

Lotterudvegen 38, 2390 MOELV

**Meget flott og innholdsrik
enebolig med god utsikt og
attraktiv beliggenhet i Moelv -
Totalrenovert i 2023 - Vinkjeller**



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 7 300 000,-
Total ink omk.: Kr 7 501 640,-
Selger: Hege Granseth Fløtlien
Asgeir Fløtlien

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1970
BRA-i/BRA Total: 203/224 m²
Tomtstr.: 898.1 m²
Soverom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 379, bnr. 15

Oppdragsnr.: 1214240012

Ditt nye hjem?

Meget flott og innholdsrik enebolig på utsiktstomt med attraktiv beliggenhet. Boligen ble oppført i 1970 og har det siste året blitt totalrenvoert med påkostede løsninger. Boligen har en god planløsning over flere etasjer og inneholder bla. stor stue, romslig kjøkken og spisestue, opptil 4 soverom, vinrom, 2 bad, i tillegg til vaskerom og flere boder. Hagen er meget pent opparbeidet med bla. flere sitteplasser, etablert mur i naturstein, trapper i skifer, frukttrær og bærbusker.

Merk deg dette:

- Innbydende og innholdsrik enebolig
- 2 totalrenoverte bad
- Vinrom
- Opptil 4 soverom
- Sportsbod
- Stort kjøkken med spisestue
- Flott opparbeidet hage
- Utsikt mot Moelv og Mjøsa
- Grenser mot friområde
- Garasje
- Kort vei til barnehage, skole og sentrum
- Nytt sanitæranlegg



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Bilder	21
Egenerklæring	55
Nabolagsprofil	95
Budskjema	105

Nyttig informasjon

Om boligen

Areal

BRA - i: 203 m².

BRA - e: 21 m².

BRA totalt: 224 m².

TBA: 28 m².

Bruksareal fordelt på etasje:

Kjeller:

BRA-i: 15 m².

Inneholder: Bod

BRA-e: 21 m².

Inneholder: Utvendig bod og garasje.

Underetasje: BRA-i: 60 m².

Etasjen inneholder: Hall, soverom/kontor, gang, bad, vin-rom, vaskerom og bod.

1. etasje: BRA-i: 29 m².

Inneholder: Stue.

2. etasje: BRA-i: 99 m².

Inneholder: Kjøkken, gang, 3 soverom, garderobe og bad.

TBA fordelt på etasje

1. etasje: 6 m².

2. etasje: 22 m².

Ikke målbare arealer

Kryperom er ikke medtatt som målbare arealer pga. varierende/lav takhøyde.

Tomtetype

Eiet.

Tomtestørrelse

898.1 m².

Tomtebeskrivelse

Tomten er godt opparbeidet med en trivelig hage som har fått en grundig oppgradering og er en flott ramme rundt boligen.

På nordvestsiden av boligen er det en skifertrapp som leder opp til et lite, koselig hagehus, samt kjøkkeninngangen. En koselig skifertrapp, med sukkulenter mellom trinnene, fører videre opp til den ene uteplassen med steinbordet og krakkene. Derfra går det en sti bort til den andre uteplassen.

Nederst ved trappa er det etablert mur i naturstein og det er plantet vintergrønne busker på den ene siden av trappa, og bladfellende busker i bedet langs huset - også dette bedet er dekket med bark.

Plassen foran huset er steinlagt. Som ramme rundt trappa ved inngangspartiet er det vintergrønne, dekorative busker med dekke av bark. Plenen foran kontoret er trappet med en mur og gir en flat og fin uteplass.

Sørøstsiden av hagen er dekket med plen, og inneholder både eple- og plommetrær, som gir noen fantastisk gode frukter. Her er nok en mur i naturstein, der det er plantet stauder langsetter toppen av muren.

Bak huset er det svaberg, fjell og naturtomt som preger hagen. Her er det både blåbærris, og rips- og solbærbusker.

Det er etablert to lune uteplasser, med skiferdekke på bakken og fjell som naturlig vegg. Her kan man nyte den både kaffen, den flotte utsikten og kveldssola.

I følge matrikkelutskrift er eiendommen registrert med et beregnet areal på 898,1 m² og et oppgitt areal på 903 m². Beregnet areal er basert på en oppmåling i digitalt kart, mens oppgitt areal gjerne er hentet fra skylddelingsforretning eller annet historisk delingsdokument. De to sistnevnte er ikke hensyntatt eventuelle senere fradelinger, grensejusteringer, sammenføyninger eller lignende. Det gjøres oppmerksom på at slike type arealangivelser (med eventuelle tilhørende kart) kan være upresise og at man dermed kan få avvik i både areal og grenser ved en eventuell fremtidig oppmåling. Mangel grunnet avvikende grenser og/eller arealsvikt (jf. avhendingslovas § 3-3) kan derfor ikke påberopes.

Beliggenhet

Boligen har en flott beliggenhet i et veletablert, barnevennlig og rolig boligområde ca. 2 km nord for sentrumskjernen av Moelv. I sentrum finner du de fleste typer butikker og servicetilbud, samt skyss- og jernbanestasjon som tar deg både nordover mot Lillehammer og Trondheim, og sørover mot Hamar og Oslo.

Fra eiendommen er det gangavstand til Borgen barnehage som ligger ca. 600 meter unna. I tillegg til Borgen barnehage, ligger Kilde barnehage 1.3 km unna, og Fossen

barnehage og barneskole ligger ca. 1,6 km unna. Til Moelv barneskole er det 2,4 km og til ungdomsskolen er det ca. 2.5 km som ligger rett ved idrettsparken og limtrehallen for vintertrening.

Nærområdet byr på flere flotte turmuligheter sommer som vinter. Ikke langt fra boligen er det fine skiløyper vinterstid og flere merkede turstier om sommeren. Her finner du også Moelvrunden som går fra Fossen skole og strekker seg 22 km på en rekke småstier rundt i Moelv. Det er bygd ny frisbee-bane rett ved boligen og man kan rusle ned til Mjøsa golfpark med 18 hulls-bane.

Moelv ligger fint til med kun en liten kjøretur unna Ringsakerfjellet og Sjusjøen. De øvrige mjøsbyene Gjøvik, Lillehammer, Brumunddal og Hamar, finner man innenfor en kjøretid på ca. en halvtime

Adkomst

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

Bebyggelsen

Enebolig fra 1970, totalrenovert i 2023/2024.

Bygningssakkyndig

Takstcon AS.

Type takst

Tilstandsrapport.

Byggemåte

Beskrivelse av byggemåte er hentet fra tilstandsrapport utført av .

Tilstandsrapporten angir også byggetekniske tilstandssvekkelser (tilstandsgrader -TG).

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

Utvendig > Nedløp og beslag:

Konsekvens/tiltak:

- Det er ikke krav om utbedring opp til dagens krav.

Det er ikke krav om utbedring opp til dagens krav for snøfangere, men pga. sikkerhet anbefales dette etablert. Det er imidlertid nødvendig å kontrollere styrken på takkonstruksjonen før snøfangere monteres. Viktig å påse at vann ledes bort fra bygningen. Visuell kontroll av beslag og takrenner, samt rens av takrenner og nedløp anbefales utført årlig.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger:

Konsekvens/tiltak:

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn:

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. Det er ikke registrert avvik som tilsier at man må påregne umiddelbare tiltak, men pga. elde kan det ikke utelukkes avvik.

Innvendig > Radon:

Konsekvens/tiltak:

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Innvendig > Pipe og ildsted:

Konsekvens/tiltak:

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.

Innvendig > Rom Under Terreng:

Konsekvens/tiltak:

- Da drenering ikke er oppgradert siden byggeåret på baksiden av boligen er det viktig å følge med på konstruksjonene. Underetasje er innredet og det er påregnelig med tiltak utvendig i form av drenering/isolering av grunnmur mot nordøst.

Innvendig > Kryp kjeller:

Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å følge med på konstruksjonene jevnlig. Fukt i rommet må unngås. Noen vannårer ble registrert på fjellet. Det er viktig å følge med på konstruksjonene jevnlig. Fukt i rommet må unngås.

Kjøkken > 2. etasje > Kjøkken > Avtrekk:

Konsekvens/tiltak:

- Om mulig bør det etableres ventilasjons kanal ut i det fri fra ventilator.
- Selgers opplysning: Det er mulig å etablere avkast ut gjennom yttervegg ved å føre en kanal ned i kjellerbod og ut gjennom yttervegg i boden.

Tomteforhold > Drenering:

Konsekvens/tiltak:

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- 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.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter:

Konsekvens/tiltak:

- Overvåk tilstanden jevnlig. Tidspunktet for reparasjon og eventuelt når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetasje/kjeller vil også være avgjørende. Skrå sprekker/riss er et symptom på setninger. Horisontale sprekk/riss i grunnmur, skyldes sannsynligvis innpressing av vegg. Årsak kan være jordtrykk eller tele.

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger:

Konsekvens/tiltak:

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

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

Innvendig > Innvendige trapper:

Konsekvens/tiltak:

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.

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

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad. Våtrommene er totalrenovert og utført i henhold til teknisk forskrift og produktleverandørenes anvisninger av sine godkjente produkter. Utført som egeninnsats av byggherre/undertegnede. Undertegnede, Asgeir Fløtlien, er utdannet bygningsingeniør og har jobbet blant annet med prosjektleidelse og prosjektering av boliger i 20 år. Undertegnede har også rehabilitert og bygget 5 bad tidligere der prosjektering og utførelse er gjennomført.

2.1. Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

Svar: Det er benyttet smøremembran i badene med oppkant i døråpning. På veggene er smøremembranen påført bakenforliggende våtromsplater. På gulvene er underlaget armert flytsparkel som er lagt av Mjøsprodukter AS. På vaskerommet er det smøremembran på gulvet med oppkant på vegg og i døråpning.

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

Svar: Det var tilbakeslag av vann fra avløpsrør under bakkenivå i sluk i sportsbod da Moelv Rørservice AS testkjørte det nyetablerte anlegget. De mente at årsaken til dette var at anlegget hadde stått delvis ubrukt i noen måneder. Avløpsrørene under

bakkenivå ble spylt opp og har fungert optimalt i ettertid.

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

Svar: Ja, kun av faglært. Totalrenovering av vann og avløp internt i bygningen. Alt av rør og rørdeler er byttet ut frem til tilkobling under betongplate.

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

Det ble observert fuktighet inn gjennom grunnmur på hjørne ved taknedløp utenfor kontor under rehabiliteringsarbeidene. Hele konstruksjonen ble strippet inn til lettbetong/betong og tørket ut. Det er etablert drenering på utsiden, ny grunnmursplast og etterisolert med 50mm XPS. Taknedløpet er koblet til drensrør som igjen er ført bort fra bygningskroppen. Det er observert litt fuktighet i overgang gulv/vegg i utebod mot inngangsparti. Dette kommer utenfra når det samler seg vann på gulvskifer ved inn inngangspartiet ved regnvær og/eller snøsmelting. Fuktigheten vises på nedre kjellerplan. Det siger noe fuktighet inn i overgang mellom fjell og betong i kryprom. Denne fuktigheten dreneres ned i steinfylling under huset.

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

Svar: Det er ikke observert fuktighet i garasjen i den perioden vi har eid eiendommen, men det er noe malingsavflassing i nedre del av to av lettbetongveggene. Dette kan tyde på at det har vært noe fukt der tidligere.

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

Svar: Noen mindre sprekker i lettbetongmurene.

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

Svar: Ja, kun av faglært. Fløtlien Elektro AS har levert komplett el-anlegg. Elektriker'n Ringsaker AS har levert luft-luft varmepumpe.

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

Svar: Ja.

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

Svar: Drenering, tømrerarbeider inklusive etterisolering, utvendig kledning og montering av dører og vinduer samt flislegging er utført som egeninnsats. Byggherre/undertegnede har prosjektert og utført disse arbeidene. Undertegnede har teoretisk kompetanse via bygningsingeniørutdannelsen og praksis i prosjektering og prosjektledelse av boliger i tillegg til praktisk gjennomføring av flere byggeprosjekter.

Pkt. 16. Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad. Terrassegulvet utenfor stuen danner tak over utebod. Dette er tekket med Protan G-membran før tilfarere og terrassegulv. Undertegnede har jobbet i Protan og gjennomført kurs sveising av membran. Undertegnede har også sveiset flere takmembraner.

Pkt. 18. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
Svar: Ja. Et av soverommene er endret til utvidelse av bad og eget garderoberom. Deler av bod i kjeller er bygd om til vaskerom. Dette vil bli bruksendret. Søknad ligger inne til behandling i Ringsaker kommune

Pkt. 21. Er det foretatt radonmåling?
Svar: Byggherre har foretatt enkel radonmåling i to perioder

Pkt. 21.1. Radonmåling.
Svar: År: 2023. Verdi: Gjennomsnittsverdi er 24 Bq/m3 (juni-23).

Pkt. 22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
Svar: Det var ikke krav til ferdigattest på byggetidspunktet - 1970

Tilleggs kommentar:
Det er montert peisinnsats i eksisterende gruepeis. Denne er montert av murerfirma, Lage AS. Melde/ -kontrollskjema er lastet opp.

Innhold

Boligen inneholder:

Kjeller: Bod.

Underetasje: Entrè, soverom/kontor, vinkjeller, bad, gang, vaskerom og sportsbod.

1. Etasje: Stue

2. Etasje: Spisestue/kjøkken, stue, bad, walk-in, 3 soverom og entrè.

Standard

Enkel bygningsbeskrivelse:

Gulv: Grunnmur i betong og lettklinkerblokker. Gulv støpt på grunn.

Vegger: Yttervegg i trekonstruksjon. Stående utvendig trekledning.

Tak: Skråtak i trekonstruksjon. Takteking med metallplater.

Materialvalg:

Innvendige overflater på himlinger er i hovedsak preget av: Malte glatte flater.

Innvendige overflater på vegger er hovedsakelig preget av: Malte glatte flater. Tapet.

Fliser. Baderomsplater. Malt puss/mur/betong.

Innvendige overflater på gulv er hovedsakelig preget av: Laminat. Fliser. Betonggulv.

Kjøkkeninnredningen er i fra 2024 med laminerte skrog, fyllingsfronter og laminert benkeplate med kjøkkenkum. Over benkeplaten er det flislagt med belysning. Hvitevarene er integrerte.

Innbo og løsøre

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

Det er laget møbler i heltre som passer godt inn i Lotterudvegen, både etter størrelse og design. Kartet på kontoret er også laget spesielt til dette rommet. Møbler og kart kan selges med boligen hvis ønskelig.

Dersom noen skulle være interessert i å kjøpe ferdig møblert kan vi se på det alternativet

Møblene som er laget spesielt for boligen er:

- Spisebord
- Stuebord
- Skrivepult
- Daybed
- Sengegavl
- To nattbord
- Verdenskart

Hvitevarer

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

Moderniseringer og påkostninger

VEDLIKEHOLD/PÅKOSTNINGER:(Opplyst av kilde)

- Ny taktekking, 2021. Utført av firma.
- Ny utvendig kledning, etterisolering 5cm (ikke gavl mot sør) og montert Tyvek vindsperre, 2023. Egeninnsats.
- Nye balkongdører og vinduer. 3-lags energiglass fra Natre. Samlet U-verdi 0,98. Egeninnsats.
- Ny ytterdør. 2-lags energiglass, 2023. Egeninnsats.
- Innvendig etterisolering 5cm, vegger og himling. Malt gips. 2023. Egeninnsats.
- Etterisolering med 10-15cm EPS i gulv underetasje. Armert 35-40mm flytsparkel, 2023. Flytsparklet av Mjøsprodukter AS, resten egeninnsats.
- Peisinnsats montert i opprinnelig gruepeis, 2023. Installert av Lage AS.

- Nye innvendig vann- og avløpsrør (ikke nytt i støpt dekke i kjeller), 2023. Utført av firma.
- Protan G-membran på støpt gulv over utebord. Beskyttelsesduk og impregnerte terrassebord på tilfarere, 2023. Egeninnsats.
- Elektrisk anlegg er nytt. Termostatstyring med smartfunksjon av varmekabler, 2023/2024. Utført av firma.
- Nye våtrom. 2 bad og et vaskerom strippet ned og bygd opp igjen, 2023/2024. Egeninnsats.
- Drenering og etterisolering utenfor soverom/kontor. 5cm EPS for isolering på utvendig grunnmur og grunnmursplast under terreng. Drensrør som er koblet opp mot to takedløp, 2023. Egeninnsats.
- Montert luft-luft varmepumpe, 2024. Installert av Elektriker'n Ringsaker AS.

Parkering

I garasje eller på egen gårdsplass.

Radonmåling

Selger har utført en enkel radonmåling som indikerer lave verdier. Gjennomsnittsverdi er 24 Bq/m³ (juni-23).

Diverse

Det elektriske anlegget har ikke blitt kontrollert av Elvia. Dette gir likevel ingen garanti for at anlegget er uten feil/mangler eller er tilpasset dagens krav og/eller bruksmønster. Neste kontroll kan forventes i 2044.

Feiing ble utført siste gang i 2023. Tilsyn ble sist gang utført i 2020. Ved tilsyn, ble det anmerket mangler ved ildsted og enhet.

Ildsted: Gulv av brennbart materiale foran peis skal kles med ubrennbar plate til minst 30 cm fra peisbunnens forkant og minst 80 cm fra ildrommets indre kant eller hjørne. Enhet: Brannslukningsapparat bør ha 10 års kontroll.

Selger bekrefter at avvikene over er utbedret.

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

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

Energi

Oppvarming

Oppvarming består av vedfyring og strøm. I hovedsak ved hjelp av luft-luft varmepumpe installert i 2024.

Energikarakter

D.

Energifarge

Gul.

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

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 5.507,30.

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.

Formuesverdi primær:

For 2022: Kr 750 000

Formuesverdi sekundær

For 2022: Kr 2 850 000

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Offentlige/kommunale avgifter», 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 379, bruksnummer 15 i Ringsaker kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3411/379/15:

22.08.1969 - Dokumentnr: 4538 - Best. om vann/kloakkledn.

11.08.1967 - Dokumentnr: 3731 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:0412 Gnr:379 Bnr:10

01.01.2020 - Dokumentnr: 144470 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0412 Gnr:379 Bnr:15

Ferdigattest/brukstillatelse

Det ble utstedt midlertidig brukstillatelse for våningshus i 1970. Det er i denne anmerket mangler i forhold til

- Puss utvendig Lecamur
- Puss på gulv i dusjrom
- Maling innvendige dører
- Kontor i underetg, ikke helt ferdig.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen. I byggetegningene er det angitt en del av underetasjen som ikke er utgravd, men her har det blitt etablert to boder. Det er også gjort noen endringer gjennom renoveringen. Selger har sendt søknad til kommunen om bruksendringene.

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest. Det er innført bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er

søkt før 1. januar 1998. Det kan dermed ikke søkes om ferdigattest for slike bygg. Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir lovlige, men bare at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Midlertidig brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk. Manglende midlertidig brukstillatelse betyr da at bygget ikke er lovlig tatt bruk.

Vei, vann og avløp

Eiendommen har adkomst fra offentlig vei og er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett, via private stikkledninger. Eier har selv ansvar for de private stikkledningene.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen omfattes av reguleringsplan for Lotterud, fra 1974. Reguleringsformål for eiendommen er Frittliggende småhusbebyggelse og kjørevei. Eiendommen omfattes av kommuneplanens arealdel for Ringsaker 2022-2026, hvor eiendommen er avsatt/utnyttet til boligbebyggelse, nåværende.

Eiendommen omfattes også av to kommuneplaner under arbeid.

Planforslaget til kommuneplanenes arealdel 2022-2026 og kommunedelplan for Moelv hvor planlegging er igangsatt.

Boligen ligger i et boligfelt, men eiendommen grenser til et grønt areal med sti. Dette er en sti som kan følge en til gang- og sykkelstien nedenfor boligen, eller opp til større grøntområder på øversiden av boligen.

Det er regulert for gang- og sykkelvei to steder nedenfor boligen som vil gi tilgang til trygg vei ned til sentrum.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

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.

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

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

7 300 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

15 100,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))

2 800,- (Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg))

240,- (Pantattest kjøper - lagt ut av megler)

500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

500,- (Tingl.gebyr skjøte)

182 500,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 7 300 000,00))

201 640- (Omkostninger totalt)

7 501 640,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Betalingsbetingelser

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

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig.

Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 500/5 100/5 700 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt en fast provisjon på kr 55.000,- ved gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg kommer tilretteleggingsgebyr (kr 15.900,-), oppgjørshonorar (kr 6.250,-), visningshonorar (kr 2.500,- per stykk), markedspakke (kr 10.650,-) samt innhenting av opplysninger og tinglysing av sikringsobligasjon (kr 12.900,-). 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

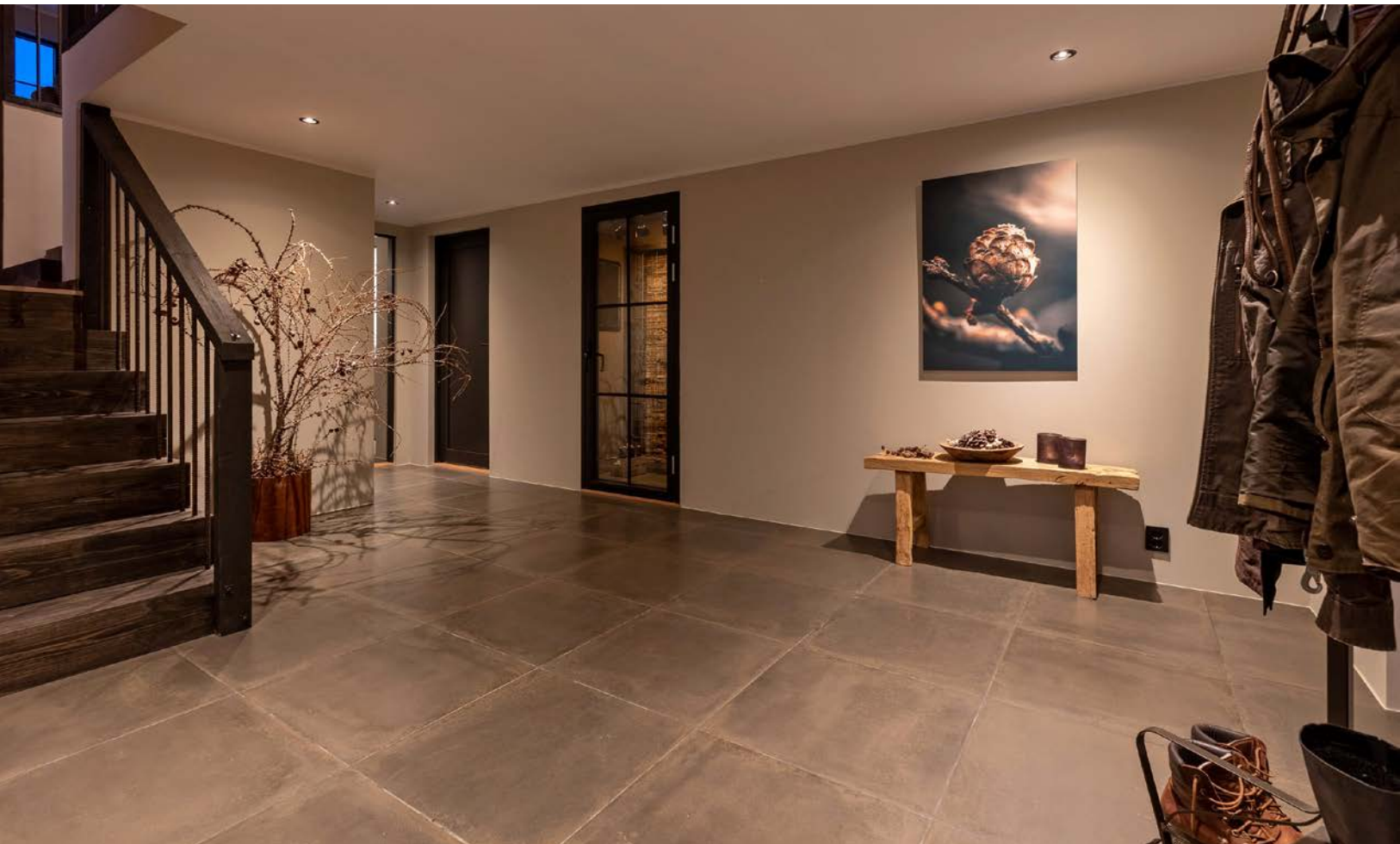
Aktiv Eiendomsmegling Ringsaker AS, Berger Langmoens veg 6
2380 Brumunddal
Tlf: 994 78 855

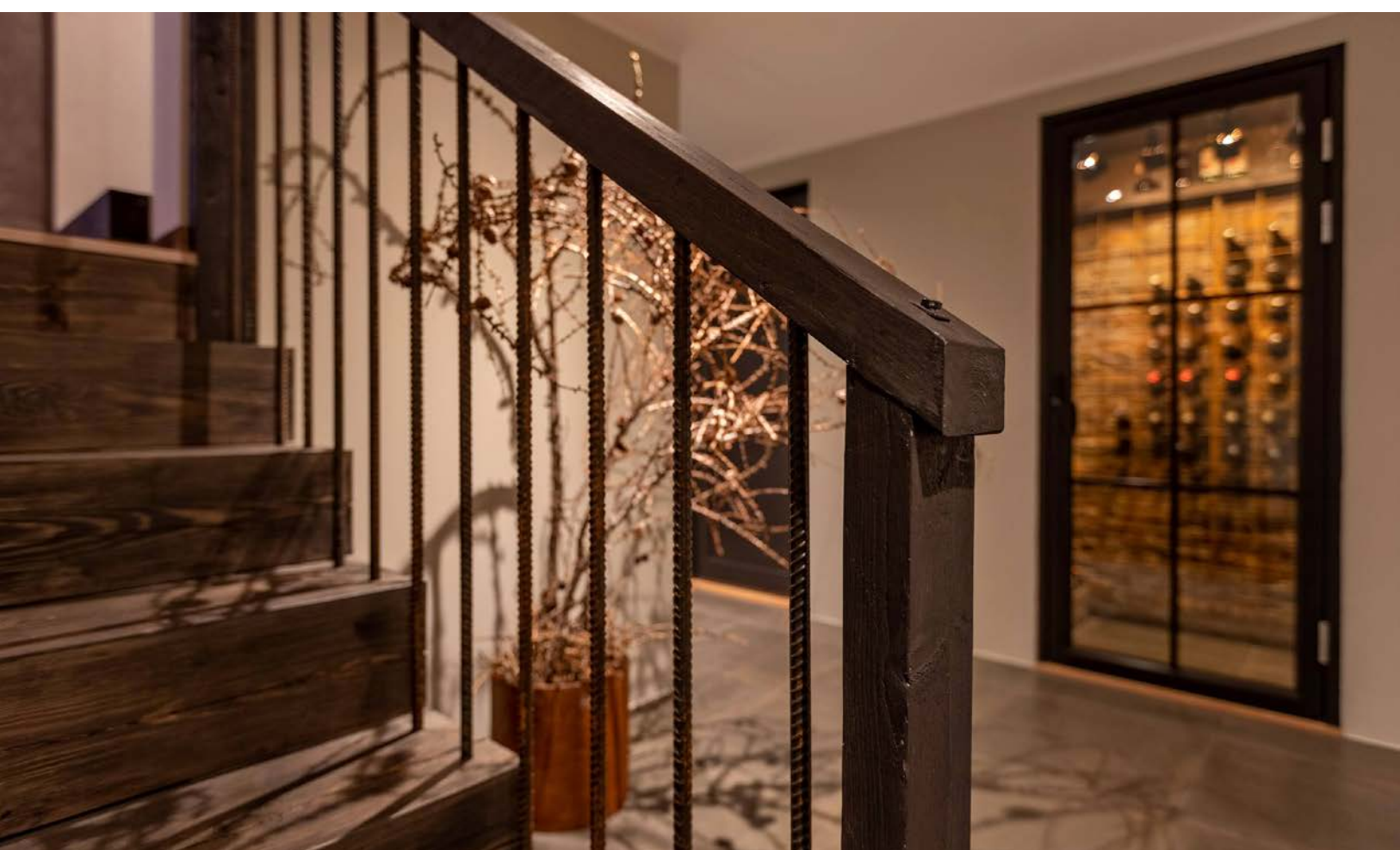
Salgsoppgavedato
29.02.2024

Bilder





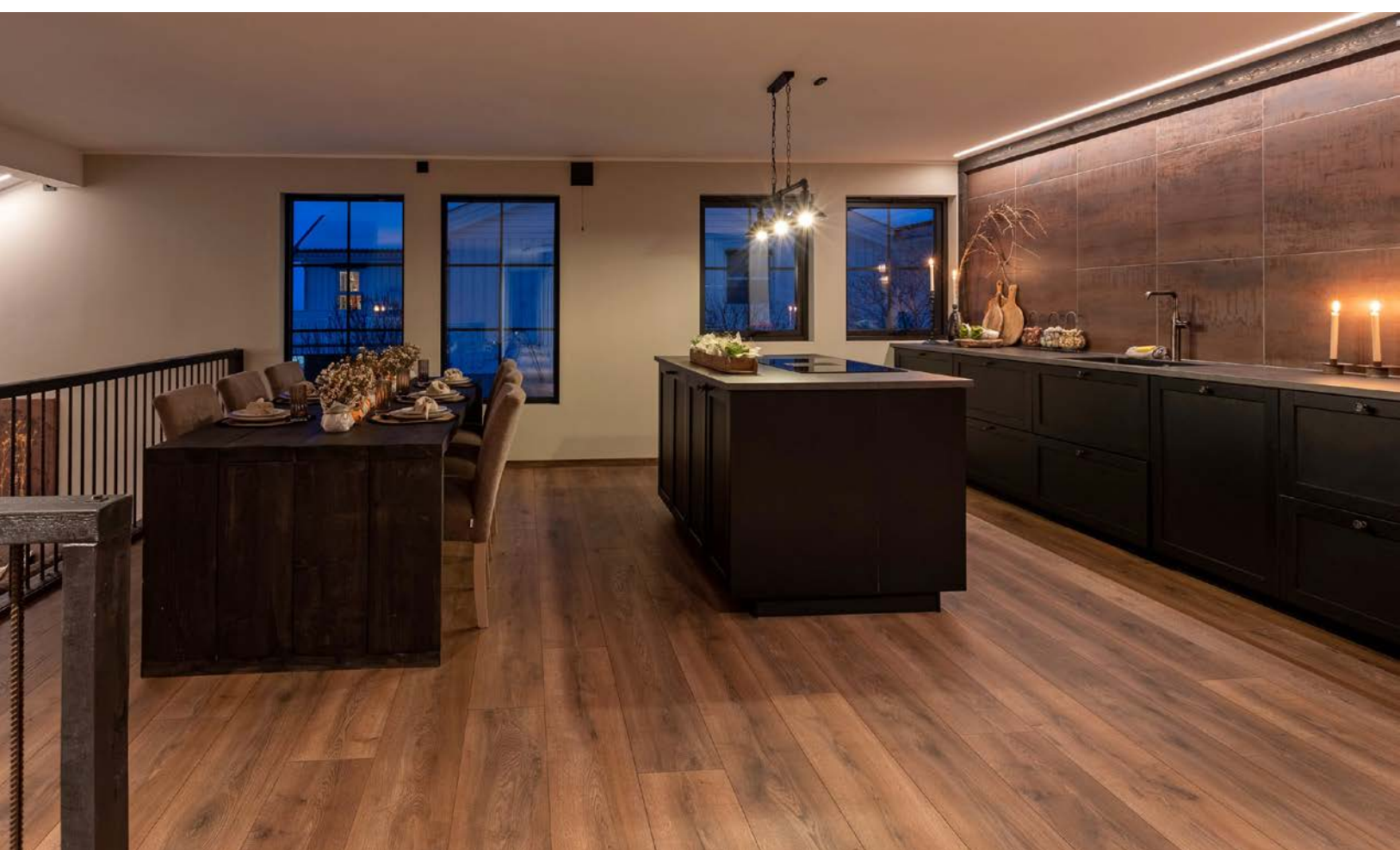








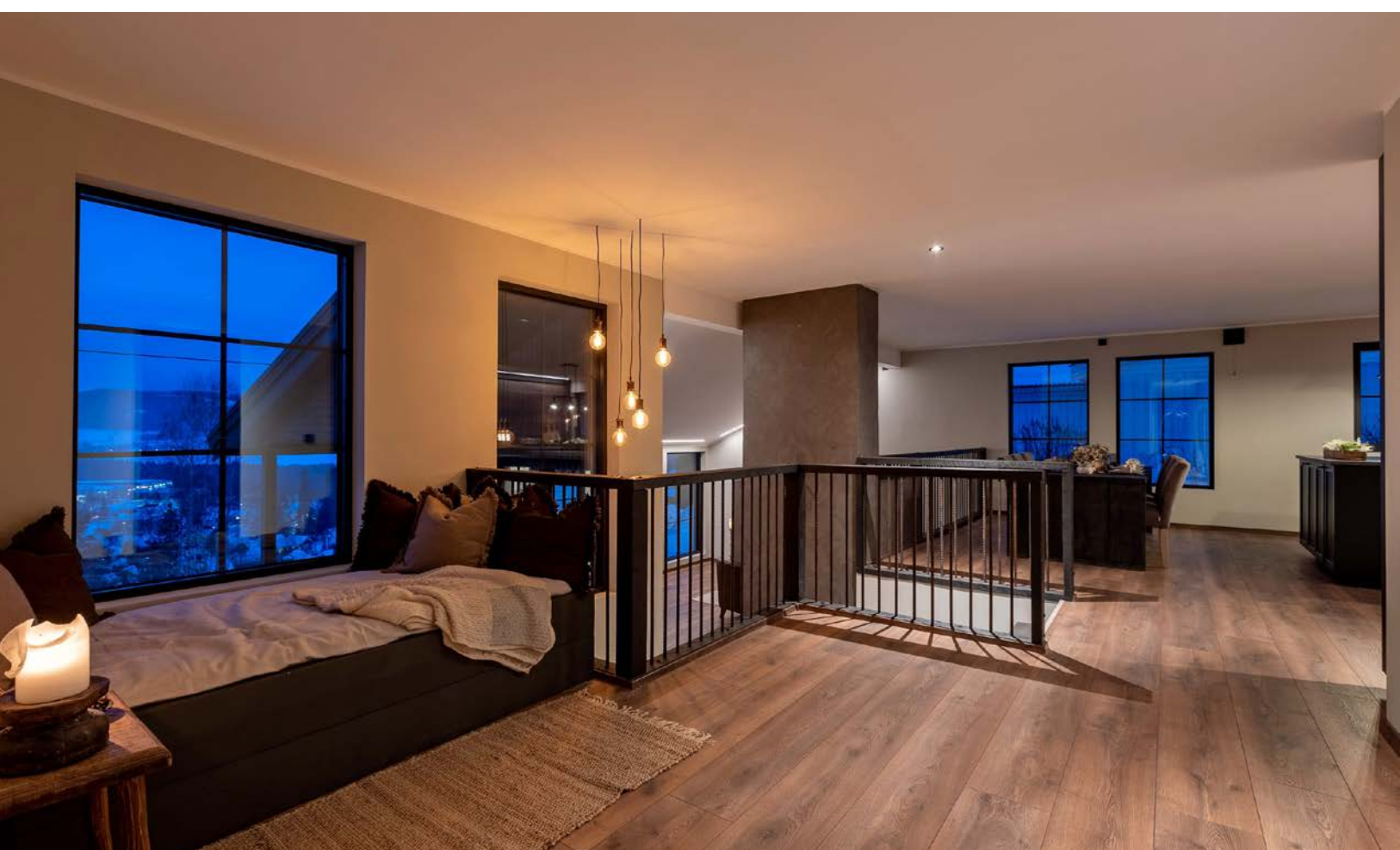


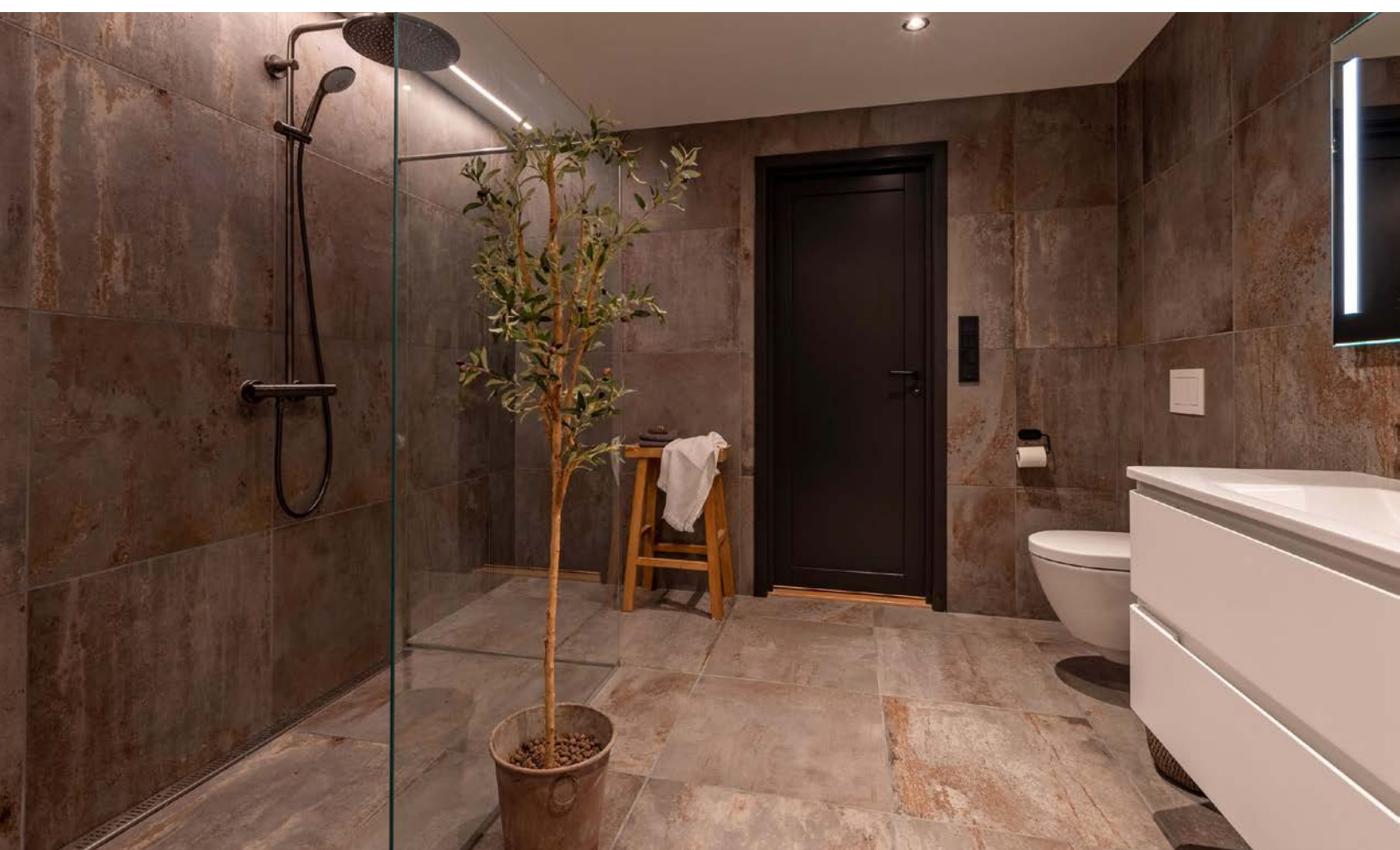


















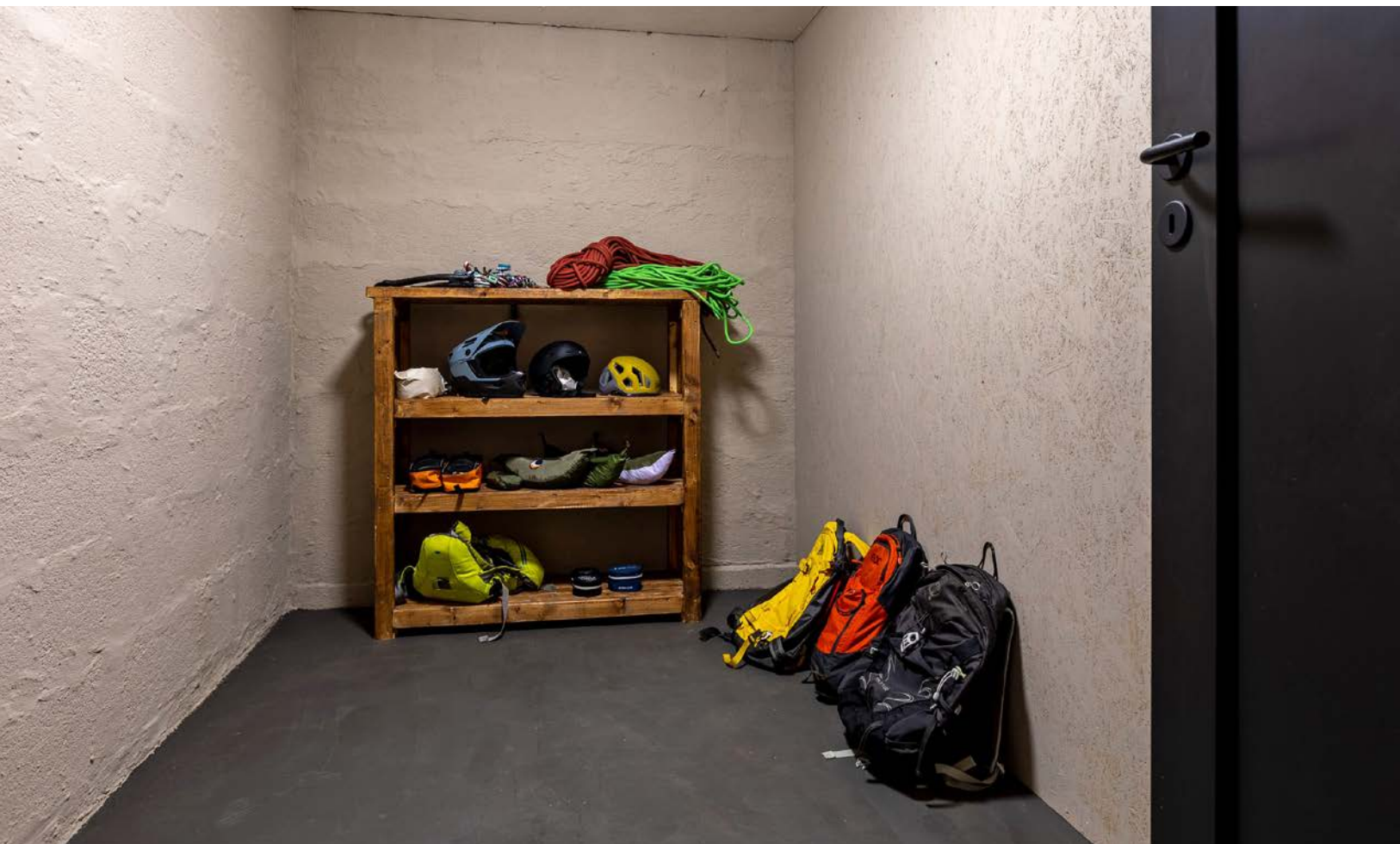






















Planteegninger



RGB media
fotograf tor h jensbakken

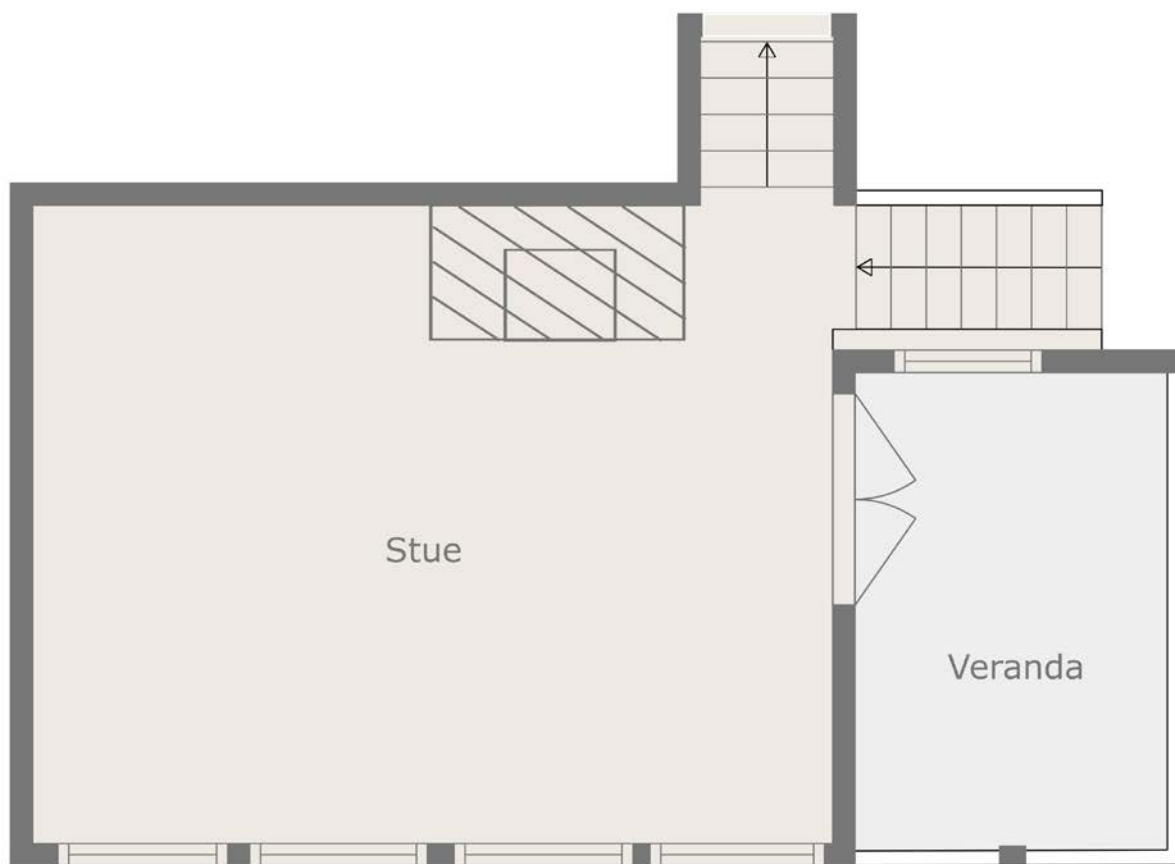
Plantegningen Er Ikke Målt, Og Avvik Kan Forekomme, Målene Er Å Anse Som Estimerer.



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



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



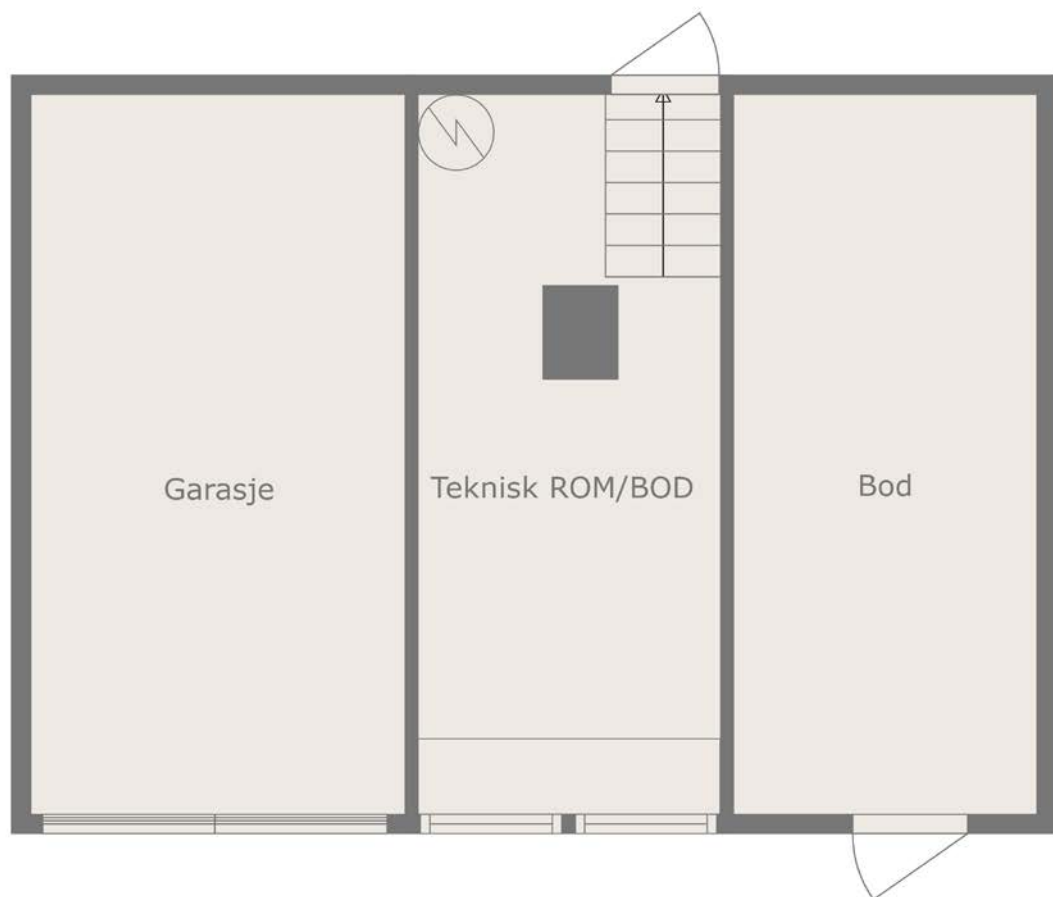
RGB media
fotograf tor h jensbakken

Plantegningen Er Ikke Målbar, Og Avvik Kan Forekomme. Målene Er Å Anse Som Estimerer.

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



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



Vedlegg

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Ringsaker	
Oppdragsnr.	
1214240012	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Asgeir Fløtlien	Hege Granseth Fløtlien
Gateadresse	
Lotterudvegen 38	
Poststed	Postnr
MOELV	2390
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2023
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	0
Antall måneder	11
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☒ Nei ☐ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Tryg
Polise/avtalnr.	7771003

Document reference: 1214240012

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

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

Svar	Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Våtrommene er totalrenovert og utført i henhold til teknisk forskrift og produktleverandørens anvisninger av sine godkjente produkter. Utført som egeninnsats av byggherre/undertegnede. Undertegnede, Asgeir Fløtlien, er utdannet bygningsingeniør og har jobbet blant annet med prosjektløp og prosjektering av boliger i 20 år. Undertegnede har også rehabilitert og bygget 5 bad tidligere der prosjektering og utførelse er gjennomført.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Det er benyttet smøremembran i badene med oppkant i døråpning. På veggene er smøremembranen påført bakenforliggende våtromsplater. På gulvene er underlaget armert flytsparkel som er lagt av Mjøsprodukter AS. På vaskerommet er det smøremembran på gulvet med oppkant på vegg og i døråpning.
-------------	--

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

Beskrivelse	Det var tilbakeslag av vann fra avløpsrør under bakkenivå i sluk i sportsbod da Moelv Rørserice AS testkjørte det nyetablerte anlegget. De mente at årsaken til dette var at anlegget hadde stått delvis ubrukt i noen måneder. Avløpsrørene under bakkenivå ble spylt opp og har fungert optimalt i ettertid.
-------------	--

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Totalreovering av vann og avløp internt i bygningen. Alt av rør og rørdeler er byttet ut frem til tilkobling under betongplate.
Arbeid utført av	Moelv Rørserice AS

Filer

[pf0d8fc775-dbea-49a3-80ee-42942b4deb69-FDV-dokumentasjon.Pdf](#)

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Det ble observert fuktighet inn gjennom grunnmur på hjørne ved taknedløp utenfor kontor under rehabiliteringsarbeidene. Hele konstruksjonen ble strippet inn til lettbetong/betong og tørket ut. Det er etablert drenering på utsiden, ny grunnmursplast og etterisolert med 50mm XPS. Taknedløpet er koblet til drenerør som igjen er ført bort fra bygningskroppen. Det er observert litt fuktighet i overgang gulv/vegg i utebod mot inngangsparti. Dette kommer utenfra når det samler seg vann på gulvskifer ved innngangspartiet ved regnvær og/eller snøsmelting. Fuktigheten vises på nedre kjellerplan. Det siger noe fuktighet inn i overgang mellom fjell og betong i kryprom. Denne fuktigheten dreneres ned i steinfylling under huset.
-------------	--

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Det er ikke observert fuktighet i garasjen i den perioden vi har eid eiendommen, men det er noe malingsavflassing i nedre del av to av lettbetongveggene. Dette kan tyde på at det har vært noe fukt der tidligere.
-------------	---

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	Noen mindre sprekker i lettbetongmurene.
-------------	--

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, kun av faglært
Beskrivelse	Fløtlien Elektro AS har levert komplett el-anlegg. Elektriker'n Ringsaker AS har levert luft-luft varmepumpe.
Arbeid utført av	Fløtlien Elektro AS og Elektriker'n Ringsaker AS

Filer

[NELFO Samsvarserklæring Inst. Sign. \(Montering varmepumpe\).pdf](#)

[4008-Samsvarserkl-ring.pdf](#)

- 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

- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Drenering, tømmerarbeider inklusive etterisolering, utvendig kledning og montering av dører og vinduer samt flislegging er utført som egeninnsats. Byggherre/undertegnede har prosjektert og utført disse arbeidene. Undertegnede har teoretisk kompetanse via bygningsingeniørutdannelsen og praksis i prosjektering og prosjektløse av boliger i tillegg til praktisk gjennomføring av flere byggeprosjekter.

- 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	Terrassegulvet utenfor stuen danner tak over utebod. Dette er tekket med Protan G-membran før tilfarere og terrassegulv. Undertegnede har jobbet i Protan og gjennomført kurs sveising av membran. Undertegnede har også sveiset flere takmembraner.

- 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

Et av soverommene er endret til utvidelse av bad og eget garderobesrom. Deler av bod i kjeller er bygd om til vaskerom. Dette vil bli bruksendret. Søknad ligger inne til behandling i Ringsaker kommune

- 18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

- 21 Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Byggherre har foretatt enkel radonmåling i to perioder

- 21.1 Radonmåling

År	2023
Verdi	Gjennomsnittsverdi er 24 Bq/m3 (juni-23)

Filer

[Radonmåling - juni 2023.pdf](#)

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det var ikke krav til ferdigattest på byggetidspunktet - 1970

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

Dokumenter

[Meldeskjema- Ildsted.pdf](#)

Document reference: 1214240012

Tilleggs kommentar

Det er montert peisinnssats i eksisterende gruepeis. Denne er montert av murerfirma, Lage AS. Melde/ -kontrollskjema er lastet opp.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en 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 oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

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

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



Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en 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: 1214240012

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Asgeir Fløtlien	4f62e792f94465edd9c3584 f96df85073e5bdd69	27.02.2024 14:28:13 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Hege Granseth Fløtlien	1de988595ef7ea90455059 9d85d8a15bb2ca176c	27.02.2024 14:29:27 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1214240012

- 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>

Tilstandsrapport

📍 Lotterudvegen 38, 2390 MOELV

📖 RINGSAKER kommune

gnr. 379, bnr. 15

Areal (BRA): Enebolig 224 m², Bod 3 m²



Befaringsdato: 26.02.2024

Rapportdato: 28.02.2024

Oppdragsnr.: 14333-1788

Referansenummer: JQ2351

Autorisert foretak: Takstcon AS

Sertifisert Takstingeniør: Sindre Illøkken Eriksen



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

Norsk takst

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



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

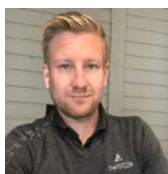
Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

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

Takstcon AS

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

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



Rapportansvarlig

Sindre T. Eriksen

Sindre Illøkken Eriksen
Uavhengig Takstingeniør
sindre@takstcon.no
459 64 141



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som 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 bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige 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
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er 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 bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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

ENKEL BYGNINGSBESKRIVELSE:

Gulv støpt på grunn. Fjell i krypkjeller. Grunnmur i betong og lettklinkerblokker. Yttervegg i trekonstruksjon. Skråtak i trekonstruksjon. Undertaksbord. Etasjeskiller med trebjelkelag. Stående utvendig trekledning. Takteking med metallplater. Takrenner og utvendige beslag i metall. Vinduer med 3-lags isolerglass. Ytterdører i tre med 2-lags isolerglass. Balkongdører i tre med 3-lags isolerglass. Leddport av metall med garasjeportåpner til garasje.

BEBYGGELSEN:

Bolig med primæareal på 172 m² over to etasjer med kjeller. Terrasse med adkomst fra gang i 2. etasje. Terrasse med adkomst fra stue i 1. etasje. Garasje i kjeller med en biloppstillingsplasser.

STANDARD:

Boligen er fra 1970. Renovert i 2023/2024. Normal standard og god planløsning. Oppvarming består av vedfyring og strøm. Se boligens energiattest. Ventilasjon består av naturlig og mekanisk ventilasjon. El-anlegg med automatsikringer. I hovedsak skjult ledningsnett.

OM TOMTEN:

Eiet tomt på 898,1 m² som er skrånende og opparbeidet med plen og beplantning. Gruset gårds plass. Tomten var dekket med snø på befaringsdagen.

Enebolig - Byggeår: 1970

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater på himlinger er i hovedsak preget av: Malte glatte flater.

Innvendige overflater på vegger er hovedsakelig preget av: Malte glatte flater. Tapet. Fliser. Baderomsplater. Malt puss/mur/betong.

Innvendige overflater på gulv er hovedsakelig preget av: Laminat. Fliser. Betonggulv.

Pipe i teglstein. Peisovn.

Trapper av treverk mellom etasjene.

Kompakte fyllingsdører. Glassfelt i en dør.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad 2. etasje: Våtrommet er oppgradert i 2024.

Fliser på gulv og vegger. Malte glatte flater i himling. Servant med underskap. Dusj med glassvegg. Badekar. Veggghengt wc. Varme i gulv. Mekanisk avtrekk. Tilluft dør.

Bad underetasje: Våtrommet er oppgradert i 2024. Fliser på gulv og vegger. Malte glatte flater i himling. Servant. Dusj med glassvegg. Veggghengt wc. Varme i gulv. Mekanisk avtrekk. Tilluft dør.

Vaskerom underetasje: Våtrommet er oppgradert i 2024. Fliser på gulv. Baderomsplater på vegger. Malte glatte flater i himling. Utslagsvask. Opplegg for vaskemaskin. Varme i gulv. Mekanisk avtrekk. Tilluft dør.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning er fra 2024: Kjøkkeninnredning med laminerte skrog, fyllingsfronter og laminert benkeplate med kjøkkenkum. Flislagt og belysning over benkeplate. Integrert komfyr, kjøleskap og oppvaskmaskin. Komfyrvakt. Kjøkkenventilator integrert i komfyrtopp.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Synlige vannrør i: Kobber/metall. Plast, rør-i-rør.

Synlige avløpsrør i: Plast.

Varmepumpe fra 2023 er plassert i gang i 2. etasje.

Varmtvannsbereder på 194 liter fra 2011 er plassert i kjeller.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Boligens vann- og avløpssystem er tilkoblet det kommunale anlegget.

Beskrivelse av eiendommen

Arealer

[Gå til side](#)

Oversikt over totalt bruksareal (BRA m²)

Enebolig

	Internt bruksareal	Eksternt bruksareal	Innglasset balkong	
ETASJE	BRA-i	BRA-e	BRA-b	SUM
2. etasje	99	0	0	99
1. etasje	29	0	0	29
Underetasje	60	0	0	60
Kjeller	15	21	0	36
Sum	203	21	0	
Sum BRA	224			

Bod

	Internt bruksareal	Eksternt bruksareal	Innglasset balkong	
ETASJE	BRA-i	BRA-e	BRA-b	SUM
1. etasje	0	3	0	3
Sum	0	3	0	
Sum BRA	3			

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Selger har sendt søknad til kommunen for bruksendringer i boligen etter befaringsdagen. Ytterligere undersøkelser anbefales.

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

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

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

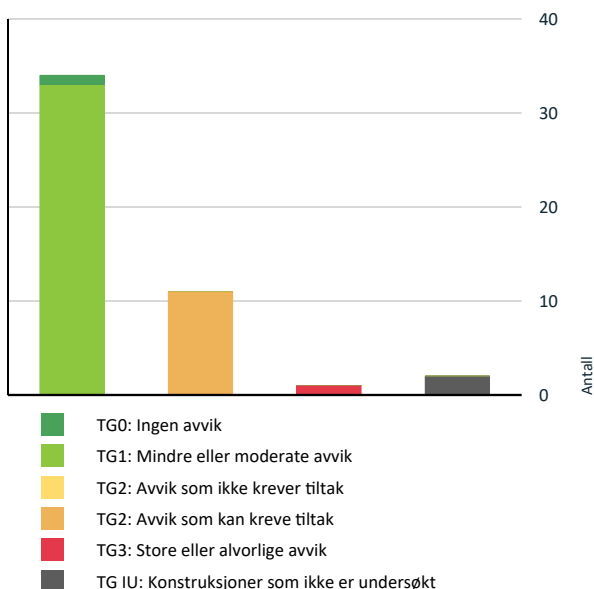
En kjøper av eiendommen oppfordres derfor til å sjekke planbestemmelser som gjelder eiendommen, for å skaffe informasjon om disse inneholder bestemmelser av betydning for kjøpers bruk/ utvikling av eiendommen.

Bod

- Det foreligger ikke tegninger

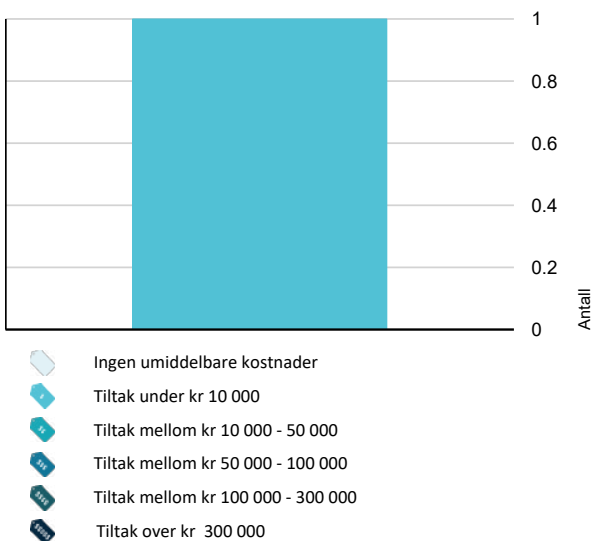
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det bemerkes at opplysninger om årstall, utskiftninger/fornyelser av rom og bygningsdeler, samt forhold knyttet til vann og avløp, adkomstvei m.m. er i henhold til opplysninger gitt av rekvirent/eier/tilstedeværende, med mindre annet fremgår.

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

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

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

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

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

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

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

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

Under befaringen var taktekking, terreng o.l gitt begrenset inspeksjonsmulighet på grunn av snø.

Det er ikke foretatt hulltaking i noen av konstruksjonene mot våtrom eller rom under terreng da det er opplyst at alle konstruksjoner har vært åpnet og sjekket av dagens eier.

Oppsummering av avvik

Sammendrag av boligens tilstand

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

 Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)

 Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

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

 Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

 Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

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

 Kjøkken > 2. etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

 Tomteforhold > Drenering [Gå til side](#)

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

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

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1970

Kommentar

Opplyst av rekvirent. Bildet viser situasjonskart av eiendommen på befaringsdagen.

Anvendelse

Enebolig

Standard

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

Vedlikehold

Bygningen er renoveret i 2023/2024 og fremstår vedlikeholdt/moderne både utvendig og innvendig. Bygningen er 54 år gammel og det må påregnes ekstra kostnader i forhold til et nytt bygg. Jeg anbefaler at kjøper setter opp en vedlikeholdsplan for boligen. Det vil si et system for planlegging og gjennomføring av vedlikehold og oppgradering nå og fremover i tid. Bygningens alder tilsier at det ved en ombygging/oppussing vil kunne avdekkes feil/mangler utover det beskrevne i rapporten.

Ved kjøp av eiendom kan det være vanskelig å vite hva man skal forvente av behov for vedlikehold og oppgradering. Alder og tilstand på for eksempel tak, vegger, vinduer osv. vil avgjøre byggets vedlikeholdsbehov fremover. Byggeskikk og materialvalg vil også variere ut ifra byggets alder, noe som gjør at energiforbruk, komfort og bruk kan variere fra bygning til bygning avhengig av alder og hva som eventuelt er oppgradert.

Tilbygg / modernisering

	Modernisering	VEDLIKEHOLD/PÅKOSTNINGER:(Opplyst av kilde)
2021	Modernisering	Ny taktekking. Utført av firma.
2023	Modernisering	Ny utvendig kledning, etterisolering 5cm (ikke gavt mot sør) og montert Tyvek vinddør. Egeninnsats.
2023	Modernisering	Nye balkongdører og vinduer. 3-lags energiglass fra Natre. Samlet U-verdi 0,98. Egeninnsats.
2023	Modernisering	Ny ytterdør. 2-lags energiglass. Egeninnsats.
2023	Modernisering	Innvendig etterisolering 5cm, vegger og himling. Malt gips. Egeninnsats.
2023	Modernisering	Etterisolering med 10-15cm EPS i gulv underetasje. Armert 35-40mm flytsparkel. Flytsparklet av Mjøsprodukter AS, resten egeninnsats.
2023	Modernisering	Peisinnsats montert i opprinnelig gruepeis. Installert av Lage AS.
2023	Modernisering	Nye innvendig vann- og avløpsrør (ikke nytt i støpt dekke i kjeller). Utført av firma.
2023	Modernisering	Protan G-membran på støpt gulv over utebord. Beskyttelsesduk og impregnerte terrassebord på tilfarere. Egeninnsats.
2023	Modernisering	2023/2024 Elektrisk anlegg er nytt. Termostatstyring med smartfunksjon av varmekabler. Utført av firma.
2023	Modernisering	2023/2024 Nye våtrom. 2 bad og et vaskerom strippet ned og bygd opp igjen. Egeninnsats.
2023	Modernisering	Drenering og etterisolering utenfor soverom/kontor. 5cm EPS for isolering på utvendig grunnmur og grunnmursplast under terreng. Drensrør som er koblet opp mot to takedløp. Egeninnsats.
2024	Modernisering	Montert luft-luft varmepumpe. Installert av Elektriker'n Ringsaker AS.

UTVENDIG

Tilstandsrapport

TG 1 Takteking

Taket er tekket med metallplater.

Taktekkingen er besiktiget fra bakkenivå og innvendig i bolig da det ikke var godkjent sikringsutstyr for arbeid på tak på befaringen. Undertak er ikke vurdert da dette ikke var tilgjengelig for inspeksjon på befaringsdagen. Taktekking var i hovedsak dekket med snø på befaringsdagen. Tilstandsgrad er kun vurdert ut fra opplyst alder. Ytterligere undersøkelser anbefales når det er snøfritt. Gjennomføringer i takteking er svake punkt og risikoen for skader er høy.

Årstall: 2021

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

TG 2 Nedløp og beslag

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

Vurdering av avvik:

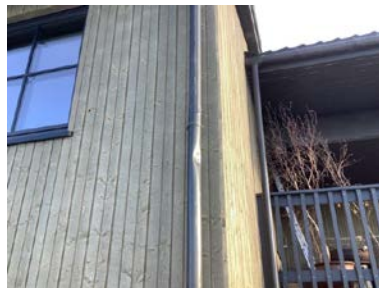
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Takvannet ledes ikke vekk fra bygningen. Dette påfører konstruksjonene (ringmur, grunnmur, drenering og fuksikring) unødvendig høy fuktbelastning. Anbefaler at man kobler et 3-4m langt overvannsrør til nedløpet. Røret legges oppå terrenget eller graves ned vekk fra grunnmuren/bygningen. Noen deformasjoner på takrenner og nedløp er registrert.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring opp til dagens krav.

Det er ikke krav om utbedring opp til dagens krav for snøfangere, men pga. sikkerhet anbefales dette etablert. Det er imidlertid nødvendig å kontrollere styrken på takkonstruksjonen før snøfangere monteres. Viktig å påse at vann ledes bort fra bygningen. Visuell kontroll av beslag og takrenner, samt rens av takrenner og nedløp anbefales utført årlig.



Det mangler snøfangere på tak over terrasse, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet. Noen deformasjoner på takrenner og nedløp er registrert.

TG 1 Veggkonstruksjon

Yttervegg i isolert bindingsverk var normal byggeskikk på oppføringstidspunktet. Stående utvendig trekledning.

Selgers opplysning: Yttervegger er etterisolert med 5 cm isolasjon både inn- og utvendig (med unntak av gavlvegg mot sør, denne er kun isolert med 5 cm innvendig). Kledning er grunnet og behandlet med et strøk, det må påregnes å behandle kledning med et strøk til.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Mønet skråtak i trekonstruksjoner. Plassbygde taksperrer. Undertaksbord. Kombinert kaldt loft og skråhimling. Lufteventiler i gavl og raft.

Tilstandsrapport



Spiker stikker ned igjennom undertaket.



Tilgjengelige deler av konstruksjonen er delvis inspisert fra loft og lyst med lommelykt. Skrå, isolerte takflater defineres som risikokonstruksjon på grunn av erfaringsmessig høy skadefrekvens. Bygninger som er bygget etter eldre standarder, er generelt bygget for å tåle lavere snølast. For bygninger oppført før ca. 2000 har det i standardene vært forutsatt at disse bygningene skal måkes ved høye snølast. Det er derfor vesentlig at en bygningseier kjenner til hvilket snølastnivå taket er prosjektert for og når det er nødvendig å måke taket. Ref. Standard Norge. Det anbefales å føre jevnlig tilsyn med takkonstruksjon, spesielt ved større nedbørsmengder og/eller snøsmelting.

Vinduer

Trevinduer med 3-lags isolerglass.

Årstall: 2023

Kilde: Eier

Dører

Ytterdør i treverk med 2-lags isolerglass.
Balkongdør i treverk med 3-lags isolerglass.

Årstall: 2023

Kilde: Eier

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse mot sør med adkomst fra gang i 2. etasje. Konstruksjoner, overflater, rekkverk og håndlist i treverk. Rekkverkhøyde på 91 cm.

Terrasse mot vest med adkomst fra stue i 1. etasje. Konstruksjoner, overflater, rekkverk og håndlist i treverk. Rekkverkhøyde på 91 cm.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Konstruksjoner som er værutsatt og uten tak, vil alltid ha ekstra vedlikeholdsbehov. Dagens krav til høyde på rekkverk er 100 cm, rekkverk er lavere. Det opplyses at konstruksjoner over boligrom (utvendig bod) er en risikokonstruksjon som erfaringsmessig har høy skadefrekvens.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Utvendige trapper

Utvendige trapper i varierende utførelser.

Vurdering av avvik:

- Utvendige trapper er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av utvendige trapper når de er snøfri.

INNSENDIG

Tilstandsrapport

1 TG 1 Overflater

Innvendige overflater på himlinger er i hovedsak preget av: Malte glatte flater.

Innvendige overflater på vegger er hovedsakelig preget av: Malte glatte flater. Tapet. Fliser. Baderomsplater. Malt puss/mur/betong.

Innvendige overflater på gulv er hovedsakelig preget av: Laminat. Fliser. Betonggulv.



Overflater har liten bruksslitasje. Det anbefales at en kjøper gjør sine egne vurderinger omkring overflater for å vurdere eventuell utbedringskostnader der kjøper har andre brukskrav eller krav til estetikk. Ujevn overflatebehandling er registrert enkelte steder.

2 TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller i trekonstruksjoner.

Støpt gulv på grunn i kjeller/underetasje.

Fjell i kryperom.

Det er målt ca. 5 mm høydeforskjell på gulv i 2. etasje på kjøkken over en lengde på ca. 2 m og totalavvik i rommet på ca. 7 mm.

Det er målt ca. 3 mm høydeforskjell på gulv i 2. etasje på soverom over en lengde på ca. 2 m og totalavvik i rommet på ca. 5 mm.

Det er målt ca. 10 mm høydeforskjell på gulv i 1. etasje på stue over en lengde på ca. 2 m og totalavvik i rommet på ca. 21 mm.

Det er målt ca. 3 mm høydeforskjell på gulv i underetasje i hall over en lengde på ca. 2 m og totalavvik i rommet på ca. 5 mm.

Det er målt ca. 3 mm høydeforskjell på gulv i underetasje på soverom/kontor over en lengde på ca. 2 m og totalavvik i rommet på ca. 5 mm.

Det er ikke målt nivåforskjeller på gulv i kjelleren da dette anses som lite hensiktsmessig da dette er en grovkjeller.

Vurdering av avvik:

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

Erfaringsmessig kan eldre etasjeskiller ha skjulte skader, spesielt over grunnmur, det ble ikke registrert tegn på dette, men det gjøres oppmerksom på risikoen. Eksakt tilstand kan ikke kontrolleres uten bygningsmessige inngrep. Jeg anbefaler ytterligere undersøkelser. Etasjeskiller vil alltid ha enkelte skjevheter. Knirk er registrert.

Mindre riss og sprekker i betonggulv, er ikke unormalt byggeåret tatt i betraktning. Støpte plater vil alltid ha enkelte skjevheter. Fuktsperre ble ikke brukt under kjellergulv ved byggeåret, fuktopptrekk kan derfor forekomme. Fuktopptrekk via fundament og gulv må påregnes på eldre kjellere/underetasjer selv om fuktsikring utbedres.

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.

Det er ikke registrert avvik som tilsier at man må påregne umiddelbare tiltak, men pga. elde kan det ikke utelukkes avvik.

3 TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget hadde ikke krav til radonsperre. Årsgjennomsnittet av radonkonsentrasjon i rom bør ikke overstige 200 Bq/m³ i inneluft. Det er kun krav til radonmålinger om hele eller deler av boligen er utleid.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.



TO 2 Pipe og ildsted

Pipe i teglstein. Peisovn.

Vurdering av avvik:

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

Pipe er besiktiget fra bakkenivå da det ikke var godkjent sikringsutstyr for arbeid på tak på befaringen. Det anbefales på generell basis alltid en kontroll av piper og ildsteder ved omsetning av boliger. Det gjøres oppmerksom på at det er det lokale brann- og feiervesen som fører tilsyn med piper og ildsteder i hver enkelt kommune. Ovner og oppvarmingskilder er ikke funksjonstestet av takstmann.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.

TO 2 Rom Under Terreng

Innvendige utforede vegger på deler av grunnmur.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Innvendig utforede vegger under terreng er å betrakte som risikokonstruksjoner, det vil si en konstruksjoner som erfaring viser at har høy skadefrekvens. Det er ikke foretatt hulltaking i konstruksjoner da selger nylig har åpnet konstruksjonene før nye overflater har blitt montert.

Selgers opplysning: Det har ikke blitt avdekket avvik i konstruksjonene før vi monterte nye overflater.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Da drenering ikke er oppgradert siden byggeåret på baksiden av boligen er det viktig å følge med på konstruksjonene. Underetasje er innredet og det er påregnelig med tiltak utvendig i form av drenering/isolering av grunnmur mot nordøst.

TO 2 Kryp Kjeller

Støpt ringmur med kryperom under liten del av 2. etasje.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Krypekjeller er en risikokonstruksjon, det vil si en konstruksjon som erfaringsmessig har høy skadefrekvens. Krypekjeller ble besiktiget fra luke i hall. Kryperom fremstod som relativt tørt og luftig på befaringsdagen. Noe fukt på fjellet ble registrert.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er viktig å følge med på konstruksjonene jevnlig. Fukt i rommet må unngås.

Tilstandsrapport



Noen vannårer ble registrert på fjellet. Det er viktig å følge med på konstruksjonene jevnlig. Fukt i rommet må unngås.

Innvendige trapper

Trapper av treverk mellom etasjene.

Vurdering av avvik:

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke montert rekkverk.
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

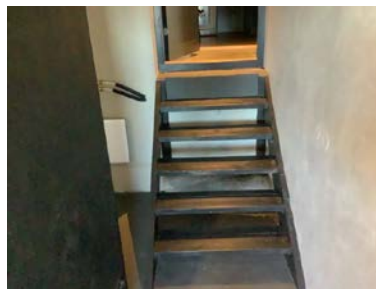
Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.



Trapp til kjeller mangler rekkverk, dette må monteres for å fjerne TG3. Større åpninger enn anbefalt i inntrinn.

Innvendige dører

Kompakte fyllingsdører.
Glassfelt i en dør.

Andre innvendige forhold

Oppvarming består av: Strøm. Vedfyring.

I hovedsak ved hjelp av: Panelovner. Varme i gulv. Varmepumpe. Ildsted.

Selgers opplysning: Varme i gulv på våtrommene, og i hele underetasjen med unntak av i bod og vin-rom.

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

Tilstandsrapport

VÅTROM

UNDERETASJE > VASKEROM

Generell

Våtrommet er oppgradert i 2024. Det er fremvist bilder for utførte arbeider. Våtrommet er laget som egeninnsats av byggeherre med fagkompetanse. Fliser på gulv. Baderomsplater på vegger. Malte glatte flater i himling. Utslagsvask. Opplegg for vaskemaskin. Varme i gulv. Mekanisk avtrekk. Tilluft dør.

Ved vurdering av våtrommet legges det til grunn krav fra dagens gjeldende Teknisk forskrift (TEK17). Sjekkpunkter vurderes visuelt slik de fremstår ved befaring, uten demontering/ flytting av deksler/innredning ol. For el. installasjoner på våtrommet er det ikke vurdert om krav til installasjoner er ivaretatt, det anbefales å gjennomføre en utvidet EL. kontroll av fagmann på alle el. installasjoner på våtrommet.

Årstall: 2024

Kilde: Eier

UNDERETASJE > VASKEROM

TO 1 Overflater vegger og himling

Baderomsplater på vegg. Malte glatte flater i himling.

UNDERETASJE > VASKEROM

TO 1 Overflater Gulv

Fliser på gulv. Gulvvarme.



Gulv på vaskerommet er laget tilnærmet flatt (ikke motfall fra sluk), dette er tilfredsstillende på et våtrom der det ikke er forekomster av det som defineres som bruksvann. Gulvet skal avgrenses av en oppkant med vanntett sjikt på minst 25 mm over det ferdige gulvet på alle ytterkanter, unntatt mot døråpning der oppkanten må være minst 15 mm over det ferdige gulvet. Selger har opplyst at dette er ivaretatt.

UNDERETASJE > VASKEROM

TO 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk. Smøremembran med dokumentert utførelse (fremvist bilder).

Tilstandsrapport



Ved bruk av fuktindikator på utsatte steder registrerte jeg ingen unormale verdier. Det kan generelt ikke gis garanti for flislagte flater, da membran ikke kan kontrolleres. Membraner har en aldringsprosess og forventet brukstid. Dette kan også variere ut fra hvilken type membran som er benyttet, hvilke egenskaper denne har i kombinasjon med selve utførelsen, og ut fra bruksintensitet. Risiko for lekkasjer øker med alder.

UNDERETASJE > VASKEROM

Sanitærutstyr og innredning

Utslagsvask. Opplegg for vaskemaskin.

UNDERETASJE > VASKEROM

Ventilasjon

Mekanisk avtrekk. Tilluft ved dør.

UNDERETASJE > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking for fuktmåling i tillstøtende konstruksjon er ikke gjennomført da våtrommet er nyrenovert. Selger har opplyst at det ikke var avvik i konstruksjonene før de ble lukket. Ved fuktsøk på vegg og gulv er det ikke registrert måleverdier som indikerer fukt.

Innebygde konstruksjoner mot våtrom er særlig utsatt for fukt og vannskade da våtrom gjennom bruk har stor fuktbelastning fra både fritt vann og fukt i luft, samt risiko fra installasjoner for bruk, tilførsel og avløp av vann. Dette har som konsekvens at denne type konstruksjoner defineres som risikokonstruksjoner med høy skadefrekvens når det gjelder fuktskader. På denne bakgrunn må en kjøper være klar over at det vil være en forhøyet risiko for skade som ikke er avdekket med det undersøkelsesnivået som er lagt til grunn for denne tilstandsrapporten.

UNDERETASJE > BAD

Generell

Våtrommet er oppgradert i 2024. Det er fremvist bilder for utførte arbeider. Våtrommet er laget som egeninnsats av byggeherre med fagkompetanse. Fliser på gulv og vegger. Malte glatte flater i himling. Servant. Dusj med glassvegg. Vegghengt wc. Varme i gulv. Mekanisk avtrekk. Tilluft dør.

Ved vurdering av våtrommet legges det til grunn krav fra dagens gjeldende Teknisk forskrift (TEK17). Sjekkpunkter vurderes visuelt slik de fremstår ved befaring, uten demontering/ flytting av deksler/innredning ol. For el. installasjoner på våtrommet er det ikke vurdert om krav til installasjoner er ivaretatt, det anbefales å gjennomføre en utvidet EL. kontroll av fagmann på alle el. installasjoner på våtrommet.

Årstall: 2024

Kilde: Eier

UNDERETASJE > BAD

Overflater vegger og himling

Fliser på vegg. Malte glatte flater i himling.

Tilstandsrapport

UNDERETASJE > BAD

TO 1 Overflater Gulv

Fliser på gulv. Gulvvarme.

UNDERETASJE > BAD

TO 1 Sluk, membran og tettesjikt

Slukrenne ved vegg i dusjsonen. Smøremembran med dokumentert utførelse (fremvist bilder).



Ved bruk av fuktindikator på utsatte steder registrerte jeg ingen unormale verdier. Det kan generelt ikke gis garanti for flislagte flater, da membran ikke kan kontrolleres. Dusjing direkte på gulv/vegger gir økt belastning på konstruksjonene. Membraner har en aldringsprosess og forventet brukstid. Dette kan også variere ut fra hvilken type membran som er benyttet, hvilke egenskaper denne har i kombinasjon med selve utførelsen, og ut fra bruksintensitet. Risiko for lekkasjer øker med alder.

UNDERETASJE > BAD

TO 1 Sanitærutstyr og innredning

Servant. Dusj med glassvegg. Vegghengt wc.

UNDERETASJE > BAD

TO 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk. Tilluft ved dør.

UNDERETASJE > BAD

TO 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking for fuktmåling i tillstøtende konstruksjon er ikke gjennomført da våtrommet er nyrenovert. Selger har opplyst at det ikke var avvik i konstruksjonene før de ble lukket. Ved fuktsøk på vegg og gulv er det ikke registrert måleverdier som indikerer fukt.

Innebygde konstruksjoner mot våtrom er særlig utsatt for fukt og vannskade da våtrom gjennom bruk har stor fuktbelastning fra både fritt vann og fukt i luft, samt risiko fra installasjoner for bruk, tilførsel og avløp av vann. Dette har som konsekvens at denne type konstruksjoner defineres som risikokonstruksjoner med høy skadefrekvens når det gjelder fuktskader. På denne bakgrunn må en kjøper være klar over at det vil være en forhøyet risiko for skade som ikke er avdekket med det undersøkelsesnivået som er lagt til grunn for denne tilstandsrapporten.

2. ETASJE > BAD

Generell

Våtrommet er oppgradert i 2024. Det er fremvist bilder for utførte arbeider. Våtrommet er laget som egeninnsats av byggeherre med fagkompetanse. Fliser på

Tilstandsrapport

gulv og vegger. Malte glatte flater i himling. Servant med underskap. Dusj med glassvegg. Badekar. Vegghengt wc. Varme i gulv. Mekanisk avtrekk. Tilluft dør.

Ved vurdering av våtrommet legges det til grunn krav fra dagens gjeldende Teknisk forskrift (TEK17). Sjekkpunkter vurderes visuelt slik de fremstår ved befaring, uten demontering/ flytting av deksler/innredning ol. For el. installasjoner på våtrommet er det ikke vurdert om krav til installasjoner er ivaretatt, det anbefales å gjennomføre en utvidet EL. kontroll av fagmann på alle el. installasjoner på våtrommet.

Årstall: 2024

Kilde: Eier

2. ETASJE > BAD

TO 1 Overflater vegger og himling

Fliser på vegg. Malte glatte flater i himling.

2. ETASJE > BAD

TO 1 Overflater Gulv

Fliser på gulv. Gulvvarme.



Gulv utenfor dusjsonen er laget tilnærmet flatt (ikke motfall fra sluk). Gulvet skal avgrenses av en oppkant med vanntett sjikt på minst 25 mm over det ferdige gulvet på alle ytterkanter, unntatt mot døråpning der oppkanten må være minst 15 mm over det ferdige gulvet. Selger har opplyst at dette er ivaretatt. Det bemerkes at vannsøl bør unngås i området rundt badekaret da det ikke er laget fall på gulvet her med tanke på vannsøl. Sluket under badekaret er vurdert som et bisluk. Det er ikke krav til lokalt fall rundt et bisluk hvis overflate- og lekkasjevann har fri adgang til hovedsluket.

2. ETASJE > BAD

TO 1 Sluk, membran og tettesjikt

Slukrenne ved vegg i dusjsonen. Smøremembran med dokumentert utførelse (fremvist bilder).

Tilstandsrapport



Ved bruk av fuktindikator på utsatte steder registrerte jeg ingen unormale verdier. Det kan generelt ikke gis garanti for flislagte flater, da membran ikke kan kontrolleres. Dusjing direkte på gulv/vegger gir økt belastning på konstruksjonene. Membraner har en aldringsprosess og forventet brukstid. Dette kan også variere ut fra hvilken type membran som er benyttet, hvilke egenskaper denne har i kombinasjon med selve utførelsen, og ut fra bruksintensitet. Risiko for lekkasjer øker med alder.

2. ETASJE > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Servant med underskap. Dusj med glassvegg. Badekar. Vegghengt wc.

2. ETASJE > BAD

Ventilasjon

Mekanisk avtrekk. Tilluft ved dør.

2. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking for fuktmåling i tilstøtende konstruksjon er ikke gjennomført da våtrommet er nyrenovert. Selger har opplyst at det ikke var avvik i konstruksjonene før de ble lukket. Ved fuktsøk på vegg og gulv er det ikke registrert måleverdier som indikerer fukt.

Innebygde konstruksjoner mot våtrom er særlig utsatt for fukt og vannskade da våtrom gjennom bruk har stor fuktbelastning fra både fritt vann og fukt i luft, samt risiko fra installasjoner for bruk, tilførsel og avløp av vann. Dette har som konsekvens at denne type konstruksjoner defineres som risikokonstruksjoner med høy skadefrekvens når det gjelder fuktskader. På denne bakgrunn må en kjøper være klar over at det vil være en forhøyet risiko for skade som ikke er avdekket med det undersøkelsesnivået som er lagt til grunn for denne tilstandsrapporten.

KJØKKEN

Tilstandsrapport

2. ETASJE > KJØKKEN

TO 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med laminerte skrog, fyllingsfronter og laminert benkeplate med kjøkkenkum. Flislagt og belysning over benkeplate. Integrert komfyr, kjøleskap og oppvaskmaskin. Komfyrvakt.

Takstmann har ikke funksjonstestet eller vurdert hvitevarer og det gis ingen garanti på innbygningsprodukter som følger med boligen. Skade eller funksjonssvikt kan oppstå på hvitevarer eldre enn fem år.

Årstall: 2024

Kilde: Eier



Ved bruk av fuktindikator på utsatte steder registrerte jeg ingen unormale verdier.

2. ETASJE > KJØKKEN

TO 2 Avtrekk

Kjøkkenventilator integrert i komfyrtopp.

Vurdering av avvik:

- Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter).

Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det etableres ventilasjons kanal ut i det fri fra ventilator.

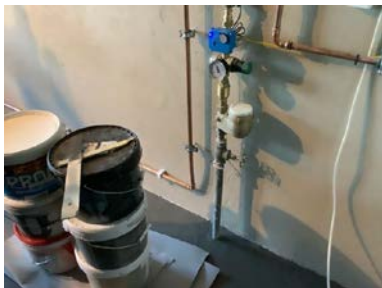
Selgers opplysning: Det er mulig å etablere avkast ut gjennom yttervegg ved å føre en kanal ned i kjellerbod og ut gjennom yttervegg i boden.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TO 1 Vannledninger

Synlige vannrør i: Kobber/metall. Plast, rør-i-rør.

Selgers opplysning: Alle innvendige vannrør er nye fra 2023/2024.



Innvendig hovedstoppekran og vannmåler er plassert i bod i kjeller.

TO 1 Avløpsrør

Tilstandsrapport

Synlige avløpsrør i: Plast.

Selgers opplysning: Alle innvendige avløpsrør er nye fra 2023/2024.

Ventilasjon

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



Ventiler som ligger helt ned mot terrenget vil ha risiko for vanninntrenging ved snøsmelting og mye nedbør. Viktig å følge med på ventiler som ligger helt ned mot terrenget slik at det ikke oppstår vannskader.

Varmesentral

Varmepumpe fra 2023 er plassert i gang i 2. etasje.



Viktig å lede vann fra varmepumpe bort fra grunnmuren/fundamentene.

Selgers opplysning: Kondensvann blir ledet ned i taknedløp. Varmekabel er ført med for å unngå frysing i kald årstid.

Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på 194 liter fra 2011 er plassert i kjeller.

Årstall: 2011

Kilde: Produksjonsår på produkt

Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

El-anlegg med automatsikringer. I hovedsak skjult ledningsnett. Sikringsskapet er plassert i gang i underetasje.

Punkt nummer 1-7 er besvart av eier og er ikke takstingeniørens vurdering.

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.

2024 Hele det elektriske anlegget er fornyet i 2024.

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 Det er fremvist 2 stk. samsvarserklæringer. Disse gjelder for rehabilitering av el-anlegg i boligen og montering av varmepumpe.

På arbeider utført på det elektriske anlegg etter 1999, skal det foreligge en samsvarserklæring. Alt arbeid på elektriske anlegg skal utføres av en el-virksomhet som er registrert i myndighetenes sentrale register. <https://innmelding.dsb.no/elvirksomhetsregisteret/privatsok>.

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 Det lokale el-tilsyn utfører tilsyn med elektriske anlegg etter instruks fra Direktoratet for Samfunnssikkerhet og Beredskap (DSB). Intervallene på disse tilsynene vil i fremtiden være avhengig av lokale risikovurderinger. Historisk sett har boliger normalt blitt kontrollert omtrent hvert 20. år. Kontrollene er stikkprøvebasert og medfører ingen godkjenning. Uavhengig av opplysningene ovenfor kan vi derfor ikke gi noe garanti for at anlegget er uten feil/mangler, eller tilpasset dagens bruksmønster. Vi anbefaler at det utføres privat el-kontroll ved eiendomsoverdragelser.

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

7. Har det vært brann, brannutløp 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? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jmfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ja

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

Generell kommentar

Tilstandsrapport

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

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



El-anlegg med automatsikringer. I hovedsak skjult ledningsnett. Sikringsskapet er plassert i gang i underetasje.

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.

- Røykvarsler
- Brannslukningsapparat

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

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

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

Drenering

Fuktsikringens utførelse og materiale er ikke kjent under terreng for store deler av bygningen. Opplyst at drenering rundt soverom/kontor er oppgradert i 2023. Det er ikke kjennskap til utbedringer av fuktsikring siden byggeår for øvrig. Takvann ført ned i grunnen og ut på terreng.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

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

Regnvann og smeltevann må ikke renne inn mot bygningen, vann fra taknedløp må ledes bort. Fuktsikring er normalt ikke dimensjonert for å ta unna takvann. Fuktsikringen har oppnådd halvparten av forventet brukstid og det kan ikke forventes dreneringen har tilfredsstillende effekt. Flere vegger er kledd inn i kjeller/underetasje, dette begrenser inspeksjonen av innvendige forhold.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- 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.

Grunnmur og fundamenter

Grunnmur i betong og lettklinkerblokker.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.
- Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.
- Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. Tidspunktet for reparasjon og eventuelt når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetasje/kjeller vil også være avgjørende.



Skrå sprekker/riss er et symptom på setninger. Horisontale sprekke/riss i grunnmur, skyldes sannsynligvis innpressing av vegg. Årsak kan være jordtrykk eller tele.

Terrengforhold

Skrånende tomt.

Fallforhold er ikke vurdert pga. snø. Anbefalt fall på terreng er 1:50, 3 m fra grunnmur. (Det vil si jevnt fall på minimum 60 mm, 3 m fra grunnmur).

Vurdering av avvik:

- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomten når den er snøfri.

Utvendige vann- og avløpsledninger

Boligens vann- og avløpssystem er tilkoblet det kommunale anlegget.

Utvendige rør, samt rør som er støpt ned i støpt dekke/gulv i kjeller/underetasje er som fra byggeåret.

På eiendommer tilknyttet offentlig avløp og som er bebygd før ca. 1975 kan det være septiktank. Septiktanken er en del av det private stikkledningsanlegget og ansvaret for drift og vedlikehold, inkludert tømning, påhviler hjemmelshaver.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

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

Eldre jernrør kan være utsatt for rust/groing og gi redusert gjennomstrømning/risiko for lekkasjer. Utvendige vann og avløpsrør som begynner å bli gamle vil ha en helt naturlig slitasjegrad. For eksempel nevnes at trerøtter kan vokse seg inn i rørene, partikkler bygger seg opp i rør og reduserer/stenger gjennomstrømmingen, terrengdeformasjoner som forårsaker utettheter og fortettinger.

Alt dette er naturlige slitasjeskader som etter en del år gjør det påregnelig med skader.

Konsekvens/tiltak

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

Bygninger på eiendommen

Bod

**Anvendelse**

Bod

Byggeår

0

Kommentar

Ukjent alder.

Standard

Bygget har enkel standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold**Beskrivelse**

Fundamentert direkte på grunn med lettklinkerblokker. Yttervegg i trekonstruksjon. Skråtak i trekonstruksjon. Undertaksbord. Bjelkelag i trekonstruksjoner. Liggende utvendig trekledning. Takteking med asfaltapp. Ytterdør i tre med 1-lags glass.

Garasje, uthus o.l. er ikke teknisk vurdert på linje med bolighuset. Forenklet byggverk og fundamentering. Lav høyde mellom kledning og terreng. Konstruksjonen er underdimensjonert. Fuktmerker oppunder undertak. Generelt behov for vedlikehold og oppgraderinger, tiltak må påregnes.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse. Eksempler: Arealer som har adgang til fellesareal eller utvendig som kjellerstuer, gjesterom, hobbyrom og boder som tilhører boenheten. Veggarealet mellom BRA -i og BRA-e, legges til BRA-e hvis disse ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong mv	BRA-b	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I BRA-b inngår også innglasset veranda eller altan. Veggarealet mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal til innglasset balkong
Terrasse- og balkongareal	TBA	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv. Arealet måles til innside av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke er ytre begrensninger som rekkverk ol.



Hva er bruksareal?

$BRA (BRUKSAREAL) = BRA-i (INTERNT BRUKSAREAL) + BRA-e (EKSTERNT BRUKSAREAL) + BRA-b (INNGLASSET BALKONG MV)$.

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

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.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)			
2. etasje	99			99	22	
1. etasje	29			29	6	
Underetasje	60			60		
Kjeller	15	21		36		
SUM	203	21			28	
SUM BRA	224					

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. etasje	Kjøkken , Gang , Bad , Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Garderobe		
1. etasje	Stue		
Underetasje	Hall , Soverom/kontor, Gang , Bad , Bod , Vin-rom, Vaskerom		
Kjeller	Bod	Utvendig bod, Garasje	

Kommentar

Oppmålt med lasermåler. Arealer er beregnet ut fra innvendig oppmåling på stedet iht. Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og volum-beregninger av bygninger, med veiledning. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder Takstbransjens retningslinjer. Arealene er beregnet iht. rommenes faktiske bruk, selv om rommene kan være i strid med byggeforskrifter.

Målt takhøyde 2. etasje: Varierende, men målt 235 cm.

Målt takhøyde 1. etasje: Varierende, men målt 212 cm og skråhimling.

Målt takhøyde underetasje: Varierende, men målt 221 cm.

Målt takhøyde kjeller: Varierende, men målt 209 cm.

Kryperom er ikke medtatt som målbare arealer pga. varierende/lav takhøyde.

Under punkt ``åpent areal`` skal terrasse/terrasseplattning/altan/balkong arealmåles etter ny arealstandard. Terrasse i 2. etasje med adkomst fra gang, og terrasse i 1. etasje med adkomst fra stue er medtatt i det oppmålte arealet.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

Boligen er bygget med flere halvetasjer, samt flere kroker og kriker- noe som gjør arealet vanskelig eller umulig å måle helt nøyaktig. Arealet er derfor fastsatt omtrentlig og det anbefales arealmåling ved hjelp av 3D skanning.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Selger har sendt søknad til kommunen for bruksendringer i boligen etter befaringsdagen. Ytterligere undersøkelser anbefales.

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

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

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

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

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Se kommentar under ``Vedlikehold/påkostninger``.

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Bod

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)			
1. etasje		3		3		
SUM		3				
SUM BRA	3					

Romfordeling

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

Kommentar

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ 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	172	52
Bod	0	3

Kommentar

Enebolig

Utvendig inntilliggende bod og garasje er medtatt i det oppmålte arealet.

I areal S-ROM inngår: Garderobe i 2. etasje, bod og vin-rom i underetasjen- samt bod, utvendig bod og garasje i kjelleren.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
26.2.2024	Sindre Illøkken Eriksen	Takstingeniør
	Asgeir Fløtlien	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3411 RINGSAKER	379	15		0	898.1 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Lotterudvegen 38

Hjemmelshaver

Fløtlien Asgeir, Fløtlien Hege Granseth

Kommentar

Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, via privat adkomst fra tomtengrense.

Regulering

Reguleringsplan:

Lotterud.

Frittliggende småhusbebyggelse.

Kommuneplan:

Kommuneplanens arealdel 2014-2025.

Boligbebyggelse - nåværende.

Tinglyste/andre forhold

Kartgrunnlag for regulering, areal og kommuneplan: ©GEOVEKST (Statens kartverk) og Norsk institutt for skog og landskap. Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
3 000 000	2023

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Egenerklæringen er ikke fremlagt. Det gjøres oppmerksom på at sistnevnte er et avvik fra instruksen om Boligsalgsrapportering.	Ikke gjennomgått	0	Nei
Eiendomsverdi.no/Staten s kartverk	23.02.2024	Diverse eiendomsopplysninger fra Eiendomsverdi.	Gjennomgått	0	Nei
Ferdigattest			Ikke gjennomgått	0	Nei
Situasjonskart over eiendommen	23.02.2024	Kart over eiendommen på befaringsdagen, tatt ut fra kommunens kartverk.	Gjennomgått	0	Nei
Evt. tidligere prospekt/takstrapport			Ikke gjennomgått	0	Nei
Byggegodkjente tegninger		Selger har sendt søknad til kommunen for bruksendringer i boligen etter befaringsdagen. Ytterligere undersøkelser anbefales.	Ikke gjennomgått	0	Nei
Rekvirent	26.02.2024	Ga opplysninger og fremviste eiendommen.	Gjennomgått	0	Nei
Samsvarserklæring	12.12.2023	Samsvarserklæring gjelder for montering av varmepumpe.	Gjennomgått	0	Nei
Samsvarserklæring	27.02.2024	Samsvarserklæring gjelder for rehabilitering av el-anlegg i boligen.	Gjennomgått	0	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Straktiltak 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 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 dampsperrer 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 funksjonssprøving 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 fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

PERSONVERN

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler 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/JQ2351>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Lotterudvegen 38

Nabolaget Fauskerud/Ødemoringen - vurdert av 37 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Fauskerudvegen Linje 610	6 min 0.4 km
Moelv stasjon Linje RE10, RE11	24 min 1.9 km
Oslo Gardermoen	1 t 19 min

Skoler

Fossen skole (1-4 kl.) 66 elever, 6 klasser	20 min 1.5 km
Moelv skole (1-7 kl.) 348 elever, 26 klasser	5 min 2.3 km
Moelv ungdomsskole (8-10 kl.) 239 elever, 18 klasser	5 min 2.4 km
Statens gartner- og blomsterdekoratørsk... 80 elever, 7 klasser	3 min 2.2 km
Ringsaker videregående skole 750 elever	19 min 19.2 km

«Det er så kort vei til skogen, skoler og barnehager. Stort sett alle er hyggelige!»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 87/100



Kvalitet på skolene

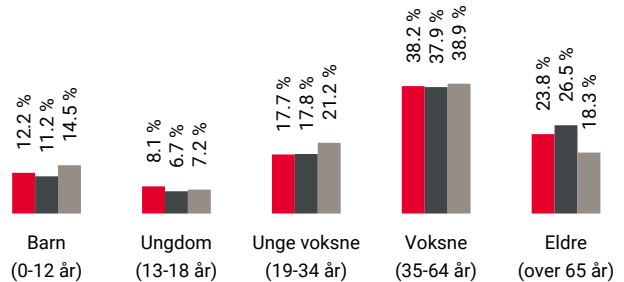
Veldig bra 77/100



Naboskapet

Godt vennskap 73/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Fauskerud/Ødemoringen	1 327	632
Moelv	4 495	2 340
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Borgen barnehage (0-5 år) 65 barn	8 min 0.6 km
Fossen barnehage (0-5 år) 50 barn	17 min 1.3 km
Kremmerhuset barnehage (0-5 år) 52 barn	23 min 1.7 km

Dagligvare

Kiwi Moelv PostNord	24 min 1.9 km
Rema 1000 Moelv	24 min

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Ringsaker kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 95/100



Støynivået

Lite støynivå 89/100



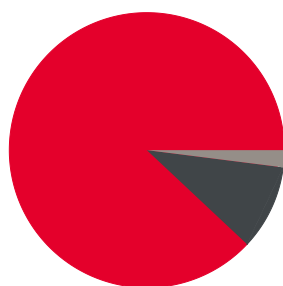
Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 89/100

Sport

⚽	Kilde skole, gymsal	12 min	🚶
	Aktivitetshall	1 km	
⚽	Kunstgressbane	5 min	🚗
	Fotball	2.3 km	
🏊	Frisk Treningssenter	5 min	🚗
🏊	X-Fit Innlandet	6 min	🚗

Boligmasse



88% enebolig
10% rekkehus
2% blokk

«Nærhet til Mjøsbyene Hamar, Gjøvik og Lillehammer. Likevel adskilt med nærhet til flotte turområder og Mjøsa. Hyggelig og intimt miljø bestående av større eneboliger. Stabilt og trygt.»

Sitat fra en lokalkjent

“

Varer/Tjenester



Moelv Torget

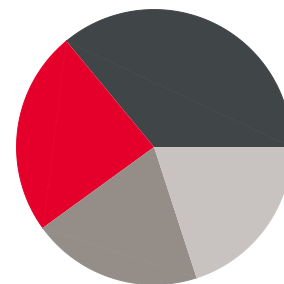
24 min 🚶



Vitusapotek Moelv

22 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



24% i barnehagealder
36% 6-12 år
20% 13-15 år
20% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0%

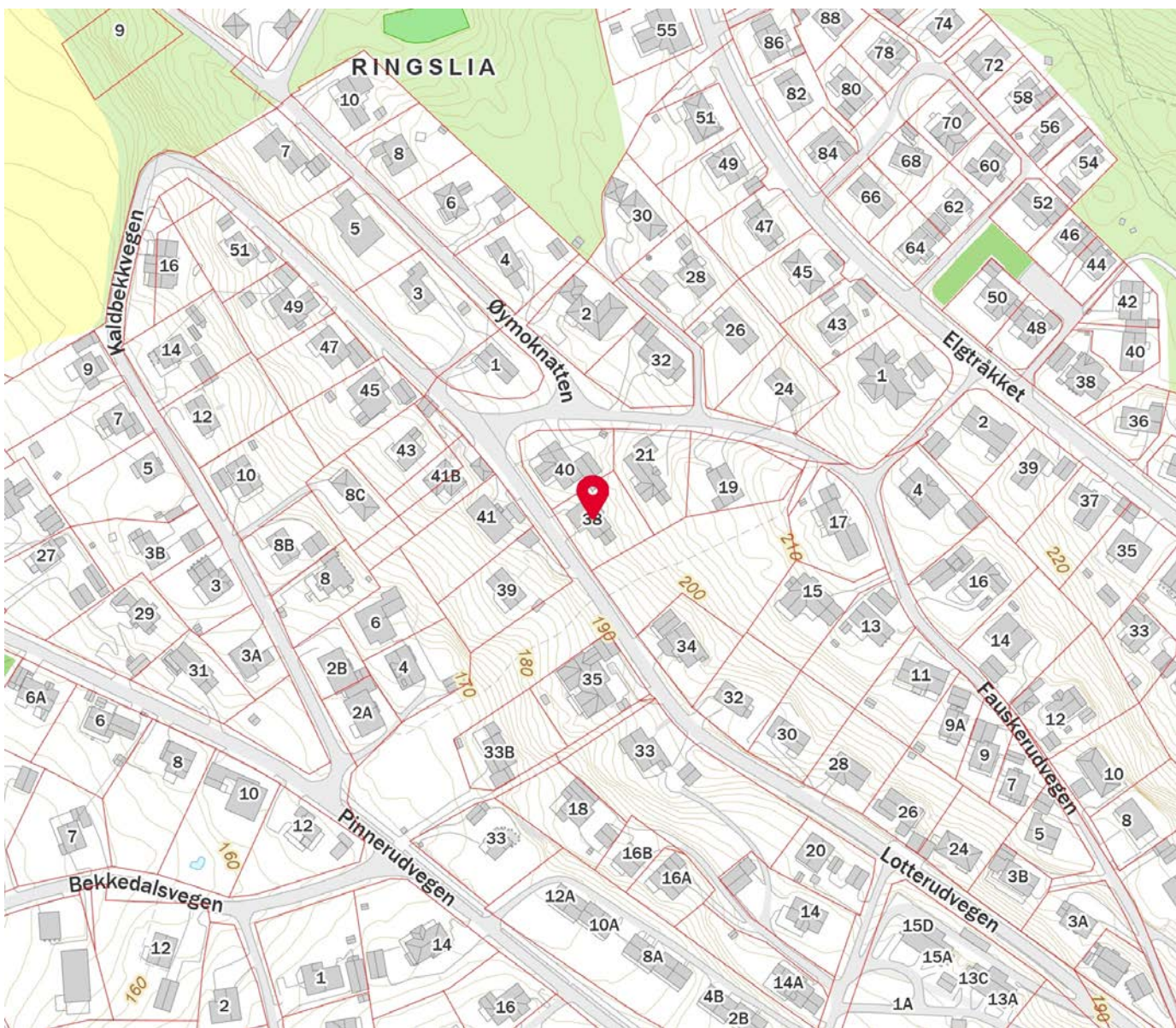
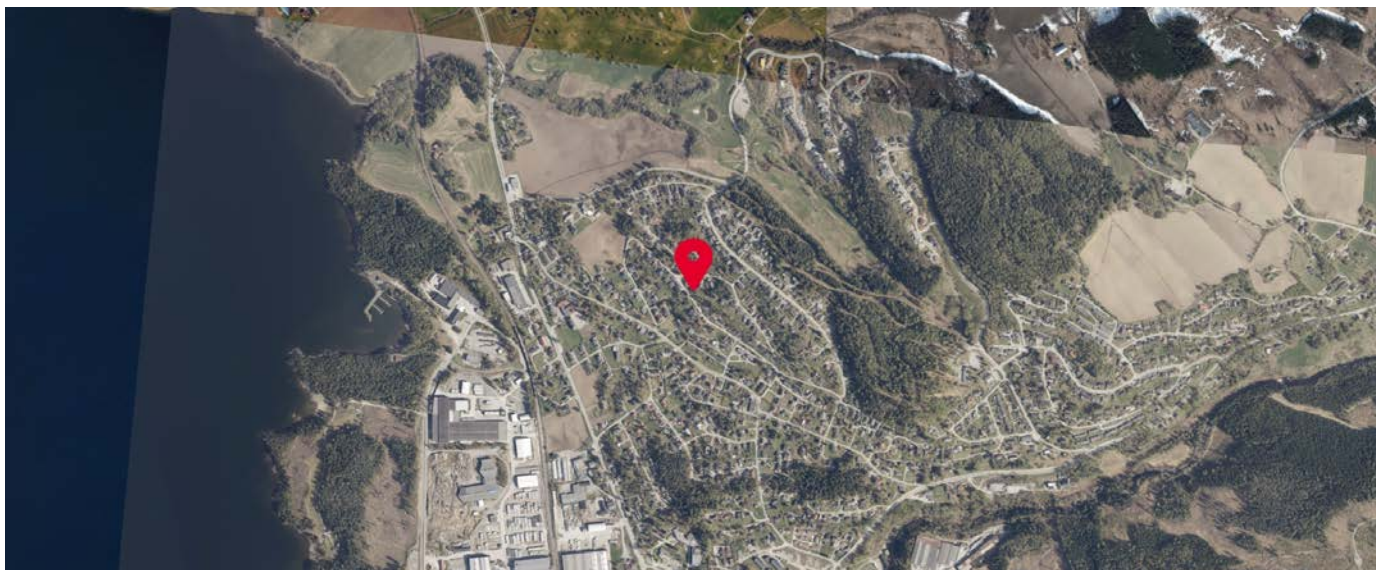
46%

Fauskerud/Ødemoringen
Moelv
Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	36%	33%
Ikke gift	50%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Ringsaker kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Ringsaker kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. 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 eieendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVENTILATORER 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, krokhangte 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. FASTMONTERTE 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”

Rett skal være rett. For alle.



Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktssignering 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


Rett 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 eiendomsmegler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

Arealavvik

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

Viktig for kjøper å være klar over

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

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete 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 ikraftttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Lotterudvegen 38
2390 MOELV**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Kjetil Gustavsen**Oppdragsnummer:** 1214240012**Telefon:** 909 96 313
E-post: kjetil.gustavsen@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____**Beløp med bokstaver:** Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ **Kl.** _____*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefremidlet 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:

29.02.2024

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