

aktiv.



Østlivegen 20, 2390 MOELV

**MOELV - Stor og innholdsrik
enebolig med flott beliggenhet i
Moelv - 3 bad - Fantastiske sol- og
utsiktsforhold**



Eiendomsmegler MNEF

Kjetil Gustavsen

Mobil 909 96 313

E-post kjetil.gustavsen@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Ringsaker

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 400 000,-
Omkostn.: Kr 111 240,-
Total ink omk.: Kr 4 511 240,-
Selger: Tor Andre Lillevold
Maria Jansen

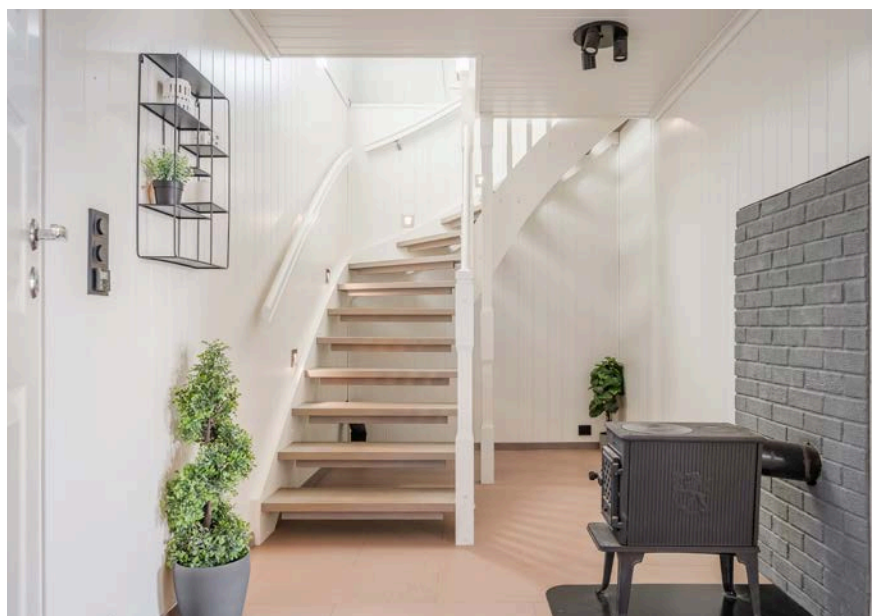
Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1977
BRA-i/BRA Total 156/173 kvm
Tomtstr.: 961.1 m²
Soverom: 4
Antall rom: 5
Gnr./bnr. Gnr. 367, bnr. 123
Oppdragsnr.: 1214240103

MOELV - Stor og innholdsrik enebolig med flott beliggenhet i Moelv - 3 bad - Flotte solforhold

Romslig enebolig med flott utsikt og barnevennlig beliggenhet i Moelv. Dette er en familievennlige eneboligen på Fossenfeltet, et ettertraktet og fredelig boligområde i Moelv. Her kan du nyte en solrik tomt med vakker utsikt over både Moelv og Mjøsa, samtidig som du har enkel tilgang til fantastiske naturopplevelser. Boligen er over to etasjer og inneholder tre soverom, tre bad, kjøkken, stue, vaskerom og stor utebod.

Høydepunkter:

- Kort vei til Moelv sentrum, skoler og barnehager
- Umiddelbar nærhet til naturskjønne turmuligheter, både sommer og vinter
- Fantastisk utsikt og solrike uteområder
- Hovedsoverom med walk-in closet oppe, og 2 soverom nede
- Romslige og lyse oppholdsrom som innbyr til trivsel
- Stor utebod ved inngangen.
- Flott opparbeidet uteareal.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	46
Egenerklæring	72
Energiattest	78
Nabolagsprofil	84
Budskjema	94

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 156 m²

BRA - e: 17 m²

BRA totalt: 173 m²

TBA: 96 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 61 m² Vindfang, gang, 2 soverom, 2 bad og vaskerom

BRA-e: 17 m² Bod

1. etasje

BRA-i: 95 m² Stue/kjøkken, gang, bad, walk-in closet og soverom

TBA fordelt på etasje

Kjeller

19 m²

1. etasje

77 m²

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

961.1 m²

Tomtebeskrivelse

Eietomt på ca. 961 m². Tomten er flat/skrånende og opparbeidet med plen og beplantning. Gruset gårdsplass.

Tomtestørrelse/-areal er hentet fra matrikelutskrift (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

(jfr. avhendingslovas § 3-3) kan derfor ikke påberopes.

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et veletablert boligområde på Fossen-feltet i Moelv. Boligen ligger ca. 2 km unna Moelv sentrum og her finner man et godt utvalg butikker og servicetilbud, herunder også skyss- og jernbanestasjon som tar deg til blant annet Hamar, Lillehammer, Trondheim og Oslo. Nærområdet byr også på flere flotte turmuligheter sommer som vinter. Det er gangavstand til lysløype med flotte skiløyper på vinterstid. Det er kort veg til både barnehage og skole. Fossen barnehage ligger ca. 800 meter unna, og Fossen skole ligger ca. 1 km unna. Du finner Moelv ungdomsskole ca. 3 km unna, like ved finner du også idrettspark, inkludert Limtrehallen til vintertrening. Om vinteren er det fine akemuligheter på jordene ved siden av boligen. Det er ca. 3,5 km ned til Mjøsa med båthavner, badestrender og fiskemuligheter. Båthavna har en koselig liten kiosk og pub med servering om sommeren. Nærmeste bussholdeplass ligger ca. 300 meter unna boligen, så her kan du lett ta deg ned til sentrum uten bil.

Moelv ligger fint til med kun en lite kjøretur unna Ringsakerfjellet, alpinanlegg (både på Hafjell og Sjusjøen) og de øvrige mjøsbyene Gjøvik, Lillehammer, Brumunddal og Hamar, finner man innenfor en kjøretid på ca. en halvtime. Er du interessert i golf så finner også Mjøsen golfpark med 18- hulls bane ca. 3 km unna.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningskilt under visning.
Se vedlagte veikart for kjørebeskrivelse til eiendommen.

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

Bygningssakkyndig

Lars Kvalvik

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Beskrivelse av byggemåte er hentet fra tilstandsrapport utført av Lars Kvalvik ved Obron.

Tilstandsrapporten angir også byggetekniske tilstandssvekkelser (tilstandsgrader -TG).

For denne eiendommen er det gitt tilstandsgrad TG 2 (avvik som ikke krever umiddelbare tiltak) for følgende bygningsdeler-/komponenter:

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

Utvendig

- Taktekking: Enkelte spiker er synlig gjennom taktekkingen.
- Nedløp og beslag: Forkantbeslag for takrenner og beslag over vindskiebord med en del avskalinger.
- Veggkonstruksjon: Steder med sprukne ender med fukt- råteskader på sør siden.
- Takkonstruksjon/Loft: Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Ved skille mellom takutstikk over veranda og selve takkonstruksjonen er det svakt synlige skjevheter i overgangen.
- Vinduer: Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne. Sprekk i vindusglass på soverom i underetasje.
- Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler. Terrasse foran inngangsparti med noen sprukne bord. Skjevheter i markterrasse.

Innvendig

Overflater: Noe slitte overflater enkelte steder. Noe slitasje og knirk i gulv i 1.etasje.

Etasjeskille/gulv mot grunn: Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på 20 mm ved trapp og gang i underetasje. Noe ujevnheter i gulv i 1.etasje der høydeforskjellene varierer mellom + - 10 mm.

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

Pipe og ildsted: Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Krypkjeller: Terrenget er ikke tildekket med plast som stenger for jordfukt å trekke opp i konstruksjonen. Må påregne forvitringsskader i inntilliggende tre og mur konstruksjoner.

Innvendige dører: Enkelte av innvendige dører har en del slitasje. Noe unormal slitasje og merker på enkelte dører i underetasje. Dør til bad tar i karm.

Våtrom

- Sluk, membran og tettesjikt (bad underetasje): Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Avvik: Alder, normal levetid er ca. 20 år til 25 år på membran. Tilstand satt ut fra alder.
- Sanitærutstyr og innredning (bad underetasje): Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene. Ikke lekkasjespalte for synliggjøring eventuelt lekkasje fra innebygd sistene på vegghengt- innebygd klosett. Krav om lekkasjespalte kom i 2010. Slepelist til dusjdører hindrer optimal avrenning til sluk.
- Ventilasjon (bad underetasje): Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
- Overflater vegger og himling (bad 1.etasje): Planhetsavvik i plateskjøt mellom toalett og dusj.
- Overflater Gulv (bad 1. etasje): Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet. Gulv med svakt motfall utenfor dusjsone, målt fra topp flis foran dusjsone til topp flis ved dør. Sprekk i flisfuge ved innebygd toalett.
- Sluk, membran og tettesjikt (bad 1.etasje): Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone. Våtromsplater er ikke fuget i nedkant under vask. Utett rørgjennomføring under vask.
- Sanitærutstyr og innredning (bad 1.etasje): Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene.

Tomteforhold

- Drenering: Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Ikke synlig grunnmursplast, grunnmursplasten skal være over terreng og festet mot vegg.
- Grunnmur og fundamenter: Del av yttervegg for tilbygget del av 1.etasje er i støpt konstruksjon med synlige planhetsavvik.
- Terrengforhold: Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

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

Tekniske installasjoner

- Varmtvannstank: Synlig fuktighet rundt reguleringsventil på innløp og utløpet.

Tomteforhold

- Forstøtningsmurer: Det er påvist større sprekker og/eller skjevheter i muren.

For ytterligere/detaljerte beskrivelser av avvik, øvrige tilstandsgrader og bygningsteknisk utførelse, også ved eventuelle andre bygninger, se tilstandsrapport som er et vedlegg i salgsoppgaven.

Sammendrag selgers egenerklæring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til kr 14.000.000,-. Det er boligdelen av eiendommen som dekkes av forsikringen.

Selger har utarbeidet en egenerklæring (vedlagt salgsoppgaven) som kjøper må gjøre seg kjent med før budgivning. Selger har i egenerklæringen bemerket følgende:
Pkt. 1. Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader? Ja, bad oppe: feil montasje av baderomsplater og sokkellist i dusjsone av firma for tidligere eier. Kun selve baderomsplatene som ble ødelagt, ingen følgefeil bak disse. Feilen rettet opp av oss med nye plater og lister. Ja, vaskerom nede: Fant misfarging grunnet feilmontering av isolasjon og fuktsperre på vegger under grunn fra byggeår på treverk og isolasjon under totalrenovering av vaskerommet. Det nye vaskerom/spabad er bygget opp som rom-i-rom etter anbefaling fra SINTEF med rotoravfukter som et føre-var tiltak.

Pkt. 2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Ja, av faglærte og ufaglærte/egeninnsats/dugnad. Bad oppe: lagt ny membran og byttet gulvfliser i hele rommet, samt montert nye baderomsplater i dusjsone og tilhørende vegger. Oppgradert alt elektrisk og baderomsvifte. Byttet dusj og servantkraner. Utført som egeninnsats og faglært familiemedlem. Spabad/vaskerom nede: Bygget opp fra grunnen av, fra det som tidligere var vaskerom fra byggeår og boder. Flyttet ut inntakssikring og satt opp nytt sikringsskap på vaskerom utført av Otera Traftec AS. Alt nytt rør og fordelerskap lagt av Bådstad AS. Støp, membran og flis utført av faglært familiemedlem (dokumentasjon i boligmappe). Lite bad nede: Byttet elektrisk utført som faglært egeninnsats. Arbeid utført av: Bådstad AS og Otera Traftec AS

Pkt. 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt? Ja, membran bad oppe. Totalrenovering av spabad/vaskerom.

Pkt. 4. Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp? Ja, kun av faglært. Skiftet inntaksledning/påkobling nede ved veien opplyses fra tidligere eier, utført av Maskinkraft for kommunen. Nye rør kjøkken (2013), bad overetg. (2013) og lite bad nede (2008/09) i forbindelse med renovering av forrige eier. Utført av Asbjørn Nordsveen 2013 og Ringsaker Rør AS 2008/09. Nye rør, utekraner på begge sider av huset med varm og kaldt vann og rørfordelingsskap utført av Bådstad AS i forbindelse

med totalrenovering av vaskerom og spabad i 2022/2023. Arbeid er utført av Bådstad AS, Maskinkraft AS, Asbjørn Nordsveen, Ringsaker Rør AS.

Pkt. 8. Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende? Ja, enkelte sprekker i grunnmuren, men ikke sett forverring av dette av oss eller etter opplysninger fra forrige eier.

Pkt. 11. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad. Oppgradert el-anlegg og sikringsskap overetg. 2013 av forrige eier utført av Moelven Elektro AS. Flyttet inntakssikring og strømmåler ut av huset til nytt tilknytningsskap. Økt hovedsikringen til 63A. Etablert nytt sikringsskap nede og flyttet alle underetg. sikringer ned. Utført av Otera Traftec AS. Oppgradert elektrisk i alle rom, med svarte stikkontakter, brytere, dimmere og temperaturmålere. Smartstyring av lys, varme, følge strømpris og elbillader m.m. Faglært husstandsmedlem. Montert ny varmepumpe på walk in closet overetg. av faglært familiemedlem. Etablert elbillader med tilhørende ny kurs i tilknytningsskap. Faglært husstandsmedlem. Dokumentasjon i boligmappe. Etablert kablet nettverk med punkter i begge etasjer. Faglært husstandsmedlem. Boligen er tilknyttet fiber fra Eidsiva Bredbånd. Arbeid utført av: Moelven Elektro AS og Otera Traftec AS.

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

Pkt. 12. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Ja, 2013 ifølge forrige eier. Service av begge varmepumper hvert år av faglært familiemedlem.

Pkt. 13. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag? Ja, easee elbillader med mulighet for smartstyring.

Pkt. 16. Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade? Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad. Rev gammel terrasse og reisverk, og bygget opp ny fra grunnen av i 2020. Lagt på ny takpapp på tak over bod. Ny kledning bod. Overflatebehandling av kledning og grunnmur. Ny plattning på ca 55m² med trapper med decklights, og blomsterkasser 2021. Lagt himling inngangsparti og montert spotter. Forrige eier opplyser om ny shingel over den gamle i hans eie som egeninnsats.

Pkt. 18. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Ja, har blitt bygget på soverom overetg, og flyttet trapp inne av tidligere eiere. Vet ikke mer om dette.

Pkt. 18.1. Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene? Ja,

tidligere eier opplyste i sitt egenmeldingsskjema at dette ble meldt inn før salg sist. Vet ikke mer om dette.

Innhold

Underetasjen: Entré, gang, bad, vaskerom, 2 bad, 2 soverom og stor utebod.

1. etasje: Kjøkken, bad, gang og soverom med walk-in closet

Standard

Velkommen til en lys og romslig bolig med utsikt over Mjøsa og Moelv,

Gjennom det overbygde inngangspartiet trer du inn i et praktisk vindfang med god plass for oppbevaring av yttertøy og sko. Videre ledes du inn i en romslig hall med trapp opp til første etasje. I hallen er det en vedovn som skaper en varm og koselig atmosfære på kjølige dager.

Stue og kjøkken: I første etasje finner du en åpen og luftig stue- og kjøkkenløsning. Store vindusflater slipper inn rikelig med dagslys, som gir rommet en lys og innbydende følelse. Det er god plass til flere ulike møbleringssoner, og både gulvvarme og en ovn sørger for behagelig varme året rundt. Fra stuen har du direkte tilgang til en solrik terrasse som vender mot sør og vest, perfekt for å nyte varme sommerdager med flott utsikt over Mjøsa.

Kjøkkenet:

Det moderne og funksjonelle kjøkkenet er utstyrt med rikelig skap- og benkeplass. Takhøye skap gir optimal lagringsplass, og et vindu over benken gir et lyst og trivelig arbeidsområde. Kjøkkenet har integrerte hvitevarer som stekeovn og platetopp. Det er tilrettelagt for et frittstående kjøle-/fryseskap og oppvaskmaskin. God belysning over benken sørger for et godt arbeidslys når du lager mat.

Soverom:

Boligen har tre romslige soverom, fordelt på begge etasjene, med god plass til seng, nattbord og lagringsløsninger. Hovedsoverommet ligger i andre etasje med walk-in closet. Soverommene i underetasjen har gulvvarme for ekstra komfort, og kan enkelt tilpasses til kontor eller hobbyrom ved behov. Dette gir fleksible løsninger for både familier og par.

Bad:

Boligen inneholder 3 stilrene bad, samt et praktisk vaskerom i underetasjen. To av badene er romslige og alle badene har gulvvarme for en behagelig start på dagen. Badet i hovedetasjen er innredet med dobbel servant, speil med belysning, vegghengt toalett, baderomsplater og fliser på gulv. Badet av nyere standard i underetasjen har samme høye standard med flislagte gulv, fliser på vegg, dusjvegger, og vegghengt WC. Begge badene er utstyrt med mekanisk avtrekk for optimal ventilasjon.

Vaskerom:

Vaskerommet ligger praktisk plassert ved inngangspartiet, og er helt nyoppusset. Vaskerommet har opplegg for både vaskemaskin og tørketrommel, og er klargjort for vask. Vaskerommet har også en rotoravfukter som et forebyggende tiltak mot fukt på kjellervegger.

Denne boligen byr på gjennomtenkte løsninger og en flott planløsning, med romslige oppholdsrom, gode soveromsløsninger og en fantastisk utsikt over Mjøsa. Her kan du virkelig nyte både komfort og natur.

Velkommen til en hyggelig visning!

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

Stekeovn og koketopp medfølger da de er integrert. Oppvaskmaskin medfølger ikke.

TV/Internett/Bredbånd

Fiber

Parkering

Biloppstillingsplasser på egen romslige gårdsplass.

Forsikringsselskap

JBF

Polisenummer

2015061

Energi

Oppvarming

Oppvarmingen består av strøm og vedfyring.

I hovedsak ved hjelp av 2 varmepumper og 2 ildsteder. Det er varme i gulv på alle våtrom, stue, kjøkken, gang og soverom underetasje.

Energikarakter

E

Energifarge

Oransje

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 4 400 000

Kommunale avgifter

Kr 27 923

Kommunale avgifter år

2023

Info kommunale avgifter

For 2024 gjelder følgende satser for kommunale avgifter (inkl. mva.):

Abonnementsgebyr vann og avløp: Kr 8.779,-

Forbruk vann: Kr 35,16,- per kubikk.

Forbruk kloakk: Kr 39,71,- per kubikk.

Renovasjon: Kr 5.584,- (middels beholder - 140 liter).

Feie- og tilsynsgebyr: Kr 658,- (feieing 1 pipeløp hvert 2. år).

Eiendomsskatt: Kr 4.732,-

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 4 732

Eiendomsskatt år

2023

Info eiendomsskatt

Eiendomsskatten ved forrige beregning var kr 4.732,-. Det gjøres oppmerksom på at det kan komme endringer i regelverket knyttet til eiendomsskatt. Beregning av eiendomsskatt vil kunne avhenge av om boligen er primær- eller sekundærbolig.

Formuesverdi primær

Kr 812 500

Formuesverdi primær år

2022

Formuesverdi sekundær

Kr 3 087 500

Formuesverdi sekundær år

2022

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 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 367, bruksnummer 123 i Ringsaker kommune.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det ble utstedt ferdigattest for hele bygget i juli 1978.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

01.07.1978.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett, via private stikkledninger. Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen ligger i et område under reguleringsplan for Fossen/Fjelstad fra 1973. Området er regulert til frittliggende småhusbebyggelse.

Eiendommen omfattes av kommuneplanens arealdel 2014-2026 for Ringsaker kommune. Området eiendommen ligger i er avsatt og/eller utnyttet til boligbebyggelse, nåværende - samt grønnstruktur, nåværende.

Eiendommen omfattes av Kommuneplaner under arbeid , kommuneplanens arealdel 2024-2040 for Ringsaker kommune. Området eiendommen ligger i er avsatt og/eller utnyttet til boligbebyggelse,

Eiendommen omfattes av kommuneplanens arealdel 2014-2025 for Ringsaker kommune. Området eiendommen ligger i er avsatt og/eller utnyttet til boligbebyggelse,

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. Det er begrensninger ved korttidsutleie av eierseksjoner, jf. eierseksjonslovens § 24. Eiendommen står i matrikkelen registrert med bruksenhet(er).

Kommentar bo- og driveplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

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

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/

kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

4 400 000 Prisantydning

Omkostninger

15 100 Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt)

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

110 000 Dokumentavgift

240 Panteattest kjøper

500 Tinglysningsgebyr pantedokument

500 Tinglysningsgebyr skjøte

111 240 Omkostninger totalt

126 340 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

129 140 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

4 511 240 Totalpris. inkl. omkostninger

4 526 340 Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

4 529 140 Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 111 240

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 deknings salg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter

avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt en provisjon på 1,3 % av salgssummen, minimum kr 49.000,- ved gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg kommer tilretteleggingsgebyr (kr 15.900,-), oppgjørshonorar (kr 6.250,-), visningshonorar (kr 2.500,- per stykk), markedspakke (kr 21.750,-) samt innhenting av opplysninger og tinglysing av sikringsobligasjon (kr 10.900,-). Alle beløp er inklusive mva. Meglerforetaket har ikke krav på provisjon og oppgjørshonorar dersom handel ikke kommer i stand i oppdragstiden eller hvis oppdraget sies opp.

Oppdragsansvarlig

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

Aktiv Eiendomsmegling Ringsaker AS, Berger Langmoens veg 6
2380 Brumunddal
Tlf: 994 78 855

Salgsoppgavedato

11.10.2024

Østlivegen 20

Underetasje

Yttergang (2020):

- Malt vegger og tak.
- Byttet elektrisk og satt opp smartbevegelsessensor.
- Byttet til smart kodelås.

Stort soverom (2024):

- Malt vegger og tak.
- Byttet gulv og lister.
- Byttet alt elektrisk.
- Montert nytt kablet nettverk.

Spabad (2023):

- Bygget opp helt nytt bad fra grunnen.
- Rørleggerarbeid utført av Bådstad AS.
- Membran- og flisarbeid utført av faglært familiemedlem. Dokumentasjon tilgjengelig i boligmappa.
- Elektriskarbeid er utført av faglært, egeninnsats.
- Innfelte LED-lister i nisjer med RGB CCT-funksjonalitet som kan følge musikk, og styres via app eller bryter.
- Innfelte mini-downlights i hyller.
- Downlights i tak, og klargjort trekkerør for bevegelsessensor.
- Smartdimmer for styring av lys, smarttermostat til varmekabler (kan settes opp til å følge strømpriser).
- Smart baderomsvifte.
- Speil med innebygd lys.
- Dusjvegger fra Duxa og regndusj fra Gustavsberg.
- Luksus massasjebad fra Vikingbad Kilen Xtreme.
- Elektrisk håndkjetørker fra PAX.

Lite soverom (2024):

- Malt tak og vegger.
- Byttet gulv.
- Byttet alt elektrisk.

Gang (2023):

- Byttet alt elektrisk.
- Overflatebehandlet peismur.
- Satt inn smartbevegelsessensor.

Vaskerom (2023):

- Bygget opp fra grunnen.
- Flyttet inntakssikring ut til ny TKS og etablert nytt sikringsskap med nettverksfordeling utført av Otera Traftec AS.
- Etablert nytt fordelingskap for alt røropplegg i hele huset.
- Klargjort for vannavløp til vask.
- Etablert opplegg for vaskemaskin.
- Nye rør og klargjort for bytte til 300L varmtvannsbereder.
- Smartdimmer for styring av downlights, smarttermostat til varmekabler som kan settes opp til å følge strømpriser.
- Separat stikkontakt for styring og strømmåling av vaskemaskin og tørketrommel.
- Klargjort trekkerør for vannmåler.
- Etablert en rotoravfukter med hygrostatstyring som sørger for tørt klima i veggene, da det er under bakkenivå som et føre-var tiltak.
- Fliser på gulv med membran, og malt gips på vegger.
- Lagt klart vannrør med god lengde fra vaskerom til vegg i trapp, for mulighet for fremtidig flytting av eksempelvis kjøkken.

Lite bad (2023):

- Byttet til fuktstyrt baderomsvifte.
- Byttet alt elektrisk, installert smarttermostat og smartdimmer.
- Klargjort trekkerør til strøm til eventuell fremtidig smart-toalett.
- Smartbevegelsessensor.

Utendørs

Terrasse og platting:

2020

- Revet gammel terrasse og bygget opp ny fra grunnen av. Gulv og toppbord fra Møre Royal. Innfelt belysning (decklight) i trapp, led-list montert under toppbord.
- Nytt takbelegg under terrasse over bod.
- Støpt bæresøyler for ekstra solid terrasse
- Plantet prydetrær og bærbusker.

2021

- Malt tak terrasse og montert downlights med smartdimmer.
- Gravd og planert hage, bygget ca. 55 m² platting i MøreRoyal over to nivåer samt trapper med decklight.
- Bygd blomsterkasser på hver side av trappen og langs platting med spiler.

2022

- Etablert utekraner med varmt og kaldt vann på begge sider av huset (utført av Bådstad AS).
- Etablert nytt tilknytningsskap for strøm og økt hovedsikring til 63A.
- Etablert kurs for elbillader og flere kurser for fremtidig behov.
- Montert easee smart-elbillader.
- Montert ny utebelysning på bod.
- Lagt tak og montert downlights ved inngangsparti + utendørs stikkontakt ved platting.
- Malt grunnmur.

2023

- Malt platting inngangsparti.
- Byttet kledning på bod, satt inn byggedør, og påbegynt isolering av bod.
- Etablert trekkerør og koblingsbokser for strømoopplegg.

Overetasje

Stue/Kjøkken (2020):

- Fornyet kjøkken med håndtak og folie.
- Malt alle vegger.
- Byttet alt elektrisk og satt inn smartdimmer og termostater.
- Smart magnetkontakt montert på terrassedør.
- Byttet peis og overflatebehandlet mur.
- Montert punkter for kablet nettverk.

Bad (2024):

- Overflatebehandlet baderomsinnredning.
- Byttet elektrisk og satt inn downlights og smart-multisensor.
- Installert smart baderomsvifte.
- Regndusj fra Gustavsberg.
- Byttet servantarmatur til Hans Grohe i sort utførelse.
- Laget ny membran og flislatt gulv.
- Byttet baderomsplater i dusjsone og bak toalett.

Soverom/Walk-in closet (2023):

- Ny Daikin varmepumpe med Wi-Fi-styring i 2021.
- Revet vegg og montert spiletak.
- Montert lampe og downlights.
- Byttet alt elektrisk.
- Kablet nettverk til AP i taket.
- Malt vegger og montert garderobeinnredning fra gulv til tak.

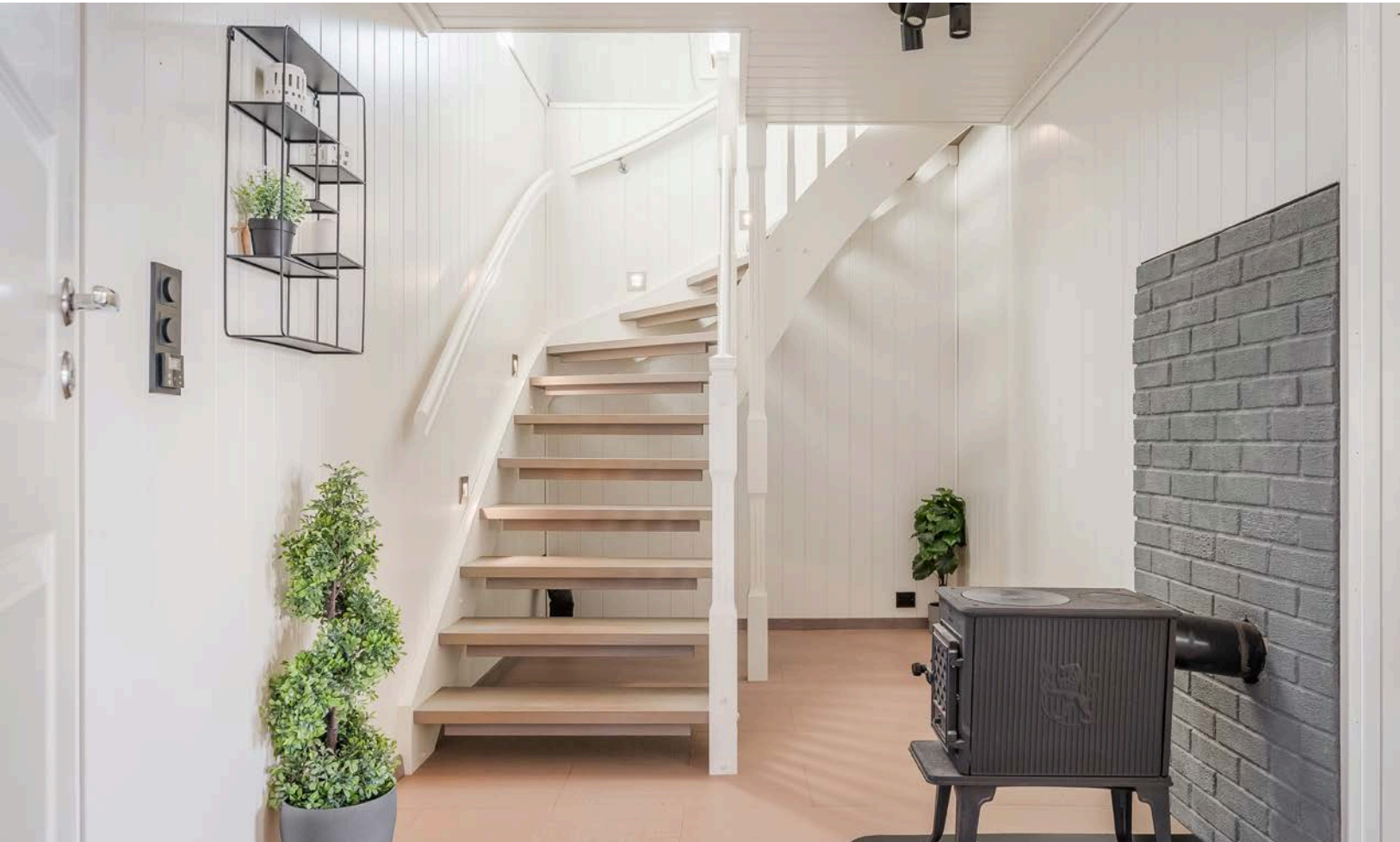
Ting å fremheve

- Stor og åpen stue-/kjøkkenløsning.
- Tre gode bad og eget vaskerom.
- Voksenavdeling med walk-in closet drømmen.
- Stor gårdsplass med elbillader.
- Åpen og luftig utsikt.
- Store og gode uteplasser, bygget i 2020–2021.
- Kort vei til skog og mark med gode turmuligheter og frisbeegolfbane.
- Sentralt med gangavstand til skole og barnehage.
- Alt rør- og elektrisk oppgradert med smarthusfunksjoner.
- To varmepumper og ny peis.

Highlights fra tidligere eier

- Nye vinduer i overetasjen.
- Etterisolert overetasjen.
- Ny takteking.
- Ny trapp.
- Tidløst kjøkken fra 2013.
- Varmekabler på alle bad, soverom i underetasje, og stue/kjøkken.







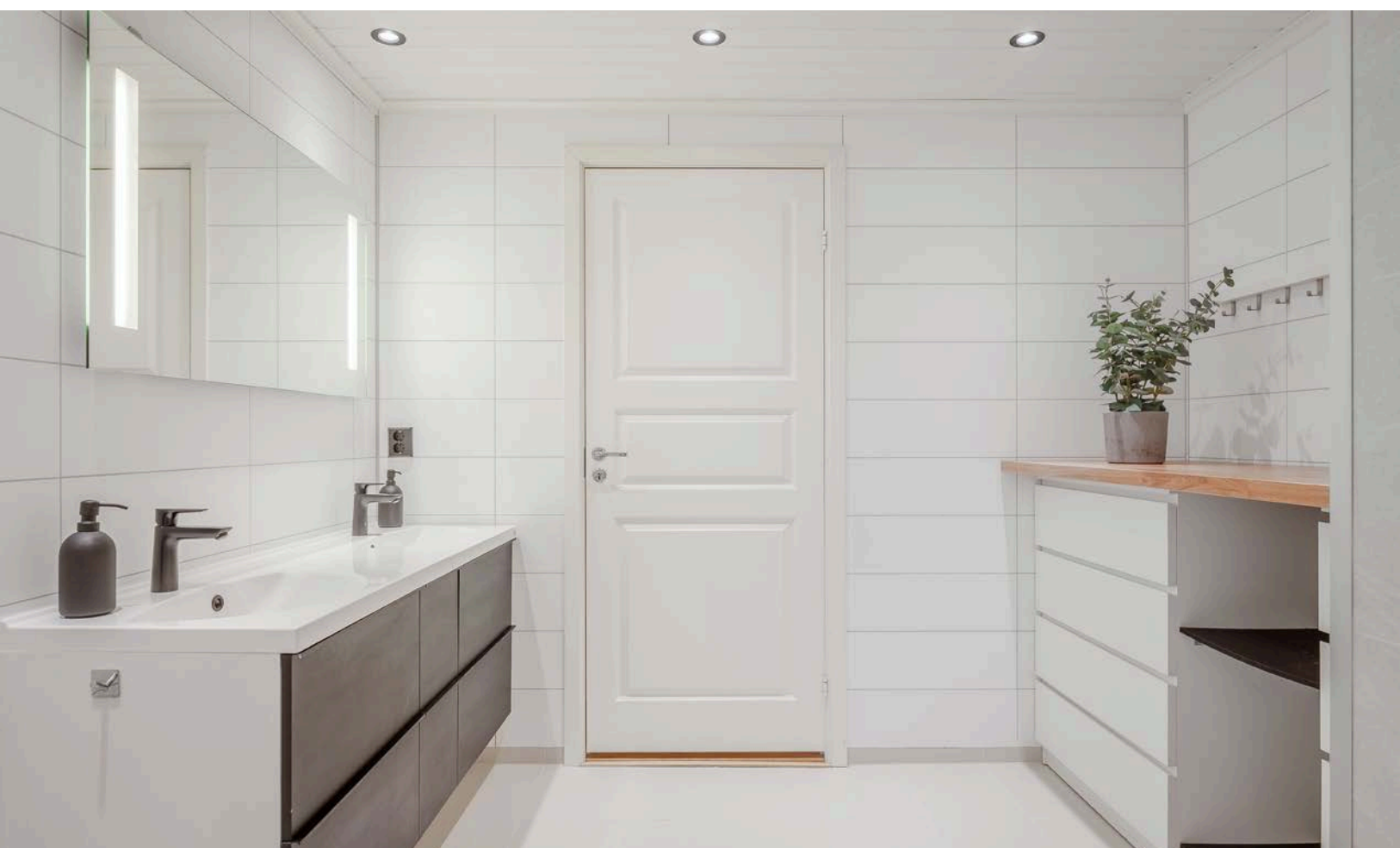








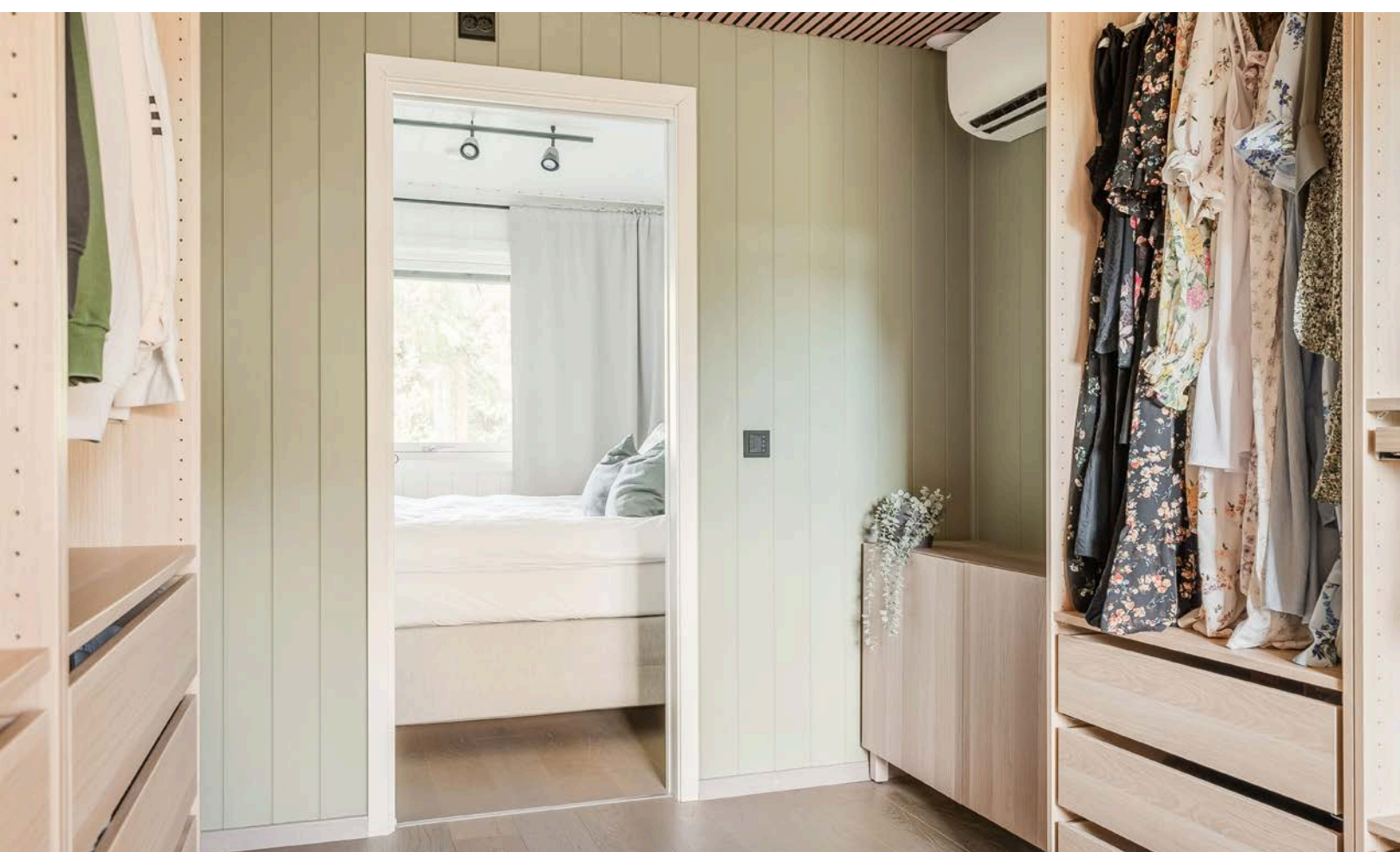




















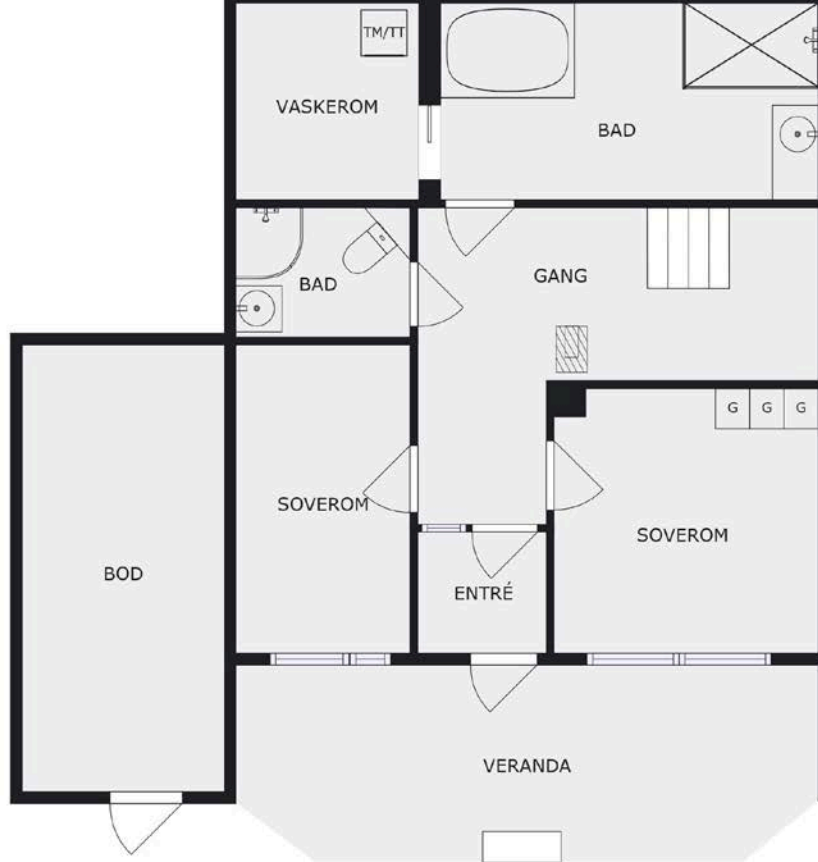
















Vedlegg

Tilstandsrapport

 Enebolig
 Østlivegen 20, 2390 MOELV
 RINGSAKER kommune
 # gnr. 367, bnr. 123

Sum areal alle bygg: BRA: 173 m² BRA-i: 156 m²



Befaringsdato: 01.10.2024

Rapportdato: 08.10.2024

Oppdragsnr.: 21169-24572

Referansenummer: JK2614

Autorisert foretak: Obron Øst AS

Sertifisert Takstingeniør: Lars Kvalvik

Vår ref:



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

Norsk takst

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



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

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

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

OBRON ØST AS

Obron Øst AS

Takstforetak.

Datterselskap i Obron Gruppen.

Obron Øst AS sammen med sine samarbeidspartnere, utarbeider takster i det meste av Innlandet.

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

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



Rapportansvarlig

Lars Kvalvik

Lars Kvalvik

Uavhengig Takstingeniør

lars.kvalvik@obron.no

468 37 039



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, 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
- løspore slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Ferdigattest for selve huset foreligger ikke.

Kun ferdigattest for bruksendring fra bod til soverom i 1.etasje.

Ferdigattest for tilbygget del av stue og påbygg på nord-siden foreligger ikke.

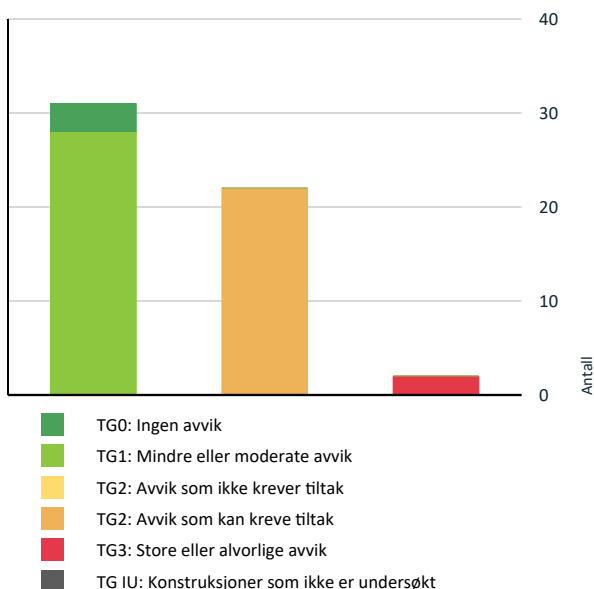
Rominndeling i underetasje og 1.etasje er endret fra de originale byggetegningene.

Det foreligger ingen godkjent bruksendring fra matbod/disponibelt rom til bad i underetasje.

Det foreligger ingen godkjent bruksendring fra bod i 1.etasje til bad.

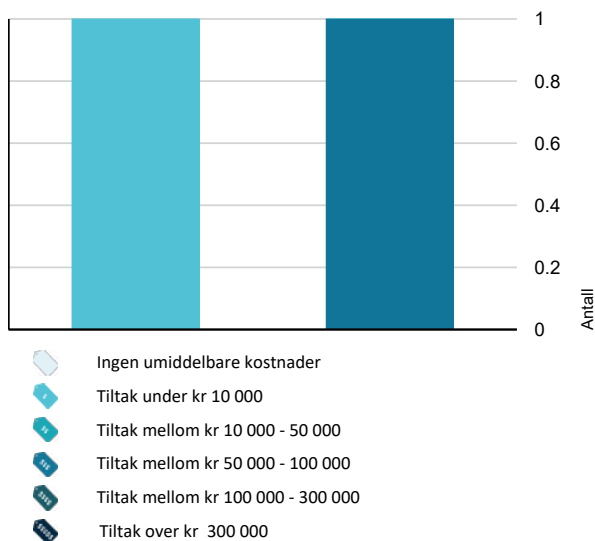
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

Det er avvik:
Synlig fuktighet rundt reguleringsventil på innløp og utløpet.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tomteforhold > Forstøtningsmurer [Gå til side](#)

Det er påvist større sprekker og/eller skjevheter i muren.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Takteking [Gå til side](#)

Det er avvik:
Enkelte spiker er synlig gjennom taktekingen.

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

Det er avvik:
Forkantbeslag for takrenner og beslag over vindskiebord med en del avskalinger.

Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

Det er avvik:
Steder med sprukne ender med fukt- råteskader på sør siden.

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

Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
Ved skille mellom takutstikk over veranda og selve takkonstruksjonen er det svakt synlige skjevheter i overgangen.

Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.

Sammendrag av boligens tilstand

Sprekk i vindusglass på soverom i underetasje.

! **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** [Gå til side](#)

Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Terrasse foran inngangsparti med noen sprukne bord.

Skjevheter i markterrasse.

! **Innvendig > Overflater** [Gå til side](#)

Det er avvik:

Noe slitte overflater enkelte steder.

Noe slitasje og knirk i gulv i 1.etasje.

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

Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Målt høydeforskjell på 20 mm ved trapp og gang i underetasje.

Noe ujevnheter i gulv i 1.etasje der høydeforskjellene varierer mellom +- 10 mm.

! **Innvendig > Radon** [Gå til side](#)

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

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

Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

! **Innvendig > Kryp kjeller** [Gå til side](#)

Det er avvik:

Terreng er ikke tildekket med plast som stenger for jordfukt å trekke opp i konstruksjonen.

Må påregne forvitringsskader i inntilliggende tre og mur konstruksjoner.

! **Innvendig > Innvendige dører** [Gå til side](#)

Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Noe unormal slitasje og merker på enkelte dører i underetasje.

Dør til bad tar i karm.

! **Våtrom > Underetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Avvik: Alder, normal levetid er ca. 20 år til 25 år på membran.

Tilstand satt ut fra alder.

! **Våtrom > Underetasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** [Gå til side](#)

Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

Ikke lekkasjespalte for synliggjøring eventuelt lekkasje fra innebygd sisterner på vegghengt-innebygd klosett. Krav om lekkasjespalte kom i 2010.

Slepelist til dusjdører hindrer optimal avrenning til sluk.

! **Våtrom > Underetasje > Bad > Ventilasjon** [Gå til side](#)

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

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

Det er avvik:

Planhetsavvik i plateskjøt mellom toalett og dusj.

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

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

Gulv med svakt motfall utenfor dusjsone, målt fra topp flis foran dusjsone til topp flis ved dør. Sprekk i flisfuge ved innebygd toalett.

! **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 våtsone.

Våtromsplater er ikke fuget i nedkant under vask. Utett rørgjennomføring under vask.

! **Våtrom > 1.Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** [Gå til side](#)

Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

Sammendrag av boligens tilstand

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

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Ikke synlig grunnmursplast, grunnmursplasten skal være over terreng og festet mot vegg.

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

Det er avvik:

Del av yttervegg for tilbygget del av 1. etasje er i støpt konstruksjon med synlige planhetsavvik.

! **Tomteforhold > Terrengforhold** [Gå til side](#)

Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1977

Kommentar
Eiendomsverdi AS

Anvendelse
Hjemmelshavere bor i boligen

Standard
Standard fra byggeåret, med enkelte fornyelser av enkelte overflater og komponenter.

Vedlikehold
Greit ivarettatt.

Tilbygg / modernisering

1980	Tilbygg	Tilbygget del av 1. etasje med soverom.
1988	Tilbygg	Utvidelse av stue.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av pappshingel. Taket er besikket fra taknivå.

Årstall: 2010 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Enkelte spiker er synlig gjennom taktekingen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Må tettes.



TG 2 Nedløp og beslag

Helbeslått pipetopp, beslått luftehatt, plast takrenner og nedløp.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Forkantbeslag for takrenner og beslag over vindskiebord med en del avskalinger.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Må påregne utskiftinger.

Påse at kondensvann fra varmepumpens ytterdel ledes bort fra huset. Det anbefales at vann ledes vekk fra grunnmur slik at ikke drenering og krypkjeller utsettes for unødvendig fuktbelastning.



TG 2 Veggkonstruksjon

Tilstandsrapport

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning, liggende bordkledning i gavvlene.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Steder med sprukne ender med fukt- råteskader på sør siden.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Må påregne vedlikehold og noe utskiftinger.



1 TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltak, tretakkonstruksjoner, bordkledd undertak, isolert med mineralull.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

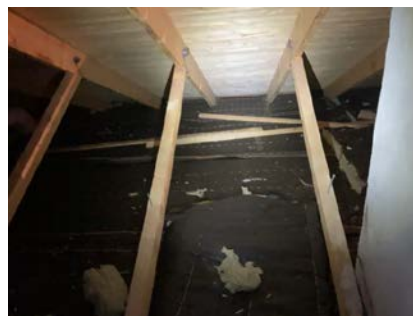
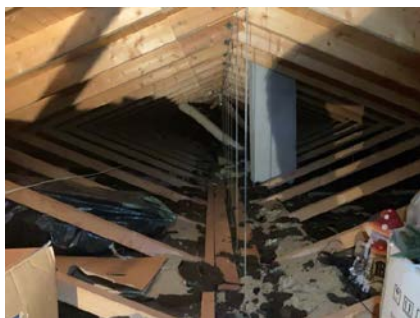
Ved skille mellom takutstikk over veranda og selve takkonstruksjonen er det svakt synlige skjevheter i overgangen.

Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.

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 da dette har satt seg over tid og har ingen utvikling i nyere tid.

Kun ventilering i gavvlene.



Fra denne posisjonen er høydeforskjell synlig.

1 TG 2 Vinduer

Vinduer med isolerglass, observert vinduer med produksjonsår 1976 i underetasje og 2013 i 1.etasje.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.

Sprekk i vindusglass på soverom i underetasje.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.



1 TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør.
Heve og skyvedør til terrassen.

Tilstandsrapport

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Veranda ved stue i 1. etasje.
Terrasse foran inngangsparti.
Markterrasse på øst siden.

Vurdering av avvik:

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Terrasse foran inngangsparti med noen sprukne bord.
Skjevheter i markterrasse.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.

TG 1 Utvendige trapper

Tretrapp fra terrasse på øst-siden.



Utvendig bod

Støpte gulv og vegger.
Påbegynt arbeid med isolering.
Lagt opp sikringsskap og trekkerør.
Taktekking med shingel med noe svakheter, påvist med fuktmerker og gjennom fuktmåling i himling.
Noen fuktmerker i himling og bjelker, fuktmåling utført i panel med resultat som kan være skadelig for treverk.
Enkel boddør med provisorisk tett hull.
Tg2 gis generelt for hele boden basert på de registrerte avvik.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat, parkett og kompositt. Veggene har tapet og malte plater. Innvendige tak har panel.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Noe slitte overflater enkelte steder.
Noe slitasje og knirk i gulv i 1. etasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak kreves.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Støpt gulv i kjeller.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet.
Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Målt høydeforskjell på 20 mm ved trapp og gang i underetasje.

Noe ujevnheter i gulv i 1. etasje der høydeforskjellene varierer mellom + - 10 mm.

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.

TG 2 Radon

Radonkartet på <https://geo.ngu.no/kart/radon/> viser at det er moderate 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.

TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe. Vedovn og sotluke i kjeller. Peisovn i stue i 1. etasje.

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Kjellergulv og vegger er kledd.

Fuktmåling utført i inspeksjonsluke på vaskerom uten å påvise unormale forhold.

Tilstandsrapport



TG 2 Krypjkjeller

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Fuktmålinger utført uten å påvise unormale forhold.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Terrenget er ikke tildekket med plast som stenger for jordfukt å trekke opp i konstruksjonen. Må påregne forvitringsskader i inntilliggende tre og mur konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Bør etablere plast på jordbakken i krypkjellere, som vil stenge for jordfuktighet i å trekke opp i konstruksjonen.



TG 1 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp.

TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen fyllingsdører.

Vurdering av avvik:

- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Noe unormal slitasje og merker på enkelte dører i underetasje. Dør til bad tar i karm.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må påregnes.



VÅTROM

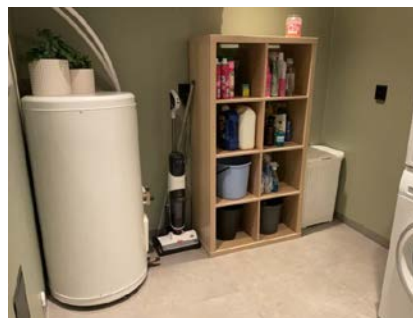
UNDERETASJE > VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: faktura og bilder.

Årstall: 2023

Kilde: Eier



UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har malte plater. Taket har panel.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 38 mm målt fra topp flis på ved gjennomgang til bad til topp slukrist.

Det er vist bilder av smurt membran i skyvedørskasse.

UNDERETASJE > VASKEROM

Tilstandsrapport

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse. Synlig membran under klemring i sluk.

###Ingen membran og ikke vantette overflater rundt eventuell servant, må sjekkes



UNDERETASJE > VASKEROM

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har opplegg for vaskemaskin og opplegg for servant.

UNDERETASJE > VASKEROM

! TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

UNDERETASJE > VASKEROM

! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Fuktmåling er foretatt uten å påvise unormale forhold. Fuktmåling er foretatt ved/i inspeksjonsluke. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.



Fuktmåling i konstruksjonen for vaskerom.



UNDERETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: faktura og bilder.

Årstall: 2008 Kilde: Tidligere salgsoppgaver



UNDERETASJE > BAD

! TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har panel.

UNDERETASJE > BAD

! TG 1 Overflater Gulv

Tilstandsrapport

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 30 mm målt fra topp slukrist til topp flis forran dør.

UNDERETASJE > BAD

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. På denne type sluk er det en plastkant- slukhette som dekker klemringen, så slukmembran og klemring er ikke synlig og ikke kontrollert. Det er synlig membran før klemring.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Avvik: Alder, normal levetid er ca. 20 år til 25 år på membran. Tilstand satt ut fra alder.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Installering av tett dusjkabinett anbefales.



UNDERETASJE > BAD

! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.

Ikke lekkasjespalte for synliggjøring eventuelt lekkasje fra innebygd systerne på vegghengt- innebygd klosett. Krav om lekkasjespalte kom i 2010.

Slepelest til dusjdører hindrer optimal avrenning til sluk.

Konsekvens/tiltak

- Ved implementering av innebygget systerne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

Det må etableres større åpning i slepelest eller fjerne de helt.



UNDERETASJE > BAD

! TG 2 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte med fuktsensor. Ikke kontrollert.

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.



UNDERETASJE > BAD

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er ikke foretatt hulltaking men fuktmålinger er utført via inspeksjonsluke på vaskerom uten å påvise unormale forhold. Noen eldre fuktmerker i de gamle veggplatene, ingen utslag ved fuktmålinger.

Tilstandsrapport

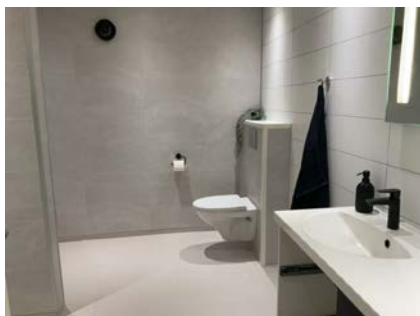


1.ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: faktura og bilder.

Årstall: 2024 Kilde: Eier



1.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har våtromstapet/belegg. Taket har panel.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Planhetsavvik i plateskjøt mellom toalett og dusj.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Bør utbedres.



1.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 10 mm fra topp slukrist til topp flis forran dør.

Vurdering av avvik:

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

Gulv med svakt motfall utenfor dusjsone, målt fra topp flis foran dusjsone til topp flis ved dør.

Sprekk i flisfuge ved innebygd toalett.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Løsningen under dør må sjekkes ytterligere.

Det anbefales å øke høydeforskjell mellom sluk og membran ved dør til minimum 25 mm.

1.ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er slukrenne ved vegg i dusjsonen og smøremembran med dokumentert utførelse.

Vurdering av avvik:

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

Våtromsplater er ikke fuget i nedkant under vask.

Utett rørgjennomføring under vask.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokale tiltak for å utbedre utettheter på våtrommet.



Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

1 TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

1. ETASJE > BAD

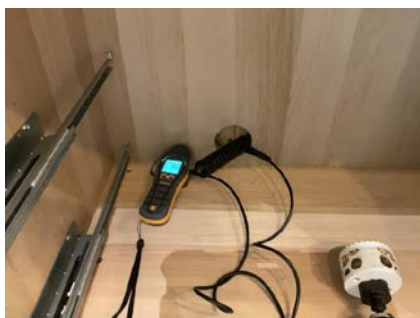
1 TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

1. ETASJE > BAD

1 TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Bak dusjone via garderobeskap. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8.



UNDERETASJE > BAD 2

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: faktura og bilder.

Årstall: 2023 Kilde: Eier



UNDERETASJE > BAD 2

1 TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har panel.

UNDERETASJE > BAD 2

1 TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 78 mm målt fra topp slukrist til topp flis foran dør.

UNDERETASJE > BAD 2

1 TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er slukrenne ved vegg i dusjonen, plastsluk under badekar og smøremembran med dokumentert utførelse. Synlig membran under klemring i sluk.

UNDERETASJE > BAD 2

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med servant, badekar og dusjvegger/hjørne.

UNDERETASJE > BAD 2

1 TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

UNDERETASJE > BAD 2

1 TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

Fuktmåling er foretatt uten å påvise unormale forhold. Fuktmåling er foretatt i konstruksjonen ved avløpsrør under trapp.. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 9.



KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, frysenskap, oppvaskmaskin og komfyrvakt.

Årstall: 2013 Kilde: Eier

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besikket i rørskap på vaskerom og under vask på bad i 1.etasje. Plast vannledning i inntak, vannmåler og stoppekran i kjeller med tilkomst via inspeksjonsluke på vaskerom.



! TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast synlig under trapp i kjeller.



! TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

! TG 1 Varmesentral

Boligen varmes opp i hovedsak med varmepumpe luft- luft og suppleres med vedfyring og el-varme. Varmekabler i alle rom i underetasjen samt stue/kjøkken i 1.etasje. Varmepumpe i trapp fra 2013. Varmepumpe 1.etasje fra 2021.

Tilstandsrapport

TO 3 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Synlig fuktighet rundt reguleringsventil på innløp og utløpet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Må påregne utskiftinger enten av samlestock eller hele tanken pga alder.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TO 1 Andre installasjoner

Rotoravfukter med hygroststyring for forbedring av klima mellom kjelleryttervegg og trekonstruksjon.



TO 1 Elektrisk anlegg

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

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2022
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja

Tilstandsrapport

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Nei



TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Røykvarslere og brannslukningsapparat i boligen.

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

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

TG 2 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Grunnmursplasten er synlig enkelte plasser over terreng.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Ikke synlig grunnmursplast, grunnmursplasten skal være over terreng og festet mot vegg.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Grunnmursplaten må føres over terreng med god overlapp over eksisterende og festes tett inn mot vegg,



TG 2 Grunnmur og fundamenter

Kjelleryttervegger murt med Leca blokker. Kjellervegger og gulv er ikke synlig, pga. innvendige overflater på gulv og vegger.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Del av yttervegg for tilbygget del av 1. etasje er i støpt konstruksjon med synlige planhetsavvik.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Avviket kan medføre behov for tiltak men dette må følges med over tid for å se utvikling.

Tilstandsrapport



Konsekvens/tiltak

- Ytterligere undersøkelser anbefales.

I skråterreng må overvann ledes bort fra bygget. Påse at overvann ikke renner/ blir værende inn mot bygget.

📍 TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Det er offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

📍 TG 3 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer er av betongstein ved oppkjørsel og på baksiden av huset.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist større sprekker og/eller skjevheter i muren.

Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



📍 TG 2 Terrengforhold

Terreng faller mot bygget på oversiden. Ganske flatt terreng inn til huset, bør være noe fall fra grunnmur/ huset.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjehveter 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 bygnings sakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygnings sakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndige 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

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Underetasje	61	17		78	19
1.Etasje	95			95	77
SUM	156	17			96
SUM BRA	173				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Vindfang , Gang , Soverom , Soverom 2, Bad , Bad 2, Vaskerom	Garasje/bod	
1.Etasje	Stue/kjøkken , Gang , Bad , Walk-in closet , Soverom		

Kommentar

Oppmålt bruksareal. Eksternt Bruksareal (BRA-e) er utvendig bod.
Åpent areal (TBA) er veranda og terrasse.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Ferdigattest for selve huset foreligger ikke.
Kun ferdigattest for bruksendring fra bod til soverom i 1.etasje.
Ferdigattest for tilbygget del av stue og påbygg på nord-siden foreligger ikke.
Rominndeling i underetasje og 1.etasje er endret fra de originale byggetegningene.
Det foreligger ingen godkjent bruksendring fra matbod/disponibelt rom til bad i underetasje.
Det foreligger ingen godkjent bruksendring fra bod i 1.etasje til bad.

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Beskrevet under avsnittet Tilstandsrapporten og opplyst i egenerklæringen.

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	156	17

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
01.10.2024	Lars Kvalvik	Takstingeniør
	Tor André Lillevold	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3411 RINGSAKER	367	123		0	961.1 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Østlivegen 20

Hjemmelshaver

Jansen Maria, Lillevold Tor Andre

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i Moelv.
Veletablert boligfelt med eneboliger.
Solrik og fin beliggenhet, bolig med utearealer og terrasse orientert mot sør.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Reguleringsplan: Ja
Kommuneplan: Ja.
Kommuneplaner under arbeid: Ja

Om tomten

Litt hellende tomt.
Hageanlegg opparbeidet med plen og variert beplantning.
Gruset innkjøring og parkering.

Tinglyste/andre forhold

Bestemmelser om vann og kloakkledninger.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2021	Gave

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	23.09.2024		Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.		Bruksendring fra bod til soverom.	Gjennomgått		Nei
Eier	01.10.2024	Eiere ga informasjon om eiendommen	Gjennomgått		Nei
Grunnbokutskrift	30.09.2024	Grunnbokinformasjon fra Statens kartverk, gratisversjon er innhentet.	Gjennomgått		Nei
Tegninger		Tegninger uten dato,	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	30.09.2024	Opplysninger om eiendommen er hentet på eiendomsverdi.no og Grunnbok	Gjennomgått		Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/JK2614>

KLAGEOORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Ringsaker	
Oppdragsnr.	
1214240103	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Maria Jansen	Tor Andre Lillevold
Gateadresse	
Østlivegen 20	
Poststed	Postnr
MOELV	2390
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2020
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	4
Antall måneder	4
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	JBF
Polise/avtalnr.	2015061

Document reference: 1214240103

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Nei Ja

Beskrivelse

Ja, bad oppe: feil montasje av baderomsplater og sokkellist i dusjsone av firma for tidligere eier. Kun selve baderomsplatene som ble ødelagt, ingen følgefeil bak disse. Feilen rettet opp av oss med nye plater og lister. Ja, vaskerom nede: Fant misfarging grunnet feilmontering av isolasjon og fuktsperre på vegger under grunn fra byggeår på treverk og isolasjon under totalrenovering av vaskerommet. Det nye vaskerom/spabad er bygget opp som rom-i-rom etter anbefaling fra SINTEF med rotoravfukter som et føre-var tiltak.

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

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Bad oppe: lagt ny membran og byttet gulvfliser i hele rommet, samt montert nye baderomsplater i dusjsone og tilhørende vegger. Oppgradert alt elektrisk og baderomsvifte. Byttet dusj og servantkraner. Utført som egeninnsats og faglært familiemedlem. Spabad/vaskerom nede: Bygget opp fra grunnen av, fra det som tidligere var vaskerom fra byggeår og boder. Flyttet ut inntakssikring og satt opp nytt sikringsskap på vaskerom utført av Otera Traftec AS. Alt nytt rør og fordelerskap lagt av Bådstad AS. Støp, membran og flis utført av faglært familiemedlem (dokumentasjon i boligmappe). Lite bad nede: Byttet elektrisk utført som faglært egeninnsats.

Arbeid utført av

Bådstad AS og Otera Traftec AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

Nei Ja

Beskrivelse

Membran bad oppe. Totalrenovering av spabad/vaskerom.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Skiftet inntaksledning/påkobling nede ved veien opplyses fra tidligere eier, utført av Maskinkraft for kommunen. Nye rør kjøkken (2013), bad overetg. (2013) og lite bad nede (2008/09) i forbindelse med renovering av forrige eier. Utført av Asbjørn Nordsveen 2013 og Ringsaker Rør AS 2008/09. Nye rør, utekraner på begge sider av huset med varm og kaldt vann og rørfordelingsskap utført av Bådstad AS i forbindelse med totalrenovering av vaskerom og spabad i 2022/2023.

Arbeid utført av

Bådstad AS, Maskinkraft AS, Asbjørn Nordsveen, Ringsaker Rør AS

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Beskrivelse

Enkelte sprekker i grunnmuren, men ikke sett forverring av dette av oss eller etter opplysninger fra forrige eier.

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

Nei Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

Nei Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Oppgradert el-anlegg og sikringssskap overetg. 2013 av forrige eier utført av Moelven Elektro AS. Flyttet inntakssikring og strømmåler ut av huset til nytt tilknytningsskap. Økt hovedsikringen til 63A. Etablert nytt sikringssskap nede og flyttet alle underetg. sikringer ned. Utført av Otera Traftec AS. Oppgradert elektrisk i alle rom, med svarte stikkontakter, brytere, dimmere og temperaturmålere. Smartstyring av lys, varme, følge strømpris og elbillader m.m. Faglært husstandsmedlem. Montert ny varmpumpe på walk in closet overetg. av faglært familiemedlem. Etablert elbillader med tilhørende ny kurs i tilknytningsskap. Faglært husstandsmedlem. Dokumentasjon i boligmappe. Etablert kablet nettverk med punkter i begge etasjer. Faglært husstandsmedlem. Boligen er tilknyttet fiber fra Eidsiva Bredbånd.
Arbeid utført av	Moelven Elektro AS og Otera Traftec AS

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Beskrivelse 2013 ifølge forrige eier. Service av begge varmpumper hvert år av faglært familiemedlem.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei Ja

Beskrivelse Easee elbillader med mulighet for smartstyring.

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

Nei Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei Ja

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

Svar	Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Rev gammel terrasse og reisverk, og bygget opp ny fra grunnen av i 2020. Lagt på ny takpapp på tak over bod. Ny kledning bod. Overflatebehandling av kledning og grunnmur. Ny plattning på ca 55m2 med trapper med decklights, og blomsterkasser 2021. Lagt himling inngangsparti og montert spotter. Forrige eier opplyser om ny shingel over den gamle i hans eie som egeninnsats.

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

Nei Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

Nei Ja

Beskrivelse Har blitt bygget på soverom overetg., og flyttet trapp inne av tidligere eiere. Vet ikke mer om dette.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei Ja

Beskrivelse Tidligere eier opplyste i sitt egenmeldingsskjema at dette ble meldt inn før salg sist. Vet ikke mer om dette.

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

Nei Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

Nei Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

Nei Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

Nei Ja

Document reference: 1214240103

Tilleggs kommentar

Tidligere eier: skiftet alle vinduer og etterisolert hele overetg. 2013. Nytt kjøkken, varmekabler i stue/kjøkken og bad oppe 2013. Utvidet gårdsplass utført av Maskinkraft AS. I vårt eie har vi blant annet: -Totalrenovering av spabad, med blant annet Kilen Xtreme massasjebad fra Vikingbad, og vaskerom. Installert rotoravfukter for rom-i-rom løsning. -Oppgradering av bad oppe med nytt gulv, membran, plater i dusjsone, elektrisk, vifte og armaturer. -Byttet elektrisk i alle rom og etablert et nytt sikringsskap og tilknytningssskap. -Etablert elbillader. -Montert ny Praha peis fra Nordpeis, og overflatebehandlet teglsteinen. -Etablert stor walk-in garderobe fra gulv til tak i tilknytning til soverom oppe. -Ny varmpumpe i soveromsavdeling overetg. -Overflatebehandlet alle rom, og nytt gulv og lister på soverommene underetg. -Smarthusfunksjoner i alle rom, og smartkodelås på inngangsdør. -Fornyeelse av kjøkken med håndtak og folie. -Ny terrasse og platting med blomsterkasser og trapper med decklight.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

Document reference: 1214240103

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Maria Jansen	c060b962861621c57ec56eb 010877c933e6e1fe7	23.09.2024 01:16:26 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

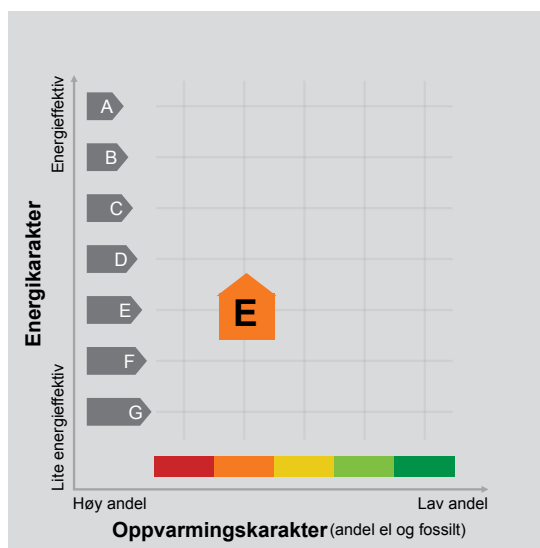
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Tor Andre Lillevold	321be125fc8c2b3e87b0d6ef c187ad9126369cc0	23.09.2024 01:20:36 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1214240103

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://www.nets.eu/developer>

ENERGIATTEST

Adresse	Østlivegen 20
Postnummer	2390
Sted	MOELV
Kommunenavn	Ringsaker
Gårdsnummer	367
Bruksnummer	123
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	152384629
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2024-35596
Dato	08.10.2024



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

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

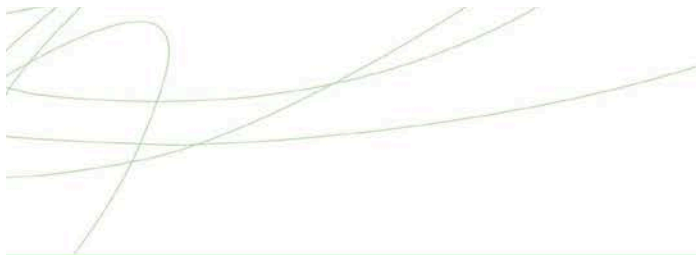
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energi behovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energiforbruket kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

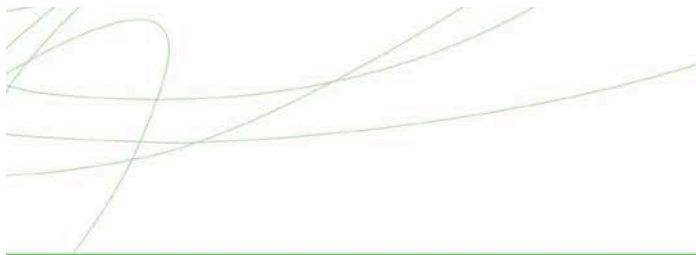
Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Redusér innnetemperaturen
- Tiltak utendørs

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

- Skifte til sparepærer på utebelysning
- Følg med på energibruken i boligen

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.



Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1977
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	173
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk





Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova. Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. **24 24 08 95**.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 2: Tiltak utendørs

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

Tiltak 3: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 4: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 5: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 6: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 7: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 9: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 10: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 12: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 14: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 15: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 16: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 17: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 18: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 19: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av vegg.

Tiltak 20: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 21: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørrblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Nabolagsprofil

Østlivegen 20 - Nabolaget Stapperud/Sløttet - vurdert av 21 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige



Offentlig transport

Stapperudvegen Linje 607, 610	4 min 0.3 km
Moelv stasjon Linje F6, RE10, RE11	5 min 2.8 km
Oslo Gardermoen	1 t 18 min

Skoler

Fossen skole (1-4 kl.) 66 elever, 6 klasser	13 min 0.9 km
Moelv skole (1-7 kl.) 348 elever, 26 klasser	4 min 2.8 km
Moelv ungdomsskole (8-10 kl.) 239 elever, 18 klasser	5 min 3 km
Statens gartner- og blomsterdekoratørsk... 80 elever, 7 klasser	6 min 3.8 km
Ringsaker videregående skole 750 elever	19 min 19.5 km

«Trygt og godt boligfelt. Et stykke unna det støyende sentrum.»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100



Kvalitet på skolene

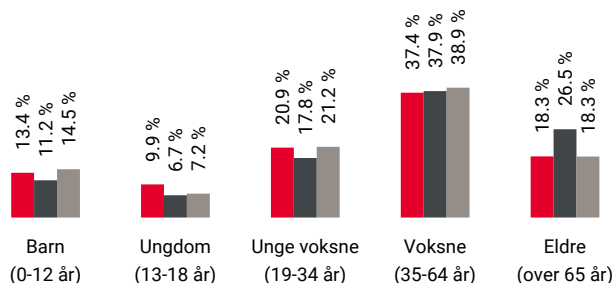
Bra 71/100



Naboskapet

Høflige 61/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Stapperud/Sløttet	917	428
Moelv	4 495	2 340
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Fossen barnehage (1-5 år) 48 barn	11 min 0.8 km
Borgen barnehage (1-5 år) 61 barn	21 min 1.5 km
Moelv barnehage (0-5 år) 68 barn	5 min 2.9 km

Dagligvare

Rema 1000 Moelv	4 min
Kiwi Moelv PostNord	4 min 2.5 km

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Sykkel



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 96/100



Støynivået

Lite støynivå 91/100



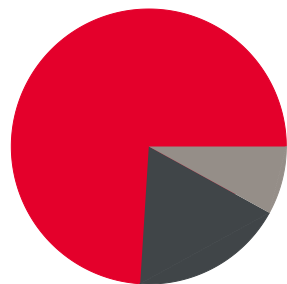
Trafikk

Lite trafikk 87/100

Sport

Basketballbane	4 min 🚗
Ballspill	2.8 km
Kunstgressbane	5 min 🚗
Fotball	2.8 km
Frisk Treningssenter	5 min 🚗
NEXT Biri	14 min 🚗

Boligmasse

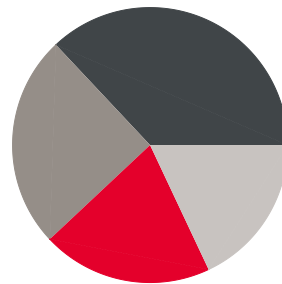


- 74% enebolig
- 18% rekkehus
- 8% annet

Varer/Tjenester

Moelv Torget	4 min 🚗
Vitusapotek Moelv	3 min 🚗

Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 20% i barnehagealder
- 37% 6-12 år
- 25% 13-15 år
- 18% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

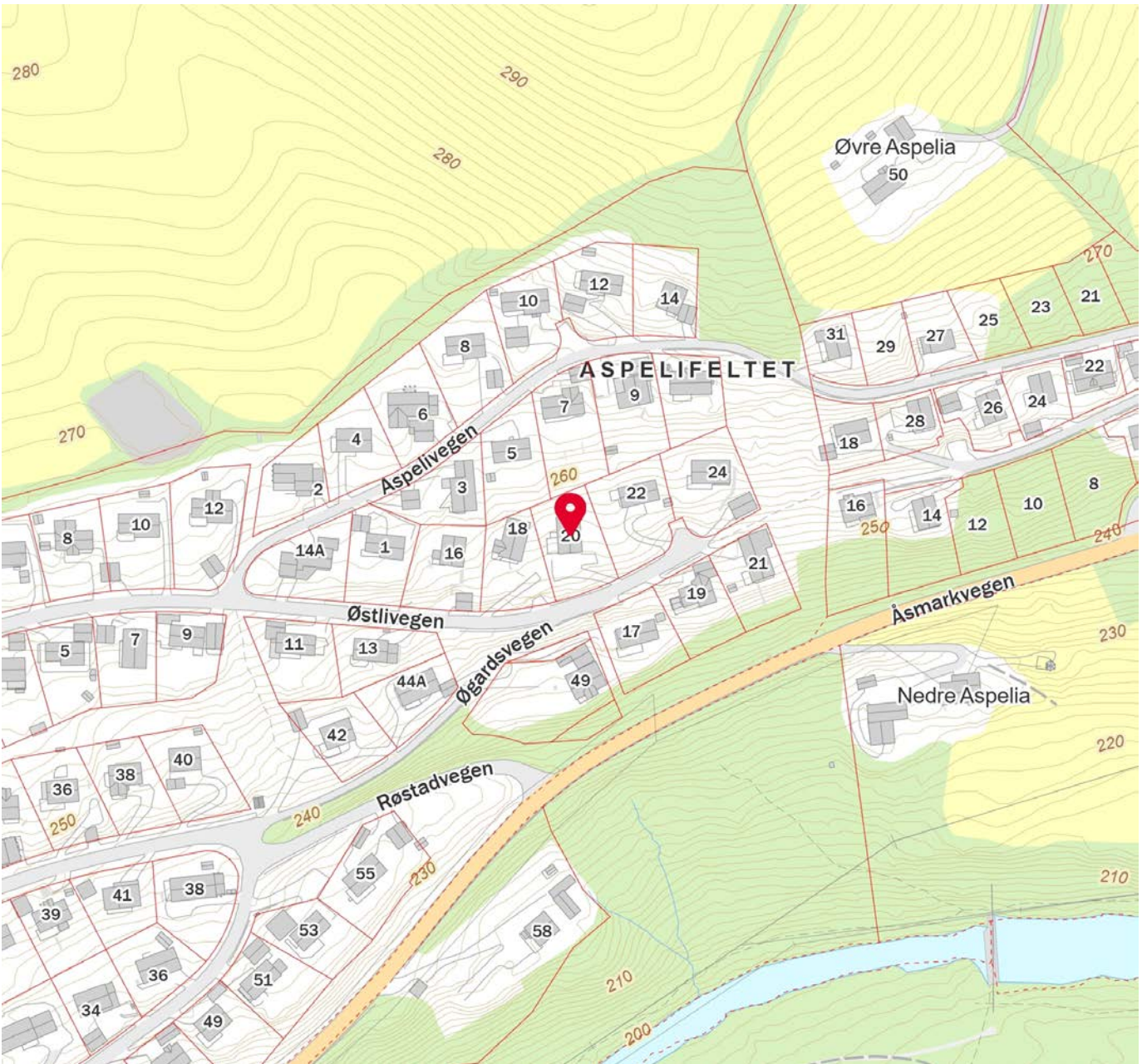


0% 46%

- Stapperud/Sløttet
- Moelv
- Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	29%	33%
Ikke gift	56%	54%
Separert	12%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%



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 naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024



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 tunerer/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.

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Rettt skal være rett. For alle.



Fra å vurdere om vi hadde råd til advokat, kunne vi vurdere om vi hadde råd til ny sofa.

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

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

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

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


Rettt skal være rett. For alle.



Viktige endringer i avhendingsloven

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

Forbudt å selge bolig “som den er”

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

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

Egenandel

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

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

Nytt om tilstandsrapporter

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



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

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

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

Arealavvik

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

Viktig for kjøper å være klar over

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

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

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



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Østlivegen 20
2390 MOELVMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Kjetil GustavsenTelefon: 909 96 313
E-post: kjetil.gustavsen@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ Kl. _____

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: Salg av nåværende bolig eller fast eiendom Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som: Forbruker Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre