2020

**Beskrivelse av arbeidet:** Beskrevet i Obron's verditakst: Nr.23 - Flislegging på linoliumsbelegg som ligger på betonggulv. Gammelt gulv med ukjent dato.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

• **Ja**

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk

Beskrevet i Obron's verditakst:

Amerikavegen 23: Flislegging på linoliumsbelegg som ligger på betonggulv. Gammelt gulv med ukjent dato.

Gammelt sluk fra byggets ukjente opprinnelse.

Det ble ikke lagt nytt tettesjikt oppå linoliumsbelegget.

---

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

• **Ja**

På fabrikken nr. 19 var det lekkasje på gammelt tak. Nytt tak på 450m<sup>2</sup> lagt i 2022 (ikke ifølge takst fra Obron at det er ca 20 år gammelt, som er feil.) Deler av undertaket er skiftet og nye gipsplater er lagt på skadede områder. Lysarmatur ble utkoblet under arbeidet, noe som de fremdeles er. Må kobles av elektriker. Kaldt loft bør tillegg isoleres ytterligere.

På privatboligen nr. 23 har vi ikke sett lekkasje. Beskrevet i Obron's verditakst

Takrenne i front mangler, nedløp må fullføres.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

• **Ja**

**Ufaglært arbeid:**



1.  
**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022

**Beskrivelse av arbeidet:** Amerikavegen 19: Utført av polakker ansatt i H. Nordahl Hagen AS som er eier av Amerikavegen 19 og 23 AS.

---

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

**Faglært arbeid:**

1.  
**Hvilket år ble jobben fullført?:** 1923

**Firmanavn:** Snekker anbefalt av byggleverandør.

**Beskrivelse av arbeidet:** Amerikavegen 23: Skifte av vindu på bad og ny ytterdør. Arbeidet er kun noen år gammelt.

---

6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ Ja

Amerikavegen 19: (fabrikken) bør alle vinduer skiftes ut.

Amerikavegen 23: (privathus) mangler et vara vindu. Enkeltglass i vinduer. Energimessig bør vinduer skiftes ut.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ Ja

Beskrevet i Obron's verditakst:

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

## Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?

♦ Ja

Beskrevet i Obron's verditakst og hans anbefalinger:

Ved ekstremt regnfall kan vann fra overliggende åkrer komme inn på eiendommen. Dette er avhengig av hvordan bonden har pløyd åkeren. Med "plogforer" som er rettet mot syd og inn mot eiendommen kan vann trenge over åkerkanten og komme inn på eiendommen. Det er da viktig at innløp for rørgate er åpen uten greiner som kan sperre vannløpet forbi eiendommen. Det anbefales å legge inn tinekabel i rørgate før vårtining.

I Amrikavegen 23 (privatbolig) har vann kommet inn i jordkjeller men ikke kommet opp til byggets bærekonstruksjon. Dette dreneres ut naturlig i løpet av 1-2 dager etter flomstopp.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---



10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ Ja

Omtalt tidligere.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ Ja

Beskrevet i Obron's verditakst:

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

♦ Ja

Mus

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ Ja

Beskrevet i Obron's verditakst:

I Amerikavegen 19 har det vært tilbakeslag fra septiktank på sørsiden inn i kjelleren. Dette har enkelt blitt spylt bort inn i sluket etter regn stopp. Septiktanken er ikke nødvendig lenger da avløpet nå går direkte til renseanlegg ved mjøsa. Septiktanken kan dermed kobles ut og problemet er da løst.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

**Faglært arbeid:**

1.

**Hvilket år ble jobben fullført?:** 1975

**Firmanavn:** H. Nordahl Hagen AS

**Beskrivelse av arbeidet:** I alle år som rørlegger bedrift H. Nordahl Hagen AS har eid eiendommen (HNH AS) har de endringer som var nødvendig etter forrige eier (Einar Markeng) blitt utført av rørlegger. Se tekst beskrevet i Obron's verditakst.

---



16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ **Ja**

Eiendommen ble kjøpt av Einar Markeng i 1972.

I løpet av disse 52 år har det vært utrolig mye feil og mangler. Kan ikke ramse opp alle.

Sentralfyren i Amerikavegen 19 (fabrikken) trenger full service. Pipeløpet som er på utsiden må forlenges da opprinnelig høyde ble revet ned av snøskavel. Det er bare å skifte til bio olje og dermed er anlegget lovlig.

Anbefaler å skift til ny brenner da bio olje er aggressivt mot gamle pakninger og slanger.

Amerikavegen 23 er i hovedsak varmet opp med strøm.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**

1.

**Hvilket år ble jobben fullført?:** 1972

**Firmanavn:** H. Nordahl Hagen AS

**Beskrivelse av arbeidet:** I alle år som rørlegger bedrift H. Nordahl Hagen AS har eid eiendommen (HNH AS) har de endringer som var nødvendig etter forrige eier (Einar Markeng) blitt utført av rørlegger. Se tekst beskrevet i Obron's verditakst.

---

19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ **Ja**

I Amerikavegen 23 er det montert inn en vedovn i stua. Røykrør mot pipa må tettes.

Det må isoleres mot kjøkkendel da feieluke er litt nærmere enn 30 cm. Den bør skiftes ut da den ikke er helt tett. Innkledd pipeløp i 2 etasje fikk inspeksjonsluke og godkjent av brannvesenet.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 1972

**Firmanavn:** H. Nordahl Hagen AS

**Beskrivelse av arbeidet:** Flyttet vedovn og satte den tilbake etter at veggen ble pyntet opp med nye fliser.

---

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ **Ja**



Se tekst beskrevet i Obron's verditakst.

Amerikavegen 19: Montert i eget rom i kjeller. Ikke nedgrav og kan inspekteres.

For å sikre mot at en lekkasje kommer inn/ut av bygget bør terskel mures litt høyere og gulv ved dør pusses igjen med betong.

Oljetankene har vært der og brannvesenet har hatt inspeksjoner i løpet den tiden vi har eid eiendommen.

Vet du om kommunen har gitt tillatelse til at oljetanken kan bli liggende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ **Ja**

Se tekst beskrevet i Obron's verditakst.

Stikkontakt må fjernes for varmtvannsbeholder i Amerkavegen 23.

Alle lysrør i Amreikavegen 19 bør skiftes ut til LED lysrør og nye tennere.

Endel ledninger må ordes av elektriker etter reoperasjonen av undertak skadet av regn.

Hovedtavle er gammel med sikringer, ikke automatsikringer.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**

1.

**Hvilket år ble jobben fullført?:** 1920

**Firmanavn:** Elektro Øst Installasjon AS

**Beskrivelse av arbeidet:** Ordet alle ledninger i Amerikavegen 23 inklusive utskiftning til automatsikringer i el-skap.

---

## Eiendommen og omgivelsene

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Einar Marken bygget ny fabrikk Amerikavegen 19 og solgte den til H. Nordahl Hagen i 1972 etter en brann som krevde at nybygg ble laget på den gamle kjellerdelen.

Bygget ble utvidet av H. Nordahl Hagen AS.

Se tekst beskrevet i Obron's verditakst.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ **Ja**



Antar det.

---

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Tidligere omtalt.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ **Ja**

Kontorlokaler ble benyttet som vaktmesterbolig i en periode av meg selv: Helge Hagen. Lokalene i 2. etasje er fremdeles tilpasset kontorer og kan benyttes uendret til formålet.

---

28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Ja**

Er alle boenhetene godkjent av kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Salget består av privatbolig Nr. 23 og fabrikk Nr. 19. Det er derfor 2 enheter. Selger ønsker begge enhetene solgt samtidig ved salg av selskapet: Amerikavegen 19 og 23 AS.

---

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Ja**

Området ligger nær gårdsbruk (nabo) og både lukt og støy må påregnes i denne forbindelse.

---

35. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---



## Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ Ja

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ Ja

Vedbod på Amerikavegen 23 er ikke søkt om byggetillatelse. Den er langt under grensen på 50m<sup>2</sup>. Taket er lekk da leietager ikke fullførte takteking. Taket må skiftes eller boden må rives.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

38. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

♦ Ja

**Faglært arbeid:**

1.

**Hvilket år ble jobben fullført?:** 1972

**Firmanavn:** H. Nordahl Hagen AS

**Beskrivelse av arbeidet:** Bedriften har eid eiendommen lenge før jeg fikk ansvar for bedriften. Etter 52 år i firmaets eie er det ikke mulig for meg å stadfeste alt som andre kan ha utført. Det meste er besvart ovenfor.

**Ufaglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022

**Beskrivelse av arbeidet:** Polakker la nytt tak over den gamle del av fabrikkbygningen.

---

39. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ Nei

---

41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---



Ringsaker kommune

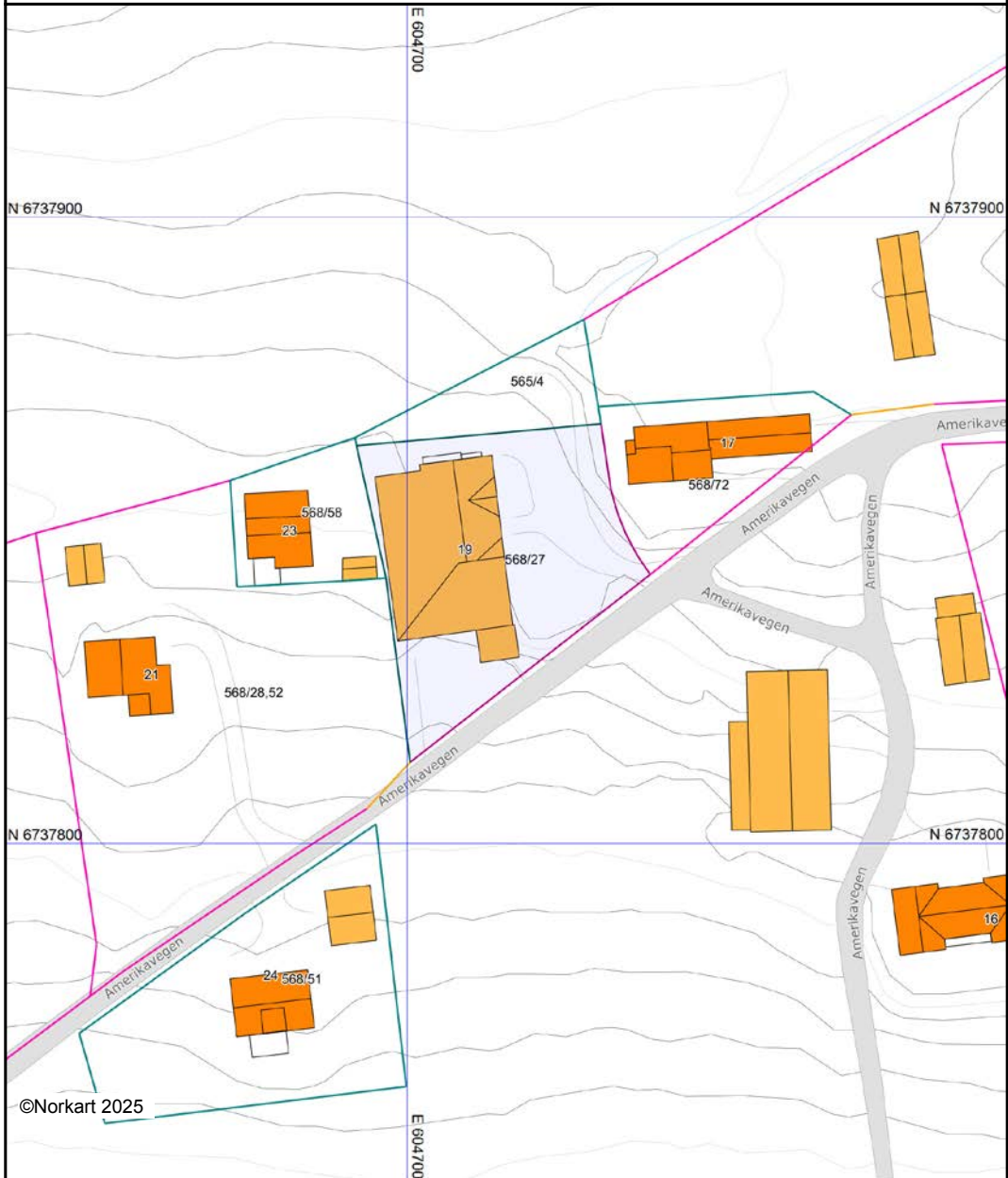
## Grunnkart

Eiendom: 568/27  
Adresse: Amerikavegen 19  
Dato: 18.08.2025  
Målestokk: 1:1000



UTM-32

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



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



Ringsaker kommune

## Ledningskart

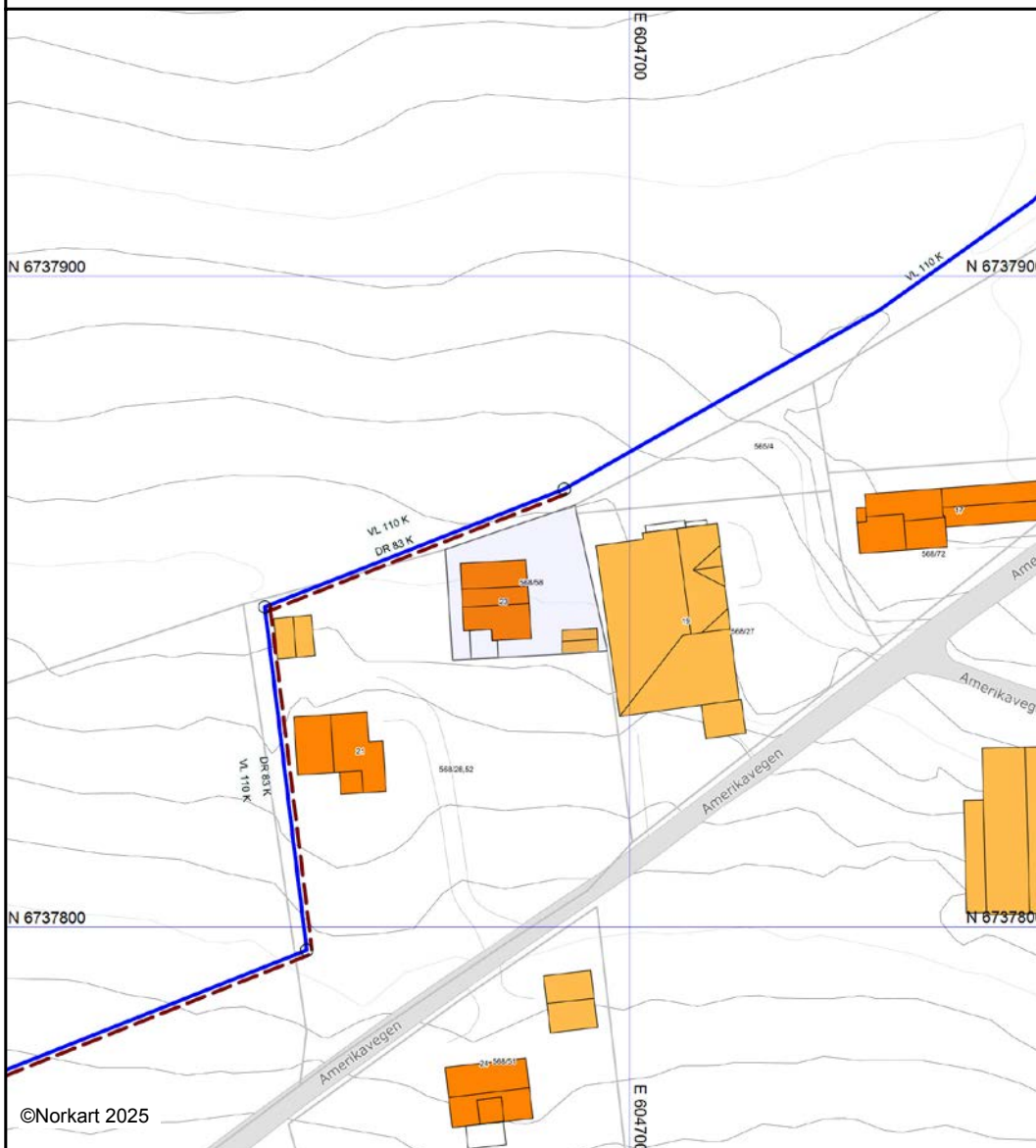
Eiendom: 568/58  
Adresse: Amerikavegen 23  
Dato: 13.08.2025  
Målestokk: 1:1000



UTM-32

Vannledning	Overvannsledning	Kum	Hydrant
Spillvannsledning	Avløp felles	Sluk	

Kartet viser kommunale ledningstraseer (vann og avløp) der dette finnes. Private stikkledninger tegnes der disse er registrert. Informasjon hentes fra kommunens digitale ledningskartverk.



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. VA-ledninger kan være tegnet parallellforsjøvet og mange private ledninger mangler i kartet. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

# Nabolagsprofil

Amerikavegen 23

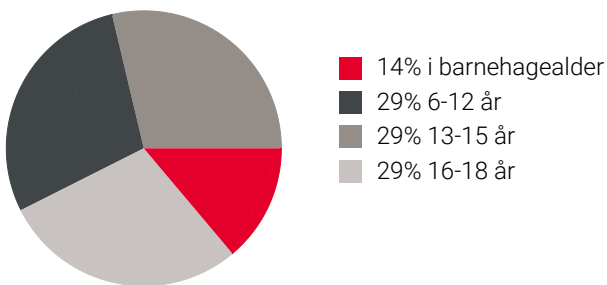
## Offentlig transport

🚶 Nes legesenter	4 min 🚶
Linje 614, 618, 620, 625, 626	0.4 km
🚶 Brumunddal stasjon	20 min 🚶
Linje F6, RE10, RE11	19.7 km
✈ Oslo Gardermoen	1 t 16 min 🚶

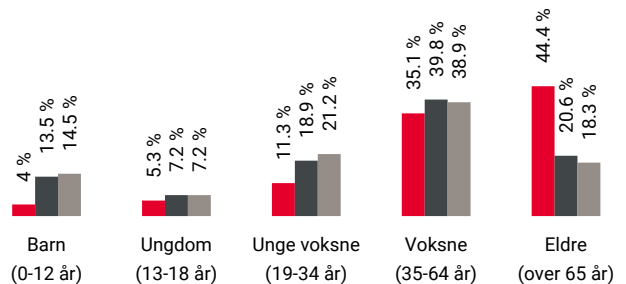
## Skoler

Nes barneskole (1-7 kl.)	7 min 🚶
264 elever, 21 klasser	6.8 km
Nes ungdomsskole (8-10 kl.)	6 min 🚶
157 elever, 10 klasser	6.7 km
Ringsaker videregående skole	22 min 🚶
750 elever	20.1 km
Statens gartner- og blomsterdekoratørs...	29 min 🚶
80 elever, 7 klasser	28.2 km

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
🔴 Grunkrets: Skinnstad	151	73
🟤 Kommune: Ringsaker	35 073	16 834
🟡 Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

Årengen barnehage (1-5 år)	5 min 🚶
38 barn	3.6 km
Nes barnehage (1-5 år)	6 min 🚶
132 barn	6.7 km
Gaupen barnehage (1-5 år)	16 min 🚶
34 barn	16.5 km

## Dagligvare

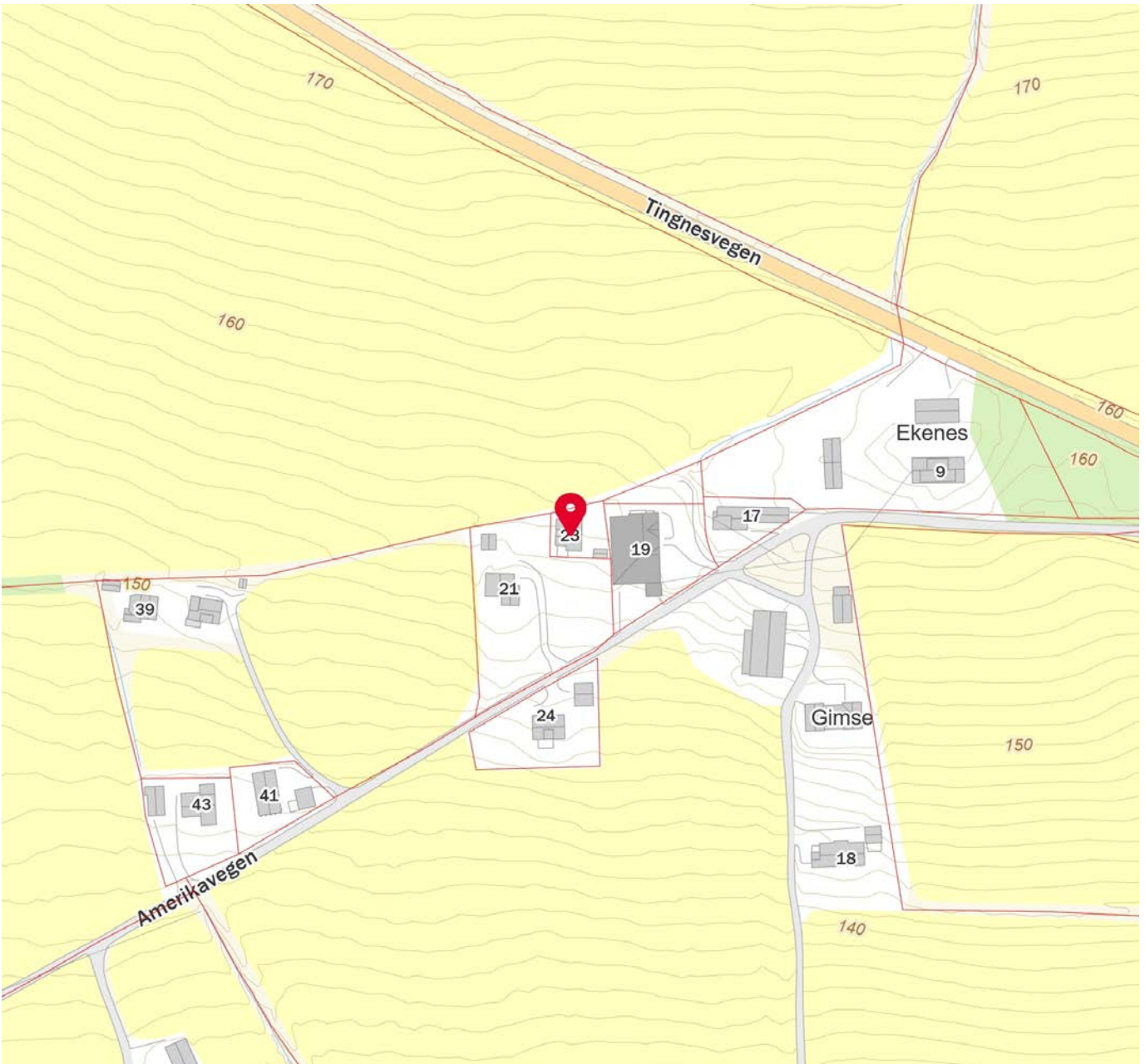
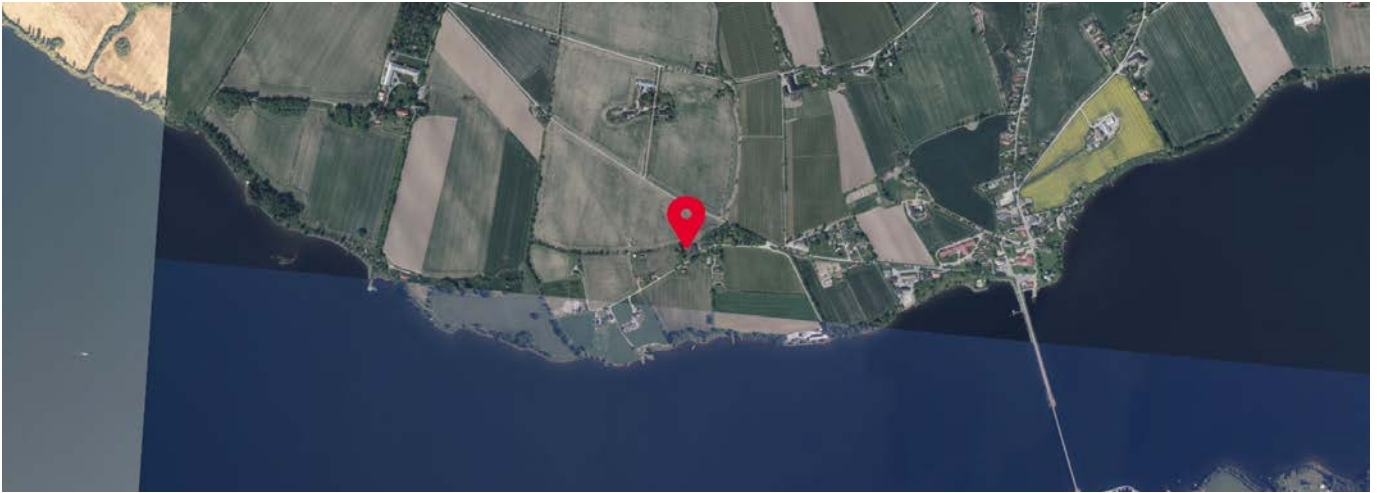
Joker Tingnes	13 min 🚶
Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	1.1 km
Kiwi Stavsjø	7 min 🚶
PostNord	7.1 km

## Sport

⚽ Tingnes sandvolleyballbane	14 min 🚶
Sandvolleyball	1.1 km
⚽ Tingnes treningsfelt	17 min 🚶
Fotball	1.4 km
🏊 Trimrommet Stavsjø	8 min 🚶
🏊 Fønix Treningssenter	20 min 🚶



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





## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

# Trygghet for deg som boligkjøper



## Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

## Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelseser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

## Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.


Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller [post@help.no](mailto:post@help.no). Les mer på [help.no](http://help.no).

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. 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](http://help.no).



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

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

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

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

**aktiv.** +  **SOS  
BARNEBYER**

# Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. 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 inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger 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 selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at 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:** Amerikavegen 19 og 23  
2350 NES PÅ HEDMARKEN

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Lars André Stensen

**Oppdragsnummer:**

**Telefon:** 906 72 515  
**E-post:** lars.andre.stensen@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 viderefordlet til selger.*

**Eventuelle forbehold:** \_\_\_\_\_

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf nr.: \_\_\_\_\_

Lånt kapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital består av:  Salg av nåværende bolig eller fast eiendom  Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som:  Forbruker  Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon:  Ja  Nei

Navn: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre