



aktiv.

Helgøyvegen 438, 2350 NES PÅ HEDMARKEN

**Flott eiendom med nydelig utsikt.
Naturskjønne omgivelser.
Innholdsrik bolig og
dobbelgarasje. Stor tomt.**



Eiendomsmegler

Mattis Barmoen Andersen

Mobil 915 13 369

E-post mattis.andersen@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Ringsaker

Berger Langmoens veg 6, 2381 Brumunddal.

TLF. 994 78 855

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 5 550 000,-
Omkostn.: Kr 157 890,-
Total ink omk.: Kr 5 707 890,-
Selger: Joacim Natvig Husum
Pedersen
Pia Andreassen

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1921
BRA-i/BRA Total: 298/360 m²
Tomtstr.: 1799.4 m²
Soverom: 5
Antall rom: 6
Gnr./bnr. Gnr. 555, bnr. 14

Oppdragsnr.: 1214240015

Flott eiendom med nydelig utsikt. Naturskjønne omgivelser. Innholdsrik bolig og dobbelgarasje.

Velkommen til denne fantastiske eiendommen som tilbyr en perfekt kombinasjon av moderne komfort og naturskjønn beliggenhet. Med panoramautsikt over Ringsaker, Hamar og Stange-regionen, inviteres du til å oppleve en unik livsstil hvor denne fine eiendommen møter naturlig skjønnhet.

På hovedplanet vil det moderne og stilfulle kjøkkenet være midtpunktet for din kulinariske utfoldelse, mens den romslige stuen med utgang til terrassen gir deg muligheten til å nyte det beste av både innendørs og utendørs liv. I andre etasje venter et praktisk loft, fire komfortable soverom og et elegant bad, mens sokkeletasjen tilbyr ekstra plass til avslapning og sosiale sammenkomster.

Merk deg dette:

- Fantastisk utsikt.
- Innholdsrik eiendom.
- Nyoppusset bad i loftsetasje.
- Lekker kjøkkeninnredning



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Bilder	23
Budskjema	101

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 298 m²

BRA - e: 62 m²

BRA totalt: 360 m²

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 64 m² Bad*, bod, bod 2, bod 3, stue, gang, trimrom, bod 4, teknisk rom med opplegg til vaskemaskin.

*Se pkt "ferdigattest/brukstillatelse".

1. etasje

BRA-i: 131 m² Gang, garderobe, kjøkken, spisestue, stue, soverom, toalettrom, bod, kjølerom

2. etasje

BRA-i: 103 m² Bad, soverom, kott, gang, kott 2, kott 3, stue, soverom 2, soverom 3, soverom 4

Stabbur

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 14 m² Bod

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 48 m² Garasjerom

Ikke målbare arealer

Boligens GUA er 390 m². Arealer med lav himlingshøyde (for eksempel skråtak), betegnes i tilstandsrapport som ALH og summen av ALH og BRA betegnes som GUA.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Det er følgende avvik registrert på tegninger: Trimrom i kjeller står som bod på tegning. For bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel eller motsatt, må det sendes inn søknad til kommunen. Det er observert bruksendringer av rom i boligen som sannsynligvis ikke er omsøkt. Jeg anbefaler å kontakte kommunen for ytterligere undersøkelser.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1799.4 m²

Tomtebeskrivelse

Eiertomt på ca. 1,799 kvm. Tomten er pent opparbeidet med diverse buskvekster og stein. Svært gode utsiktsforhold fra deler av tomten mot Mjøsa og omkringliggende landskap.

Det gjøres oppmerksom på at en liten del av terrasse mot nabo i nord. Det gjøres oppmerksom på at naboen mot nord sin hekk ikke følger nabogrensen og at hekken er plassert et godt stykke inn på naboens tomt.

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

Beliggenhet

Eiendommen ligger flott plassert på Helgøya med god tilgang til alt øya har å by på. Til Tingnes er det kun 4,4 km hvor du finner kafe, restaurant, bensinstasjon og matbutikk. Nærmeste barnehage er Årengen og ligger 7 km unna, mens nærmeste barneskole ligger på Stavsjø ca 12 km unna.

Her er det også barnehage, idrettsanlegg, frisør og matbutikk. Til Brumunddal er det ca 23 km. Her finner du de fleste av servicefasiliteter med ulike butikker, kafeer, restauranter og koselig byliv.

På Helgøya finner du flotte tuområder og turstier, både til fots og med sykkel. Du har flere sommeråpne kafeer og Helgøya Klatrepark som er perfekt til både store og små.

Øya kan også skimte med flere fine badestrender blant annet på Skurven, men også langs Mjøsa og badeplassen i Tingnes

Bygningssakkyndig
Kristian Langstrand

Type takst
Tilstandsrapport

Byggemåte

Byggeår 1921: Taket er tekket med betongtakstein. Takrenner/nedløp og beslag i metall. Vindski i treverk. Yttervegg i trekonstruksjon. Stående utvendig trekledning. Saltak i trekonstruksjon. Skråhimling med møneloft. Undertaksbord. Trevinduer med 2-lags isolerglass. Trevinduer med 1+1 lags glass. Ytterdør i tre. Terrassedør i tre med 2-lags isolerglass. Etasjeskiller i trekonstruksjoner. Gulv støpt på grunn.

Gulvflater er i hovedsak preget av: Tregulv. Laminat. Fliser. Belegg. Veggflater er i hovedsak preget av: Panel. Panelplater. Fliser.
Himlinger er i hovedsak preget av: Panel. Himlingsplater. Formpresset panel.
Etasjeskiller i trekonstruksjoner. Støpt gulv på grunn.

Gulv støpt på grunn. Grunnmur i betong, sparesteinsbetong og lettklinkerblokker.
Innvendige påforede vegger av treverk på deler av grunnmur.

Beskrivelse av byggemåte er hentet fra tilstandsrapport utført av KonturTakst AS.

Tilstandsrapporten angir også byggetekniske tilstandssvekkelser (tilstandsgrader -TG).

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

- Taktekking: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen. Manglende håndverksmessig utførelse på deler av arbeid.
- Nedløp og beslag: Takrenner har punktvis lekkasjer.
- Veggkonstruksjon: Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Takkonstruksjon/Loft: Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

- Vinduer: Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Dører: Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Konstruksjonene har skjevheter.
- Overflater: Det er påvist skader på overflater.
- Etasjeskille/gulv mot grunn: Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Pipe og ildsted: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe. Pipe er inspisert fra bakkenivå og innvendig i boligen fordi det ikke var godkjent sikringsutstyr for arbeid på tak på befaringstidspunktet.
- Rom under terreng: Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv. Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Innvendige trapper: Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Sluk, membran og tettesjikt: Det er fare for fukt i konstruksjoner.
- Overflater vegger og himling: Våtromsplater er ikke montert fagmessig. Våtromsplater er lagt helt ned til gulv. Disse skal monteres med sokkelflis og fuge/dekkelist.
- Overflater Gulv: Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker. Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Ventilasjon: Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør. Badet ventileres med en passiv ventil gjennom vegg/vindu. Denne slipper ofte luft inn istedenfor ut og fukten fra våtrommet spres i boligen.
- Overflater og konstruksjon: Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
- Vannledninger: Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket. Eventuell lekkasjevann kan ikke uhindret renne til sluk.

- Avløpsrør: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Gjelder eldre rør.
- Ventilasjon: Det er påvist andre avvik: Lufting for kloakk er ikke ført over tak.
- Elektrisk anlegg.
- Drenering: Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Grunnmur og fundamenter: Innsiden av grunnmuren har misfarging.
- Utvendige vann- og avløpsledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.
- Septiktank: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank.
- Andre tomteforhold: Råteskader på gjerde er registrert. Det er ikke opplyst at det er søkt om etablering av svømmebasseng. Dette anbefales undersøkt. Basseng og utstyr til dette er ikke tilstandsvurdert.

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

- Overflater og konstruksjon: Det mangler luftespalte mot tilstøtende konstruksjoner. Kjøleaggregat er defekt og kjølerommet virker ikke. Det finnes også løsninger som ikke er egnet i rom hvor mat skal oppbevares.
- Forstøtningsmur: Det er påvist større sprekker og/eller skjevheter i muren.

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

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Selger har utarbeidet en egenerklæring (vedlagt salgsoppgaven) som kjøper må gjøre seg kjent med før budgivning. Selger har i egenerklæringen bemerket følgende:

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

- Vaskerommet i kjeller: bærer preg av at rommet er i eldre del av bygget. Ingen synlige sprekker eller lekkasjer, men i rommene lenger inn er det påvist råte. Dette beskrives nærmere.

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

- 2023: Større oppussing av bad i loftetasje via faglærte. Det var ikke påvist råte, sopp eller fukt etter at alt var revet. Faktura (betalt) beskriver arbeidet overordnet, samt en pdf fra en e-post fra firma. I boligmappa er det lastet opp 16 dokumenter tilhørende arbeidet som er utført. Alt ligger dokumentert i boligmappa. Tidligere eier sine opplysninger: 2016 Kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad: Nytt bad i kjeller på kjellergulv. Benyttet baderomsplater på vegger og flis på gulv. Mangler styrt tilluftventilering. 2016 Utført av firma og egeninnsats: Nytt toalettrom 1. etg. Faglært (Nes Rør AS): Koblet opp toalett, vask og dusj i bad kjeller. Koblet opp vask og toalett 1 etasje. 2016 Utført av firma (Nes Rør AS). Varmepumpeanlegg for vannbåren varme.

Arbeid utført av: Murer Kjell Arne Olsen AS og Nes Rør AS og egeninnsats.

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

- Ja, 2023: badet i loftetasjen er pusset opp, men det er ikke gjort noe med rørene som er tilknyttet sluk osv. Dokumentasjon ligger i boligmappa. Tidligere eier jamfør bad i kjeller: "Alt nytt". Takstrapport 2022 sier derimot følgende: Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring. Det er påvist ufagmessig utførelse rundt sluk. Det er ikke tilfredsstillende membran/tettesjikt på våtrommet.

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

- Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad. Beskrivelse: 2023: større oppussing av bad i loftetasjen. Dokumentasjon ligger i boligmappa. Tidligere eiers opplysninger: 2016: Koblet opp toalett, vask og dusj i bad kjeller. Koblet opp vask og toalett 1 etasje. Arbeid utført av: Murer Kjell Arne Olsen AS og Nes Rør AS

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

- Ja, Takstrapport fra 2022: - Gjelder gammel bygningsdel: påvist synlig fuktighet på mur/gulv i kjeller. Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur. Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv. - Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt. Gjelder eldre del (mot sør/øst). - Takvann ført ned i grunnen. Grunnmursplast som utvendig fuktsikring, synlig enkelte steder. - Det kan renne vann inn i garasjen hvis det er mye regn eller snøen smelter.

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

- Ja, Takstrappport 2022: Grunnmur og fundamenter: - Støpt gulv på grunn. Støpt sparsteinsgrunnmur på gammel del. Betong og murt med lettklinkerblokker på nyere del. - Rom under terreng: Gulv støpt på grunn. Grunnmur i sparesteinsbetong. Synlig fuktighet på gulv. Gjelder eldre del (mot sør/øst). - Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

- Det ble foretatt hulltaking og gjort fuktsøk i nyere del uten å registrere unormale verdier. Tak: - Det er påvist andre avvik: Mønestein ligger skeivt og vann kan komme inn på undertak. Skråkuttet takstein ved gradrenner er ikke fagmessig utført. Undertak gjelder eldre del av bygget (mot sør/øst) - Takrenner har punktvis lekkasjer. Det er påvist andre avvik: Rust på pipebeslag.

-Det er begrenset/dårlig ventilerings av takkonstruksjonen. Gjelder eldre del av bygget (mot sør/øst) Terrasse: - noe værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler. Det er noe spredte råteskader på gulv. - ene delen av terrassen vendt mot stabburet bærer preg av tung snø, og har begynt å bevege seg mot tyngdekraften. Kjølerom - påvist fuktskader i gulv. Sprekker i gulvbelegg. Kjøleaggregat er defekt, så kjølerommet benyttes ikke. Bruker heller kjøleskap.

Pkt. 7: Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende? Ja, Takstrappport 2022 - som har blitt utbedret: - "Pipehull i kjeller må tettes". Dette er nå tettet (egenarbeid) - Det manglet takstige til den ene pipen da vi flyttet inn i oktober 2022. Det er nå på plass. Brannvesenet har feiet pipa i ettertid, og det var helt fint. (Olsen Blikk og Montasje AS - ligger i boligmappa)

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

- Ja, Enkelte deler av huset er det noe ujevnt underlag jamfør gulv, men det gjelder den eldre delen av huset. Tidligere eier har lagt mye gulv, og i 2.etasje er det noen små hjørner som er uferdig. Takstrappport 2022: Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren: -

Forstøtningsmur på gårds plass er forringet. Noe sprekker. - Sprekker i mur på forstøtningsmur ved gårds plassen. - Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet (loftetasje). Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. 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.

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

- Ja. Har periodevis hørt mus i taket. Derimot har vi tettet så godt vi kan med musebørste i deler bekledningen under terrassen. Dette har hjulpet. Egeninnsats.

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

- Ja, kun av faglært. Beskrivelse: Tidligere eier: - Montert varmepumpe luft til vann + koblet opp vannbårenvarmekabler i gulv. Koblet lys, stikk i kjeller, vaskerom og verktøybod kjeller. Arbeid utført av: Nes Rør AS og Ringsaker Elektro.

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

- Ja, Tidligere eier: - Ringsaker Elektro kontrollerte elektriske anlegget like etter tidligere eier tok over huset (2016?)

2024: - Helhetlig elektrisk sjekk av huset 12.03.24 (Edwardsen Elektro AS). Rapport ligger i boligmappa.

Pkt. 13: 3 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

- Ja, Elbil-lader (Easee) ble montert oktober 2022 (Miøsen Elektro AS - ligger i boligmappa).

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)?

- Ja, Tidligere eier: Oppholdsrom i kjeller er bygget av huseier. Kjøkken er restaurert selv med ny innredning i 2021 (noe smått gjenstående arbeid, hvor et par skuffer er kranglete). Generell oppussing er gjort selv.

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

- Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad. Beskrivelse: Terrasse er bygget av tidligere huseier selv (usikker når, men etter 2016).

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

- Ja, kjeller var påbegynt av tidligere eier (før 2016).

Pkt. 18.1: Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

- Ja, Regner med det. Da forrige eier bygget på huset inkludert kjeller m/bad.

Pkt. 22: Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

- Ja, Det foreligger ikke brukstillatelse for bassenget

Pkt. 23: Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller

utførte målinger?

- Ja, Takstrapport gjennom salg av Helgøyvegen 438 fra sommer 2022. Salgsoppgaven inkludert tilstandsrapport ligger vedlagt i boligmappa.

Pkt. 24: Eiendommen er en del av et privat vannanlegg, og privat avløp. Eiendom som ikke er tilknyttet offentlig vann og avløp skal ha godkjent separat avløpsanlegg. Betaler årlig en avgift på 1000 kr til en nabo som har ansvaret for det private vannanlegget, så regner med denne godkjenningen er på plass. Vi fikk kokevarsel i august 2023 etter "Hans", men fikk bekreftet av kommunen over telefon etter en tid at dette var i orden. Takstrapport 2022: Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige avløpsledninger. Gjelder eldre del av anlegget.

Innhold

Eiendommen består av:

Enebolig, dobbelgarasje og stabbur.

Standard

Vi har gleden av å presentere en flott eiendom på Helgøya! Eiendommen består av en stor og innholdsrik enebolig, stabbur og dobbelgarase. Det originale huset er fra ca. 1921 og ble påbygget ca 1998. Eiendommen tilbyr en fantastisk utsikt mot Ringsaker, Stange og Hamar. Med nærhet til Mjøsa.

Du kommer inn i en romslig entrè med plass til å henge fra deg jakke og sette fra deg skoene. Entrèen leder videre inn til stue, kjøkken og soverom.

Velkommen til et moderne og stilfullt kjøkkenet, som kombinerer funksjonalitet med elegant design. Med laminerte skrog og glatte fronter gir dette kjøkkenet et strømlinjeformet utseende som passer perfekt inn i ethvert moderne hjem. Den laminerte benkeplaten gir en solid og slitesterk overflate, mens den praktiske plast- og glassplaten over steketoppen legger til en elegant finish.

Med en integrert steketopp og komfyr samt en oppvaskmaskin, er kjøkkenet utstyrt med det du trenger for effektiv matlaging og rengjøring. Kjøkkenkummen og lekkasjealarmen/lekkasjestopperen gir deg ekstra trygghet og sikrer at du kan nyte kjøkkenet uten bekymringer.

Alt i alt fremstår kjøkkenet som både tidsriktig og moderne, og det vil være et ideelt sted for deg å utfolde dine kulinariske ferdigheter samtidig som du underholder gjestene.

Fra det kjøkkenet åpner det seg en romslig stue med panoramautsikt mot den vakre Ringsaker, Hamar og Stange-regionen. Dette rommet inviterer til avslapning og fellesskap med familie og venner. De store vinduene slipper inn rikelig med naturlig lys,

og gir deg muligheten til å nyte den imponerende utsikten fra komforten av ditt eget hjem.

Stuen fører videre ut til en romslig terrasse, som gir deg enda flere muligheter til å nyte det gode livet utendørs. Enten det er å grille med venner eller slappe av i solen*.

*Se pkt. "ferdigattest/brukstillatelse".

I andre etasje finner du en koselig loftstue, perfekt for avslapning og kvalitetstid med familien. Denne ekstra stuen gir deg fleksibilitet til å skape et ekstra avslapningsområde eller et lekeområde for barna.

Videre i andre etasje finner du fire romslige soverom, alle med god plass til nattbord, senger og garderober. Disse soverommene er designet for å tilby både komfort og funksjonalitet, og gir den ideelle retretten for hvile og avslapning etter en travel dag.

Badet har en praktisk dobbelservant med underskap, som gir rikelig med lagringsplass for to personer. Speilet over servanten er utstyrt med tilhørende belysning, noe som sikrer optimal lyssetting for morgenrutinen din. En moderne dusjvegg og et avslappende badekar gir deg fleksibiliteten til å velge mellom en rask dusj eller et avslappende bad, avhengig av humøret.

Ned i sokkelen finner vi en praktisk kjellerstue.

I tillegg til kjellerstuen er det innredet et bad i sokkeletasjen. Det er viktig å merke seg at dette badet ikke er godkjent for varig opphold.

Det er også innredet et trimrom nede i sokkelen. Dette er ikke godkjent for varig opphold. Sokkelen er også innredet med diverse bodrom. Praktisk til lagring.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Parkering

Oppstillingsplass på egen tomt, og i garasje.

Forsikringsselskap

Sparebank1

Polisenummer

28034861

Radonmåling

Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Diverse

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

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

Feiing ble utført siste gang i 2022. Tilsyn ble sist gang utført i 2023. Ved tilsyn, ble det anmerket mangler ved

- Skorstein: Alle fire sider av en teglskorstein, skal ha tilsynsmuligheter i hele sin lengde.
- Enhet: Brannslukningsapparat bør ha 10 års kontroll.
- Skorstein: Stengsel /hengsel på feie/sotluke er defekt.

Det ble registrert følgende avvik:

- Skorstein: Hull i skorstein- og eller gamle røykrør, fjernes og mures forskriftsmessig igjen.
- Skorstein: Hull i skorstein- og eller gamle røykrør, fjernes og mures forskriftsmessig igjen.

Det tas forbehold om feil/mangler ved eventuelle nye installasjoner og/eller forskriftskrav trådt i kraft etter siste tilsyn.

Energi

Oppvarming

Vedfyring*

Varmepumpe

Elektriske panelovner

Vannbåren varme i gulv i deler av 1. etasje.

*Se kommentarer under pkt. "Diverse".

Energikarakter

G

Energifarge

Oransje

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

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 5 550 000

Kommunale avgifter

Kr 15 307

Kommunale avgifter år

2023

Info kommunale avgifter

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

Slamtømming: Årlig fastavgift for tømming av slamavskillere i bygda og i fjellet , per enhet per år kr. 715

Slamtømming pr. m3: kr. 430,-

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

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

Eiendomsskatt: Kr 7.308,-

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

Eiendomsskatt

Kr 7 308

Eiendomsskatt år

2023

Formuesverdi primær

Kr 1 257 980

Formuesverdi primær år

2022

Formuesverdi sekundær

Kr 4 780 324

Formuesverdi sekundær år

2022

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Offentlige/kommunale avgifter» og "vei, vann og avløp" 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 555, bruksnummer 14 i Ringsaker kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

Kommunen har legalpant i eiendommen for eventuelle ubetalte kommunale skatte- og avgiftskrav.

Det er ellers ingen kjente, tinglyste heftelser (dokument) som skal følge med eiendommen.

Ferdigattest/brukstillatelse

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

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 01.01.1998. Man kan dermed ikke søke 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 rent formelt at bygget ikke er lovlig tatt bruk.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen. I byggetegninger er bad i sokkel/kjeller definert som bod/disp.rom (boligens tilleggsdel). Det er ikke kjent med at det er søkt om bruksendring for nevnte areal/rom. Rommene er derfor ikke godkjent for varig opphold (boligens hoveddel), men er likevel inntatt som primærrom/-areal i tilstandsrapport.

Garasjen ser ut til å være speilvendt på tegningene i forhold til slik bygget fremstår i dag. Det er også satt inn 1 stor port istedenfor 2 porter.

Det er ikke mottatt byggetegninger av terrassearealene, samt bassenget. Deler av dette terrassearealet går over på naboens tomt. Det er ikke mottatt byggetegninger av stabburet på eiendommen. Terrasse på fasade er trukket lengre ut enn på byggetegninger. Det er ikke tegnet inn trapp. Terrassearealer ut fra sokkeletasjen og ned til basseng (inkludert bassenget) er ikke tegnet inn på byggetegninger og heller ikke byggemeldt.

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

På byggetegninger i 1. etasje er WC definert som soverom.

Vei, vann og avløp

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

Eiendommen har privat vann og avløpsanlegg. Det gjøres oppmerksom på at det er knyttet kostnader til vannanlegget. Se selgers egenerklæring for mer informasjon.

Det er ikke kjent med at det er opprettet skriftlig avtale på vannanlegget.

Det vil på generelt grunnlag kunne hefte usikkerhet ved private vann- og avløpsanlegg over tid. For eksempel kan spredegrøfter tettes, nye offentlige krav kan gjøre eksisterende avløpsanlegg utilfredsstillende samt at grunnvannstand og øvrige forhold medføre endring i kvalitet og mengde på vann fra borehull og brønner. Det er ikke kjent med at det har blitt tatt vannprøver de senere årene. Det gjøres oppmerksom på at kommunene driver fortløpende kartleggingsarbeid av private anlegg. Dette kan innebære framtidige krav om utbedring av eiendommens avløpsanlegg.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen omfattes av kommuneplan for Ringsaker kommune fra 2022 - 2026, hvor eiendommen er avsatt/utnyttet til Landbruks-, natur- og friluftsområde samt reindrift (LNFR). (Areal for spredt bolig-fritids eller næringsbebyggelse) Det gjøres oppmerksom på at oppføring av nye tiltak vil falle utenfor LNFR-formålet, og kan ikke skje uten etter dispensasjon eller reguleringsplan.

Det gjøres oppmerksom på at deler av eiendommen ligger inne i gul hensynssone (H220 for støy).

Det gjøres oppmerksom på at kommuneplanens arealdel for 2024 - 2040 er under utarbeidelse. Hvor eiendommen er avsatt til Landbruks-, natur- og friluftsområde samt reindrift (LNFR). (Areal for spredt bolig-fritids eller næringsbebyggelse) Det gjøres oppmerksom på at oppføring av nye tiltak vil falle utenfor LNFR-formålet, og kan ikke skje uten etter dispensasjon eller reguleringsplan. Samt Hensynssone H550 for landskap.

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 én bruksenhet.

Legalpant

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

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Ikke relevant for dette salgsobjektet.

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

5 550 000,- (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)

138 750,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 5 550 000,00))

157 890,- (Omkostninger totalt)

5 707 890,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 157 890

Betalingsbetingelser

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

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre 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 provisjon på 1 % av salgssummen, minimum kr 49.000,- ved gjennomføring av salgsoppgaven. I tillegg kommer tilretteleggingsgebyr (kr 15.900,-), oppgjørshonorar (kr 6.250,-), visningshonorar (kr 2.500,- per stykk), markedspakke (kr 18.900,-) samt innhenting av opplysninger og tinglysing av sikringsobligasjon (kr 10.900,-). Alle beløp er inklusive mva. Meglerforetaket har ikke krav på provisjon og

oppgjørshonorar dersom handel ikke kommer i stand i oppdragstiden eller hvis oppdraget sies opp.

Oppdragsansvarlig

Mattis Barmoen Andersen
Eiendomsmegler
mattis.andersen@aktiv.no
Tlf: 915 13 369

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

Salgsoppgavedato

15.05.2025































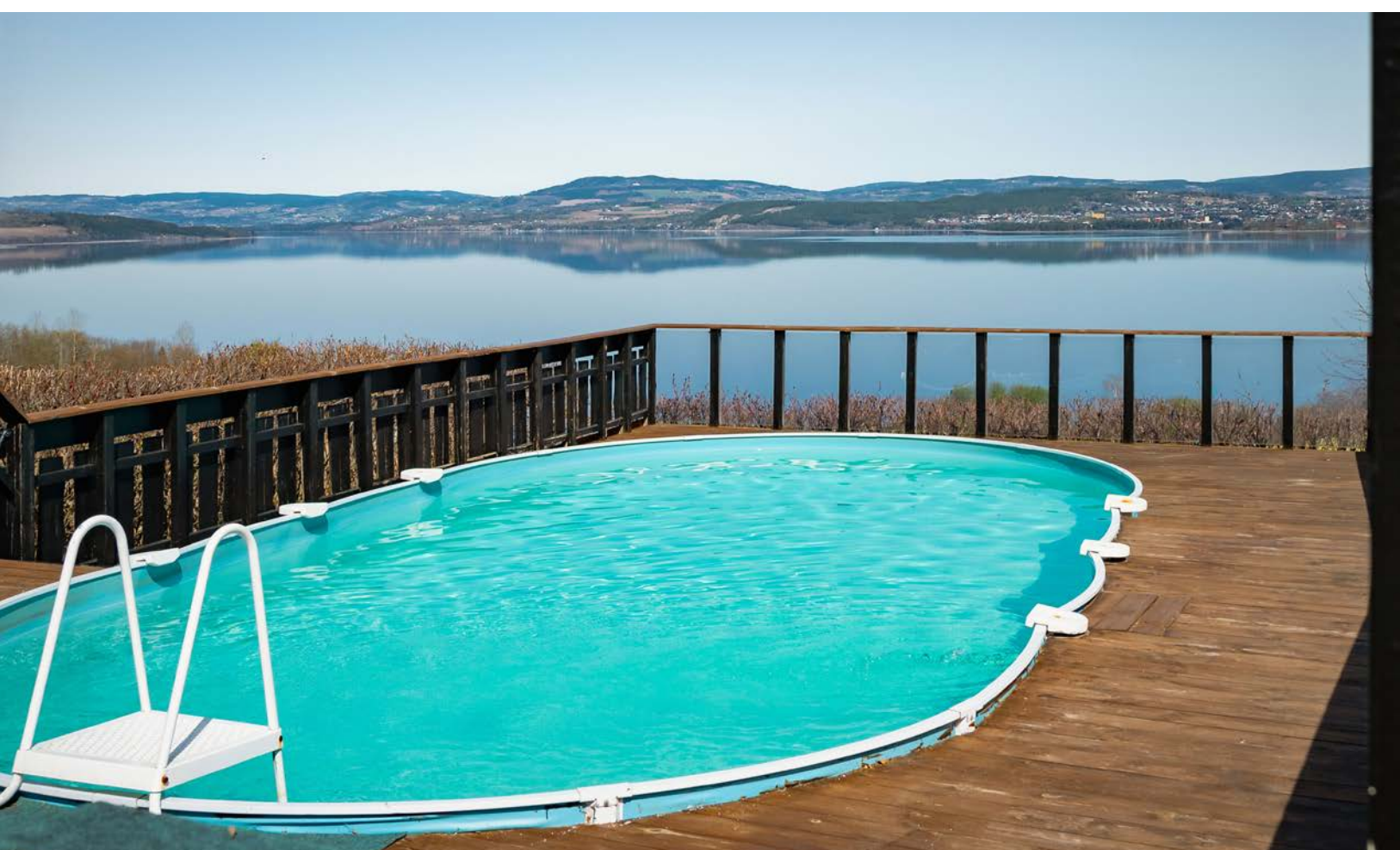
















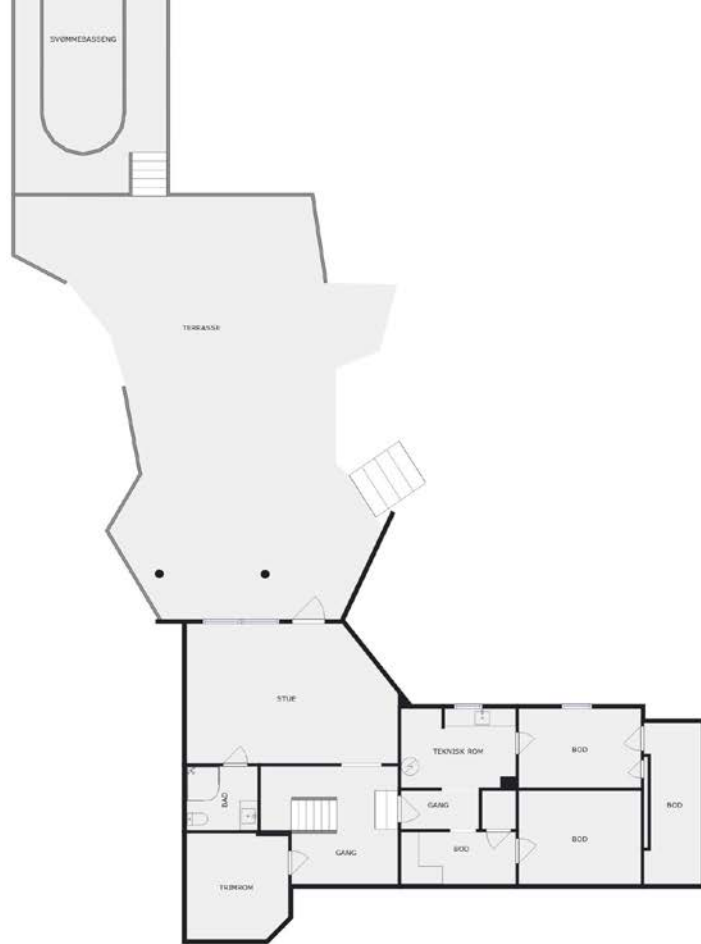














Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

Vedlegg

Tilstandsrapport



Enebolig



Helgøyvegen 438, 2350 NES PÅ HEDMARKEN



RINGSAKER kommune



gnr. 555, bnr. 14

Sum areal alle bygg: BRA: 360 m² BRA-i: 298 m²



Befaringsdato: 06.05.2025

Rapportdato: 08.05.2025

Oppdragsnr.: 20707-2327

Referansenummer: OK6054

Autorisert foretak: KonturTakst AS

Sertifisert Takstingeniør: Kristian Langstrand



KonturTakst

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

Norsk takst

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



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

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

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

KonturTakst AS

KonturTakst AS er et takstforetak bestående av fire takstingeniører med lang erfaring innenfor bygg- og anleggsbransjen. Les mer om oss på www.KonturTakst.no

Vi bistår deg gjerne dersom du har behov for tjenester vi kan utføre!
Kontakt oss på post@konturtakst.no eller takstingeniøren direkte.



Rapportansvarlig

Kristian Langstrand

kristian@konturtakst.no

991 56 729



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 fuktsøk.

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 byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- 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

Dette er en forenklet beskrivelse av eiendommen. For mer detaljert beskrivelse, les under konstruksjoner i rapporten. Det anbefales å lese premisstekstene og forutsetningene for rapporten, for å sette seg inn i hvilke undersøkelsesnivåer rapporten ligger på.

Enebolig - Byggeår: 1921

UTVENDIG

[Gå til side](#)

BELIGGENHET:

Eiendom plassert på Helgøya. Ca. 4 km til nærbutikk og ca. 20 km til Brumunddal.

ENKEL BYGNINGSBESKRIVELSE:

Taket er tekket med betongtakstein. Takrenner/nedløp og beslag i metall. Vindski i treverk. Yttervegg i trekonstruksjon. Stående utvendig trekledning. Saltak i trekonstruksjon. Skråhimling med mønelloft. Undertakbord. Trevinduer med 2-lags isolerglass. Trevinduer med 1+1 lags glass. Ytterdør i tre. Terrassedør i tre med 2-lags isolerglass. Etasjeskiller i trekonstruksjoner. Gulv støpt på grunn.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulvflater er i hovedsak preget av: Tregulv. Laminat. Fliser. Belegg. Veggflater er i hovedsak preget av: Panel. Panelplater. Fliser. Himlinger er i hovedsak preget av: Panel. Himlingsplater. Formpresset panel.

Etasjeskiller i trekonstruksjoner. Støpt gulv på grunn.

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

Elementpiper. Antall ildsteder i bygningen: 2

Gulv støpt på grunn. Grunnmur i betong, sparesteinsbetong og lettklinkerblokker. Innvendige påforede vegger av treverk på deler av grunnmur.

Trapp i trekonstruksjon.

Profilerte dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad loftsetasje:

Fliser på gulv. Fliser på vegg. Himlingsplater. Dobbelservant med underskap. Speil med tilhørende belysning. Dusjvegg. Badekar. Vegghengt toalett. Avtrekksvifte. Ventil plassert på vegg. Tilluftspalte i dør. Varme i gulv. Sluk i plast.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Bad Kjeller:

Fliser på gulv. Våtromsplater på vegg. Himlingsplater. Servant med underskap. Speil. Dusjkabinett. Gulvmontert toalett. Naturlig avtrekk (luftespalte i vindu). Varme i gulv.

Hulltaking er ikke utført da våtrommet hadde tilgang fra bakside.

Ved enkle fuktsøk ble det ikke registrert unormale verdier.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Innredning med laminerte skrog. Glatte fronter. Laminert benkeplate. Plast/glassplate over steketopp. Kjøkkenkum. Lekkasjealarm/lekkasjestopper. Plass til integrert: Steketopp, strøm. Komfyr. Oppvaskmaskin.

Det er ikke dedikert plass til kjøleskap og nåværende eier har dette plassert i tilstøtende gang.

Kjøkkenvifte med avtrekk ut.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom 1. etasje:

Laminat på gulv. Panel på vegg. Malt mur/betong på vegg. Panel i himling. Servant med underskap. Speil. Gulvmontert toalett. Avtrekksvifte. Ventil plassert på vegg. Varme i gulv.

Kjølerom:

Gulvbelegg. Panel på vegg. Panel i himling. Kjøleaggregat.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Synlige innvendige vannrør i: Metall. Plast.

Synlige innvendige avløpsrør i: Plast. Støpejern.

Ventilasjonen består av naturlig ventilasjon. Frisk tiluft blir tilført gjennom ventil i yttervegg, ventiler i vindu eller gjennom aktiv lufting med vinduer, uten bruk av vifter.

Varmvannstank på ca. 200 liter.

Oppvarming består av: Strøm. Vedfyring.

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

Selgers opplysning:

Varme i gulv på: Bad loftsetasje, deler av 1. etasje og deler av kjeller.

Se også boligens energiattest.

Vannboren varme via: Gulvvarme der varmt vann sirkulerer gjennom rør som er lagt i gulvet.

Elektrisk anlegg med automatsikringer. Åpent og skjult ledningsnett.

Brannslukningsapparat. Røykvarslar.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Grunnundersøkelser er ikke foretatt, byggegrunn er derfor ikke vurdert.

Støttemur i betong og støttemur i lettklinkerblokker.

Eiet tomt på 1 799,40 m². Tomten er opparbeidet med plen og beplantning. Steinlagt gårds plass.

Eiendommen har privat vannforsyning.

Eiendommen har privat avløp. Eiendommer som ikke er tilknyttet offentlig avløp skal ha godkjent separat avløpsanlegg. Eier er

Beskrivelse av eiendommen

ansvarlig for at anlegget er riktig dimensjonert og virker tilfredsstillende. Kjøper oppfordrer til å kontrollere anlegget.

Septiktanken er av ukjent type.

Utvendig gjerde i trekonstruksjon.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

Det er følgende avvik registrert på tegninger: Trimrom i kjeller står som bod på tegning. For bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel eller motsatt, må det sendes inn søknad til kommunen. Det er observert bruksendringer av rom i boligen som sannsynligvis ikke er omsøkt. Jeg anbefaler å kontakte kommunen for ytterligere undersøkelser.

Stabbur

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke fremlagt godkjente bygningstegninger av selger. Jeg anbefaler å innhente disse fra kommunen.

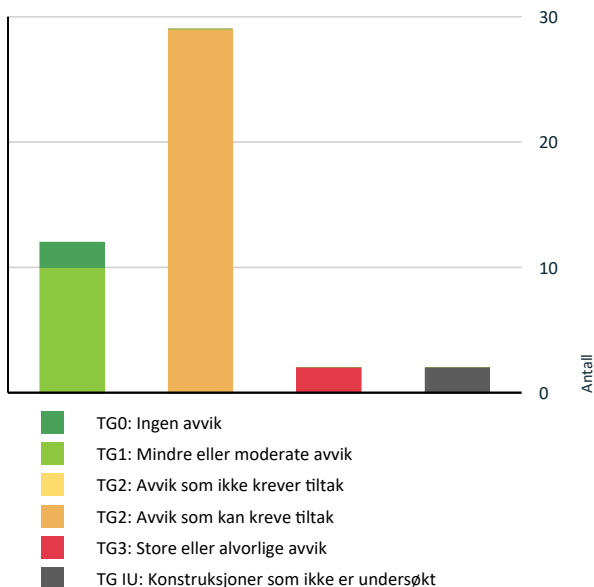
Garasje

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Selgers opplysning: Fremlagte tegninger er de sist oppdaterte byggegodkjente tegningene.

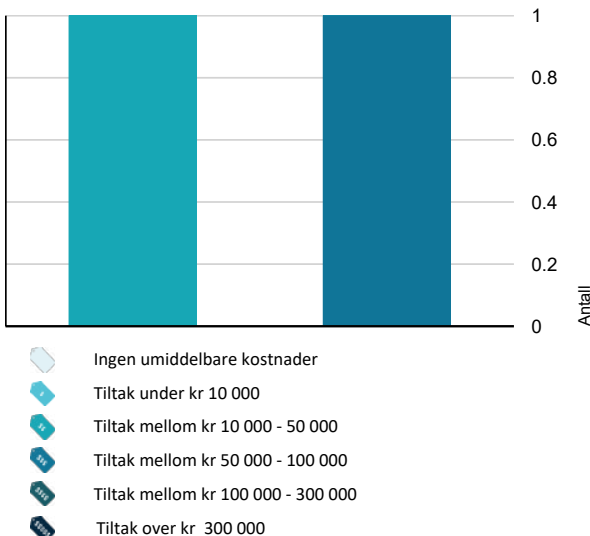
Sammendrag av boligens tilstand

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

Under beskrivelsen av de forskjellige bygningsdelene under vurderingene av bad og vaskerom under konstruksjoner er beskrivelsen lagt inn i punktet generell og ikke under de respektive punktene under. Der fremkommer kun bilder, avvik og tiltak/konsekvens.

Det bemerkes at opplysninger om årstall, fornyelser, alder på bygningsdeler, vann/avløp, adkomstvei etc. er i henhold til opplysninger som er gitt fra selger/eier/kunde/deltakende på befaringen med mindre annet fremgår. Undertegnede har ikke blitt opplyst om forhold som kan ha innvirkning på markedsverdien annet enn det som fremgår i denne rapporten. Takstingeniøren tar forbehold om skjulte feil og mangler. Fuktutstyret som er brukt er Protimeter MMS.

Enkelte steder i rapporten er utarbeidet med frasesystem (automatisk tekst). Dette er forklaringen på at det blir noe stikkordbaserte tekster i denne rapporten.

Rapporten kan ikke benyttes til flere boligsalg under rapportens gyldighetsperiode.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Tomteforhold > Forstøtningsmur [Gå til side](#)

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

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

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

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

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

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

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

!	Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
!	Innvendig > Overflater	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 > Innvendige trapper	Gå til side
!	Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
!	Tomteforhold > Drenering	Gå til side
!	Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
!	Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
!	Tomteforhold > Septiktank	Gå til side
!	Tomteforhold > Andre tomteforhold	Gå til side
!	Våtrom > Loftsetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
!	Spesialrom > 1. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side
!	Spesialrom > 1. Etasje > Kjølerom > Overflater og konstruksjon	Gå til side
!	Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
!	Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
!	Våtrom > Kjeller > Bad > Ventilasjon	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLOG



Byggeår
1921

Anvendelse
Enebolig

Standard

Normal standard og god planløsning.
El-anlegg med automatsikringer, åpent og skjult anlegg.
Ventilasjon består av naturlig ventilasjon.
Oppvarming består av vedfyring og strøm.

Vedlikehold

Dette er et forenklet sammendrag. For å få et riktig bilde av objektet må dette sees i sammenheng med de respektive punktene i rapporten. Det er viktig å sette seg inn i side 3 og 4 i rapporten, for å få en bedre forståelse på hva en tilstandsrapport er.

Når man investerer i en brukt bolig, kan det være utfordrende å anslå fremtidige vedlikeholdsbehov og oppgraderinger. Behovet for vedlikehold vil i stor grad avhenge av faktorer som alder og tilstand på viktige elementer som tak, kledning, vinduer og rør. Videre vil byggets byggeskikk og valg av materialer variere i tråd med alderen, noe som medfører ulikheter i energiforbruk, komfort og bruksopplevelse. Det blir derfor viktig å vurdere disse aspektene nøye, da de kan variere betydelig fra eiendom til eiendom avhengig av alder og eventuelle tidligere oppgraderinger.

Bygningens alder og byggemåte tilsier at ved oppussing eller andre tiltak på bygningen kan avdekkes avvik som ikke er beskrevet i rapporten.

Bygningen gir inntrykk av å ha blitt normalt brukt og vedlikeholdt, det er registrert noe etterslep på vedlikehold. Jeg anbefaler ytterligere undersøkelser på enkelte bygningsdeler.

Kommentar

Opplysninger er hentet fra
eiendomsverdi.no

Tilstandsrapport

Tilbygg / modernisering

2015	Utført via tidligere eier	Nytt basseng.
2016	Utført via tidligere eier	Nytt toalettrom 1. etasje.
2016	Utført via tidligere eier	Nytt bad kjeller.
2016	Utført via tidligere eier	Varmepumpeanlegg for vannboren varme.
2020	Utført via tidligere eier	Nye overflater på gulv 1. etasje.
2021	Utført via tidligere eier	Behandlet utvendig kledning.
2021	Utført via tidligere eier	Nytt kjøkken.
2022	Utført via tidligere eier	Ny varmtvannsbereder.
2023	Utført av firma.	Nytt bad loftsetasje.
2023	Utført som egeninnsats.	Satt inn "musebørste"
2023	Utført som egeninnsats.	-2024 Malt overflater på vegger, himlinger, dører og vinduer på de fleste rom.

(Opplysningene over er gitt av selger og hentet fra tidligere takstrapport)

UTVENDIG

Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med betongtakstein. Taktekingen er inspisert fra bakkenivå og innvendig i boligen fordi det ikke var godkjent sikringsutstyr for arbeid på tak på befaringsstidspunktet.

Vurdering av avvik:

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

Manglende håndverksmessig utførelse på deler av arbeid.

Konsekvens/tiltak

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

Nedløp og beslag

Takrenner/nedløp og beslag i metall. Vindski i treverk.

Vurdering av avvik:

- Takrenner har punktvis lekkasjer.

Takrenner har blitt bøyd, sannsynligvis som følge av snøras. Frostspreng på takrennenedløp.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Tilstandsrapport



Glippe på beslag rundt pipe.

TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegg i trekonstruksjon. Grunnmuren er pusset/slemmet over terrengnivå. Stående utvendig trekledning.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Erfaringsmessig kan eldre trevegger ha skjulte skader, spesielt over grunnmuren og under vinduene.

Lufting av kledning er ikke i samsvar med dagens anbefalte løsning, den er heller ikke dårligere enn den normale løsningen på tidspunktet da huset ble bygget.

Lav høyde mellom grunnen og kledning enkelte steder, som gir risiko for skader. Anbefalt høyde mellom terreng og kledning er 30 cm.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Manglende lufting øker risikoen for fuktskader i konstruksjonen.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltak i trekonstruksjon. Skråtak med møneloft. Undertaksbord.

Vurdering av avvik:

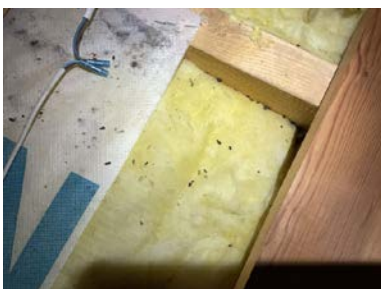
- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Deler av takkonstruksjonen er undersøkt fra luke/loftstige/gangbart gulv ved hjelp av lommelykt. Isolerte, skrå takflater anses som en risikokonstruksjon på grunn av historisk høy forekomst av skader. Utilstrekkelig lufting og luftlekkasjer kan erfaringsvis føre til kondensskader og isdannelser under kaldere værforhold.

Synlig misfarging på undertak. Årsak er lufting fra kloakk.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring bør utføres.
- Lufting/ventilering bør forbedres.



Det er påvist spor etter mus, omfanget er ukjent.

TG 2 Vinduer

Tilstandsrapport

Trevinduer med 2-lags isolerglass. Trevinduer med 1+1 lags glass. Alder på isolerglass spenner seg i hovedsak fra 1980 til 1998.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.

Enkelte vinduer bærer preg av slitasje. Værslitte karmen. Alder på vinduer tilsier at det er sannsynlig at punktering av isolerglass kan forekomme selv om det ikke ble avdekket på befaringen, dette kan være vanskelig å oppdage grunnet temperatur og lysforhold.

Konsekvens/tiltak

- Kondensering på enkelte glass har medført fuktskader i treverk som kan medføre utskiftningsbehov av enkelte vinduer.
- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.



Knust vindu i teknisk rom.



Kondensmerker på enkelte vinduer.

TG 2 Dører

Ytterdør i tre. Terrassedør og skyvedør i tre med 2-lags isolerglass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Dørene bærer noe preg av slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Dører må justeres.



Katteluke montert i dør i kjeller.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Veranda mot nord/øst Konstruksjoner og synlige overflater i treverk.

Terrasser og terrasseplattinger. Konstruksjoner og synlige overflater i treverk.

Vurdering av avvik:

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

Skjevheter i rekkverk og fundamentering.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

- Lokal utbedring må utføres.

Behov for vedlikehold og utbedring.



Skjevheter i rekkverk og slitasje på overflater.



Råteskader på blomsterkasser.



Dårlig understøtting. Konstruksjonen har sannsynligvis utilstrekkelig bæreevne. Råteskader på rekkverk.



INNVENDIG

TG 2 Overflater

Gulvflater er i hovedsak preget av: Tregulv. Laminat. Fliser. Belegg.

Veggflater er i hovedsak preget av: Panel. Panelplater. Fliser.

Himlinger er i hovedsak preget av: Panel. Himlingsplater. Formpresset panel.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater.

Behov for vedlikehold og oppgraderinger på enkelte overflater. Spor av mus registrert på kneloft, ukjent omfang.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Bygningsdelen fungerer med dette avviket, men for å lukke avviket må det gjøres tiltak.



Malingssøl på overflater flere steder.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Tilstandsrapport

Etasjeskiller i trekonstruksjoner. Støpt gulv på grunn.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det gjøres oppmerksom på at eldre etasjeskillere erfaringsmessig kan ha skjulte skader, spesielt over grunnmur. Skjevheter i etasjeskiller, dette ansees som normalt tatt byggeåret i betraktning. Knirk er registrert.

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.

Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Kartet kan ikke forutsi radonkonsentrasjonen i enkeltbygninger. Det er det bare en måling som kan bestemme. Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet anbefaler radonmåling i alle boliger. Det skal etter større ombygginger og bruksendringer måles radon. Det bør måles ca. hvert 5. år eller oftere dersom det tidligere er gjort tiltak mot høye radonnivåer, eller eiendommen ligger i et kjent radonutsatt område. Bygninger hvor tidligere målinger viser stabilt lave nivåer under tiltaksgrensen er det tilstrekkelig å måle radon ca. hvert 10. år.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.



Bygningen ligger i et område som er definert med moderat til lav aktsomhetsgrad i kartet.

Pipe og ildsted

Elementpiper. Antall ildsteder i bygningen: 2

Vurdering av avvik:

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

Pipe er inspisert fra bakkenivå og innvendig i boligen fordi det ikke var godkjent sikringsutstyr for arbeid på tak på befaringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

Det anbefales generelt å utføre en kontroll av piper og ildsteder ved omsetning av boliger. Det bemerkes at det er det lokale brann- og feiervesenet som fører tilsyn med piper og ildsteder i hver enkelt kommune.

Tilstandsrapport



Sotluke plassert i kjeller.

Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulv støpt på grunn. Grunnmur i betong, sparesteinsbetong og lettklinkerblokker. Innvendige påforede vegger av treverk på deler av grunnmur.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Ved enkle fuktsøk ble det registrert områder med unormale verdier. Betonggulv på eldre bygg er det ikke uvanlig at det registreres forhøyde fuktverdier, som oftest grunnet manglende fuktsperre og sviktende drenering.

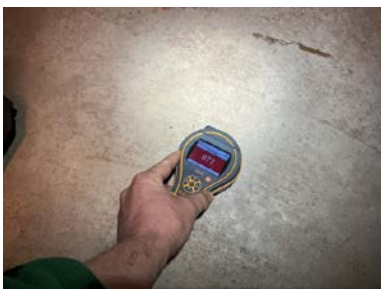
Jeg anbefaler ytterligere undersøkelser av konstruksjonen. Årsakene til avviket er ikke avdekket på grunn av begrensninger i denne rapportens undersøkelsesomfang. Dette krever ytterligere undersøkelser for å fastslå. Konsekvensene av avviket kan eksempelvis være fuktskader og redusert brukstid.



Hulltaking er foretatt og ved fuktmåling registrerte jeg tørre verdier. Jeg gjør oppmerksom på at dette er en stikkprøve og det kan ikke gis garanti for at det ikke er avvik andre steder i konstruksjonen.



Saltutslag på vegg.



Ved enkle fuktsøk på gulv ble det registrert områder med unormale verdier.



Ved enkle fuktsøk på vegger ble det registrert områder med unormale verdier.

Innvendige trapper

Trapp i trekonstruksjon.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Noe slitasje på overflater.

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Innvendige dører

Profilerte dører.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.
- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

VÅTROM

LOFTSETASJE > BAD

Generell

Fliser på gulv. Fliser på vegg. Himlingsplater. Dobbelservant med underskap. Speil med tilhørende belysning. Dusjvegg. Badekar. Vegghengt toalett. Avtrekksvifte. Ventil plassert på vegg. Tilluftspalte i dør. Varme i gulv. Sluk i plast.

LOFTSETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

LOFTSETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

LOFTSETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Vurdering av avvik:

- Det er fare for fukt i konstruksjoner.

Det er hull i forhøyningsring i sluk. Dette må tettes/forhøyningsring byttes da det er fare for fukt i konstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Dette avviket kan redusere levetiden til våtrommet.

Tilstandsrapport



Hull i forhøyningsring i sluk.



Skruer på klemring er strammet for hardt og er deformert. Klemring kan ha ujevnt trykk mot slukmansjett.

LOFTSETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

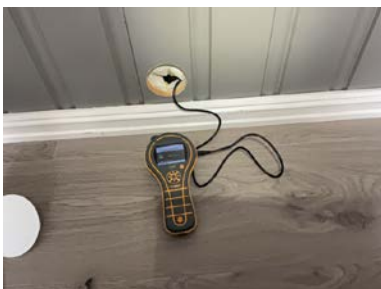
LOFTSETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

LOFTSETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.



Hulltaking utført fra tilstøtende rom.

KJELLER > BAD

Generell

Fliser på gulv. Våtromsplater på vegg. Himlingsplater. Servant med underskap. Speil. Dusjkabinett. Gulvmontert toalett. Naturlig avtrekk (luftespalte i vindu). Varme i gulv.

KJELLER > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Vurdering av avvik:

- Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

Våtromsplater er lagt helt ned til gulv. Disse skal monteres med sokkelflis og fuge/dekkelist.

Avvik kan resultere i konsekvenser som for eksempel redusert levetid og fuktrelaterte skader.

Tilstandsrapport



Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

KJELLER > BAD

Overflater Gulv

Vurdering av avvik:

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

Arbeidet på våtrommet bærer preg av manglende håndverksmessig utførelse. Høydeforskjell på fliser.

En oppkant med et vanntett sjikt på minst 25 mm skal omringe gulvet på alle sider, bortsett fra ved døråpningen der oppkanten må være minst 15 mm over det ferdige gulvet. Oppkanten ved døråpningen er imidlertid mindre enn 15 mm over det ferdige gulvet.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utbedring av fallforhold.

For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1, må man bygge om gulvet slik at det har riktig fall mot sluket. Dette vil imidlertid sjelden være økonomisk forsvarlig som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at gulvet bygges med riktig fall mot sluket.

KJELLER > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende membran/tettesjikt på våtrommet.
- Tettesjiktet rundt sluket (klemring) er ikke utført fagmessig.

Ikke synlig membran i sluk. Sluk har vanskelig tilkomst for rengjøring. Våtromsplater mangler fuge/dekkelist i bunn av plate. Det foreligger ingen godkjent dokumentasjon som bekrefter utførelsen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Bruk av dusjkabinett hindrer i stor grad direkte vannsprut på veggene. Ved bruk av dusjkabinett er veggene bak dusjkabinettet definert som våtsone, blant annet på grunn av rengjøring.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

KJELLER > BAD

Sanitærutstyr og innredning

KJELLER > BAD

Ventilasjon

Vurdering av avvik:

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

Badet ventileres med en passiv ventil gjennom vegg/vindu. Denne slipper ofte luft inn istedenfor ut og fukten fra våtrommet spres i boligen.

Tilstandsrapport

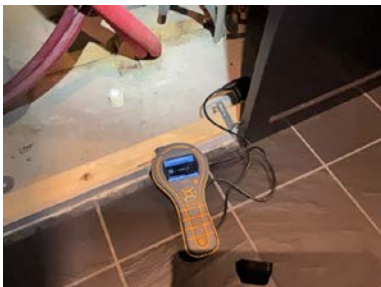
Konsekvens/tiltak

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

KJELLER > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke utført da våtrommet hadde tilgang fra bakside. Ved enkle fuktsøk ble det ikke registrert unormale verdier.



Ved fuktsøk ble det ikke registrert unormale verdier.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Innredning med laminerte skrog. Glatte fronter. Laminert benkeplate. Plast/glassplate over steketopp. Kjøkkenkum. Lekkasjealarm/lekkasjestopper. Plass til integrert: Steketopp, strøm. Komfyr. Oppvaskmaskin.

Det er ikke dedikert plass til kjøleskap og nåværende eier har dette plassert i tilstøtende gang.



Med enkle fuktsøk ble det ikke registrert unormale verdier.



Oppvaskmaskin har malte overflater som hefter noe dårlig mot underlaget.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenvifte med avtrekk ut.

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTRUM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Laminat på gulv. Panel på vegg. Malt mur/betong på vegg. Panel i himling. Servant med underskap. Speil. Gulvmontert toalett. Avtrekksvifte. Ventil

Tilstandsrapport

plassert på vegg. Varme i gulv.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



Med enkle fuktsøk ble det ikke registrert unormale verdier.

1. ETASJE > KJØLEROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Gulvbelegg. Panel på vegg. Panel i himling. Kjøleaggregat.

Vurdering av avvik:

- Det mangler luftespalte mot tilstøtende konstruksjoner

Kjøleaggregat er defekt og kjølerommet virker ikke. Skader på gulv. Det finnes også løsninger som ikke er egnet i rom hvor mat skal oppbevares.

Konsekvens/tiltak

- Det må lages luftespalter mellom kjølerommet og tilstøtende konstruksjoner.

Tiltak må utføres.



Kjølerom har tidligere vært et toalettrom og rør til toalett er ikke fagmessig forblendet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Synlige innvendige vannrør i: Metall. Plast.

Jeg er ikke VVS-fagperson.

Vurdering av avvik:

- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Eventuell lekkasjevann kan ikke uhindret renne til sluk.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.

Jeg anbefaler kontroll av røropplegg utført av fagperson.



Stoppekran plassert i kjeller.

Avløpsrør

Synlige innvendige avløpsrør i: Plast. Støpejern.

Jeg er ikke VVS-fagperson.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
- Det er påvist andre avvik:

Gjelder eldre rør.

Konsekvens/tiltak

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

Ventilasjon

Ventilasjonen består av naturlig ventilasjon. Frisk tilluft blir tilført gjennom ventil i yttervegg, ventiler i vindu eller gjennom aktiv lufting med vinduer, uten bruk av vifter.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Lufting for kloakk er ikke ført over tak.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Jeg anbefaler kontroll utført av fagperson.

Varmtvannstank

Varmtvannstank på ca. 200 liter plassert vaskerom.

Andre installasjoner

Oppvarming består av: Strøm. Vedfyring.

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

Oppvarmingskilder er ikke funksjonstestet av takstingeniøren.

Tilstandsrapport

Selgers opplysning:

Varmer i gulv på: Bad loftsetasje, deler av 1. etasje og deler av kjeller.

Se også boligens energiattest.

Vannbåren varme

Vannbåren varme via: Gulvvarmer der varmt vann sirkulerer gjennom rør som er lagt i gulvet.

Oppvarmingskilder er ikke funksjonstestet av takstingeniøren.



Sentral/fordeling plassert i kjeller.

Elektrisk anlegg

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

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

Elektrisk anlegg med automatsikringer. Åpent og skjult ledningsnett.

Spørsmål til eier

1. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent

Generelt om anlegget

2. 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 varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
3. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

4. 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
5. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
6. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Jeg anbefaler utvidet kontroll utført av registrert elektroinstallasjonsvirksomhet. Det bør påregnes høyere kostnader til utbedringer av påviste avvik og eventuelle feil eller mangler på det elektriske anlegget som ikke er avdekt i denne rapporten. Det mangler samsvarserklæring på deler av anlegget, dette skal foreligge på alle arbeider på det elektriske anlegget etter 1999.

Tilstandsrapport

Manglende håndverksmessig utførelse på deler av arbeid.



Ufulstendig kursfortegnelse.



Fast installasjon skal ha fast tilkobling. Skjøteledning er benyttet på fast installasjon.



Ufagmessig utførelse på ledningsnett til spotter.



Ujordet ledning er benyttet i fast installasjon

Branntekniske forhold

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

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

Brannslukningsapparat. Røykvarsler.

Slukkeutstyr er ikke funksjonstestet.

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Grunnundersøkelser er ikke foretatt, byggegrunn er derfor ikke vurdert.

Tilstandsrapport

TG 2 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Det er ikke kjennskap til tiltak eller utbedringer på fuktsikringen siden byggeår. Takvann ført ned i grunnen og ut på terreng.

Vurdering av avvik:

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

Fuktsikringen under terreng er nedgravd og ikke tilgjengelig for inspeksjon, tilstandsgrad er satt ut fra synlige forhold og opplysninger om alder. Flere vegger er kledd inn i kjeller eller underetasje, dette begrenser inspeksjonen av innvendige forhold. Forhøyde fuktverdier mot grunnen registrert, se også "rom under terreng" i rapporten.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Gulv støpt på grunn. Grunnmur i betong, sparesteinsbetong og lettklinkerblokker.

Vurdering av avvik:

- Innsiden av grunnmuren har misfarging.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

TG 3 Forstøtningsmurer

Støttemur i betong og støttemur i lettklinkerblokker.

Vurdering av avvik:

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

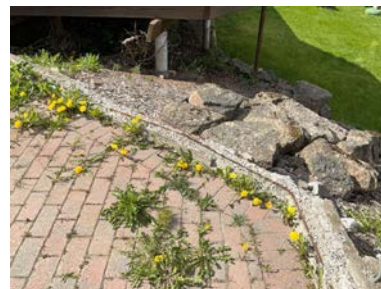
Konsekvens/tiltak

- Forstøtningsmuren må rives og ny mur bygges.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Store sprekker i mur



Skader og forvitring på støpt mur.

TG 0 Terrengforhold

Eiet tomt på 1 799,40 m². Tomten er opparbeidet med plen og beplantning. Steinlagt gårdsplass.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Eiendommen har privat vannforsyning.

Eiendommen har privat avløp. Eiendommer som ikke er tilknyttet offentlig avløp skal ha godkjent separat avløpsanlegg. Eier er ansvarlig for at anlegget er

Tilstandsrapport

riktig dimensjonert og virker tilfredsstillende. Kjøper oppfordrer til å kontrollere anlegget.

Selgers opplysning: I forbindelse med innflytting var det lenge siden vann hadde blitt tappet. Enkelte som drakk av vannet denne dagen opplevde magetrøbbel. Dette har ikke vært noe problem etter dette.

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.

Konsekvens/tiltak

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

Det anbefales at det foretas en vannprøve av vann.

TG 2 Septiktank

Septiktanken er av ukjent type.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Andre tomteforhold

Utvendig gjerde i trekonstruksjon.

Utvendig svømmebasseng.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

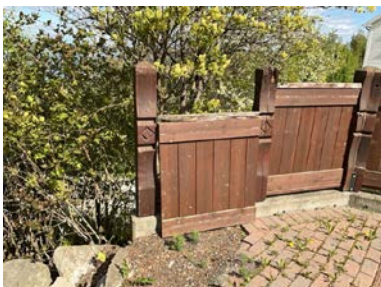
Råteskader på gjerde er registrert.

Det er ikke opplyst at det er søkt om etablering av svømmebasseng. Dette anbefales undersøkt. Basseng og utstyr til dette er ikke tilstandsvurdert.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Vedlikehold og oppgradering må utføres.



Råteskade på gjerde.

Bygninger på eiendommen

Stabbur

**Anvendelse**

Stabbur

Byggeår

2002

Kommentar

Opplyst av selger.

Standard

Stabbur med normal standard.

Vedlikehold

Bygningen er ikke teknisk vurdert etter forskrift til avhendingsloven (Tryggere bolighandel). Det er kun en generell og forenklet beskrivelse og vurdering uten tilstandsgradsetting. Bygningen fremstår normalt vedlikeholdt, men noe vedlikehold må påregnes.

Beskrivelse

Taket er tekket med torv. Yttervegg i tømmer. Saltak i trekonstruksjon. Skråhimling. Luftespalte i raft. Trevinduer med 2-lags isolerglass. Ytterdør i tre. Etasjeskiller i trekonstruksjoner. Fundamentert på blokker.

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

Garasje

**Anvendelse**

Garasje

Byggeår

2002

Kommentar

Opplyst av selger.

Standard

Garasje med 2 oppstillingsplasser. Normal standard.

Vedlikehold

Bygningen er ikke teknisk vurdert etter forskrift til avhendingsloven (Tryggere bolighandel). Det er kun en generell og forenklet beskrivelse og vurdering uten tilstandsgradsetting. Bygningen fremstår normalt vedlikeholdt, men noe vedlikehold må påregnes. Selger opplytter at noe vann kan renne inn i forbindelse med snøsmelting.

Beskrivelse

Taket er tekket med betongtakstein. Takrenner/nedløp og beslag i metall. Vindski i treverk. Yttervegg i tre og betongkonstruksjon. Stående utvendig trekledning. Saltak i trekonstruksjon. Undertaksbord. Ytterdør i tre. Gulv støpt på grunn. Leddport til garasje.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

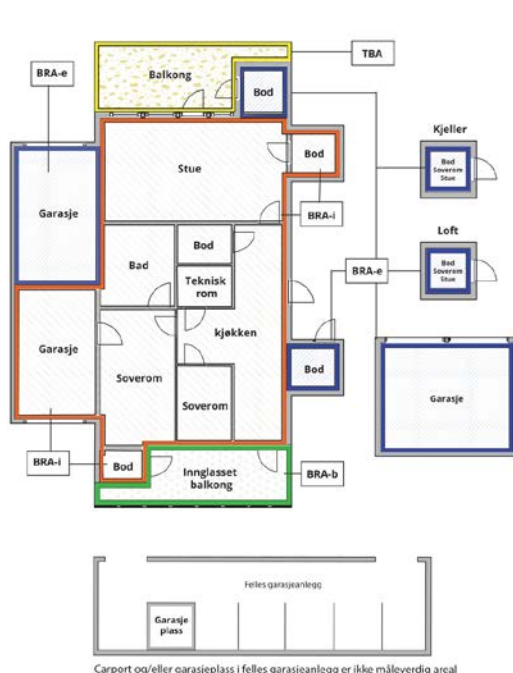
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Loftsetasje	103			103	13	27	130
1. Etasje	131			131	350		131
Kjeller	64			64		65	129
SUM	298				363	92	390
SUM BRA	298						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loftsetasje	Bad, Soverom, Kott, Gang, Kott 2, Kott 3, Stue, Soverom 2, Soverom 3, Soverom 4		
1. Etasje	Gang, Garderobe, Kjøkken, Spisestue, Stue, Soverom, Toalettrom, Bod, Kjølerom		
Kjeller	Bad, Bod, Bod 2, Bod 3, Stue, Gang, Trimrom, Bod 4, Teknisk rom med opplegg til vaskemaskin		

Kommentar

Vær oppmerksom på at det er forskjeller på regelverket rundt ny og gammel arealstandard, se derfor på arealoppstillingene hver for seg. Se forutsetninger i rapporten angående arealregler.

Målt takhøyde loftsetasje: Varierende, målt 3,79. 2,42. 2,17 m og skråhimling.

Målt takhøyde 1. etasje: Varierende, målt 2,22 m.

Målt takhøyde kjeller/underetasje: Varierende, målt 2,38. 1,88 m.

Boligens/boenhetens totale bruksareal inkluderer gulvarealet for innvendige vegger.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er følgende avvik registrert på tegninger: Trimrom i kjeller står som bod på tegning. For bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel eller motsatt, må det sendes inn søknad til kommunen. Det er observert bruksendringer av rom i boligen som sannsynligvis ikke er omsøkt. Jeg anbefaler å kontakte kommunen for ytterligere undersøkelser.

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

Kommentar: For mer opplysninger, se under "tilbygg / modernisering" i rapporten.

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Stabbur

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje		14		14	
SUM		14			
SUM BRA	14				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke fremlagt godkjente bygningstegninger av selger. Jeg anbefaler å innhente disse fra kommunen.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje		48		48	
SUM		48			
SUM BRA	48				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
1. Etasje		Garasjerom	

Kommentar

Vær oppmerksom på at det er forskjeller på regelverket rundt ny og gammel arealstandard, se derfor på arealoppstillingene hver for seg. Se forutsetninger i rapporten angående arealregler.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Kommentar: Selgers opplysning: Fremlagte tegninger er de sist oppdaterte byggegodkjente tegningene.

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 takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	288	10
Stabbur	0	14
Garasje	0	48

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
06.5.2025	Kristian Langstrand	Takstingeniør
	Joacim Natvig Husum Pedersen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3411 RINGSAKER	555	14	0	0	1799.4 m ²	Statens kartverk.	Eiet

Adresse

Helgøyvegen 438

Hjemmelshaver

Pedersen, Joacim Natvig Husum. Andel 1/2
Andreassen, Pia. Andel 1/2

Kommentar

Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen har tilgang til offentlig vei gjennom privat adkomst.

Felles veiavgift til nabovet, men nåværende eier har ikke benyttet denne veien og har ikke betalt til felleskonto for vei.

Om tomten

Sirkula har tatt kontakt og ønsker å plassere søppelkonteinere på eiendommen ved garasje. Nåværende eier har ikke gitt tillatelse til dette, men forespørsel ligger der fortsatt.

Tinglyste/andre forhold

Kartgrunnlag og informasjonsgrunnlag vedrørende regulerings-, areal- og kommuneplaner er innhentet fra States Kartverk og NIBIO. Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.

Kommuneplan

Kommuneplanens arealdel 2022-2026

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
5 400 000	2022

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	07.05.2024	Eiers egenerklæring er gjennomlest.	Gjennomgått		Nei
Energiattest	26.04.2024		Gjennomgått		Nei
Dokumentasjon våtrom			Ikke gjennomgått		Nei
Dokumentasjon på håndverkstjenester			Ikke gjennomgått		Nei
Takstingeniørens arealskisse fra befaring	06.05.2025		Gjennomgått		Nei
Statens kartverk og eiendomsverdi.no	06.05.2025		Ikke gjennomgått		Nei
Samsvarserklæringer på elektrisk anlegg.		Arbeider på det elektriske anlegget fra 1999, skal den ansvarlige utstede en samsvarserklæring som skal være dokumentasjon på at arbeidet er gjort etter forskriftene.	Ikke gjennomgått		Nei
Byggegodkjente tegninger		Ikke datert.	Gjennomgått		Nei
Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse			Ikke gjennomgått		Nei
Situasjonskart	06.05.2025		Gjennomgått		Nei
Ubekreftet grunnbok	06.05.2025		Gjennomgått		Nei
Dokumentasjon radon			Ikke gjennomgått		Nei
Selger/kunde/revirent	06.05.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	08.05.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

- Ved TG0 og TG1 gis 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 søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

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

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

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

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

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og 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.

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/OK6054>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Ringsaker	
Oppdragsnr.	
1214240015	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Pia Andreassen	Joacim Natvig Husum Pedersen
Gateadresse	
Helgøyvegen 438	
Poststed	Postnr
NES PÅ HEDMARKEN	2350
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	2022
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	2
Antall måneder	7
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Sparebank1
Polise/avtalnr.	28034861

Document reference: 1214240015

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Vaskerommet i kjeller: bærer preg av at rommet er i eldre del av bygget. Ingen synlige sprekker eller lekkasjer, men i rommene lenger inn er det påvist råte. Dette beskrives nærmere.

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

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

2023: Større oppussing av bad i loftetasje via faglærte. Det var ikke påvist råte, sopp eller fukt etter at alt var revet. Faktura (betalt) beskriver arbeidet overordnet, samt en pdf fra en e-post fra firma. I boligmappe er det lastet opp 16 dokumenter tilhørende arbeidet som er utført. Alt ligger dokumentert i boligmappe. Tidligere eier sine opplysninger: 2016 Kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad: Nytt bad i kjeller på kjellergulv. Benyttet baderomsplater på vegger og flis på gulv. Mangler styrt tilluftventilering. 2016 Utført av firma og egeninnsats: Nytt toalettrom 1. etg. Faglært (Nes Rør AS): Koblet opp toalett, vask og dusj i bad kjeller. Koblet opp vask og toalett 1 etasje. 2016 Utført av firma (Nes Rør AS): Varmepumpeanlegg for vannbåren varme.

Arbeid utført av

Murer Kjell Arne Olsen AS og Nes Rør AS og egeninnsats (

Filer

[1ea1d431-aa51-e040-0149-000edd738d28](#)

[14048faf-71b0-e440-0149-000edd738d28](#)

[Kvalitetsrapport oppussing bad i loftetasje 2023.pdf](#)

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

2023: badet i loftetasjen er pusset opp, men det er ikke gjort noe med rørene som er tilknyttet sluk osv. Dokumentasjon ligger i boligmappe. Tidligere eier jamfør bad i kjeller: "Alt nytt". Takstrapp 2022 sier derimot følgende: Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring. Det er påvist ufagmessig utførelse rundt sluk. Det er ikke tilfredsstillende membran/tettesjikt på våtrommet.

- 2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

2023: større oppussing av bad i loftetasjen. Dokumentasjon ligger i boligmappe. Tidligere eiers opplysninger: 2016: Koblet opp toalett, vask og dusj i bad kjeller. Koblet opp vask og toalett 1 etasje. Arbeid utført av: Nes Rør.

Arbeid utført av

Murer Kjell Arne Olsen AS og Nes Rør AS

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Takstrapp 2022: - Gjelder gammel bygningsdel: påvist synlig fuktighet på mur/gulv i kjeller. Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur. Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv. - Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt. Gjelder eldre del (mot sør/øst). - Takvann ført ned i grunnen. Grunnmurplast som utvendig fuktsikring, synlig enkelte steder. - Det kan renne vann inn i garasjen hvis det er mye regn eller snøen smelter.

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Takstrapp 2022: Grunnmur og fundamenter: - Støpt gulv på grunn. Støpt sparsteinsgrunnmur på gammel del. Betong og murt med lettklinkerblokker på nyere del. - Rom under terreng: Gulv støpt på grunn. Grunnmur i sparesteinsbetong. Synlig fuktighet på gulv. Gjelder eldre del (mot sør/øst). - Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen. - Det ble foretatt hulltaking og gjort fuktsøk i nyere del uten å registrere unormale verdier. Tak: - Det er påvist andre avvik: Mønststein ligger skeivt og vann kan komme inn på undertak. Skråkuttet takstein ved gradrenner er ikke fagmessig utført. Undertak gjelder eldre del av bygget (mot sør/øst) - Takrenner har punktvis lekkasjer. Det er påvist andre avvik: Rust på pipebeslag. - Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Gjelder eldre del av bygget (mot sør/øst) Terrasse: - noe værslitt/oppsprukket trevirke/trepener. Det er noe spredte råteskader på gulv. - ene delen av terrassen vendt mot stabburet bærer preg av tung snø, og har begynt å bevege seg mot tyngdekraften. Kjølrom - påvist fuktskader i gulv. Sprekker i gulvbelegg. Kjøleaggregat er defekt, så kjølerommet benyttes ikke. Bruker heller kjøleskap.

- 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

Beskrivelse

Takstrappport 2022 - som har blitt utbedret: - "Pipehull i kjeller må tettes". Dette er nå tettet (egenarbeid) - Det manglet takstige til den ene pipen da vi flyttet inn i oktober 2022. Det er nå på plass. Brannvesenet har feiet pipa i ettertid, og det var helt fint. (Olsen Blikk og Montasje AS - ligger i boligmappe)

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Enkelte deler av huset er det noe ujevnt underlag jamfør gulv, men det gjelder den eldre delen av huset. Tidligere eier har lagt mye gulv, og i 2.etasje er det noen små hjørner som er uferdig. Takstrappport 2022: Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren: - Forstøtningsmur på gårds plass er forringet. Noe sprekker. - Sprekker i mur på forstøtningsmur ved gårds plassen. - Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet (loftetasje). Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. 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.

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Har periodevis hørt mus i taket. Derimot har vi tettet så godt vi kan med musebørste i deler bekledningen under terrassen. Dette har hjulpet. Egeninnsats.

- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre 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

Tidligere eier: - Montert varmepumpe luft til vann + koblet opp vannbårenvarmekabler i gulv. Koblet lys, stikk i kjeller, vaskerom og verktøybod kjeller.

Arbeid utført av

Nes Rør AS og Ringsaker Elektro

Filer

[c92aab27-b4fe-e740-0149-000edd738d28](#)

[fd46d173-a916-eb40-0149-000edd738d28](#)

[e24bc42d-c586-ee40-0149-000edd738d28](#)

[ce13de3d-8be0-f940-0149-000edd738d28](#)

[11765657-c6cf-fd40-0149-000edd738d28](#)

[9624acba-25ad-0341-0149-000edd738d29](#)

[ee5f1dd9-87c4-d540-0149-000edd738d28](#)

[d4604345-7d49-d940-0149-000edd738d28](#)

[78a45051-54ea-dc40-0149-000edd738d28](#)

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

☐ Nei ☒ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Tidligere eier: - Ringsaker Elektro kontrollerte elektriske anlegget like etter tidligere eier tok over huset (2016?) 2024: - Helhetlig elektrisk sjekk av huset 12.03.24 (Edvardsen Elektro AS). Rapport ligger i boligmappe.

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Elbil-lader (Easee) ble montert oktober 2022 (Miøsen Elektro AS - ligger i boligmappe).

- 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

Tidligere eier: Oppholdsrom i kjeller er bygget av huseier. Kjøkken er restaurert selv med ny innredning i 2021 (noe smått gjenstående arbeid, hvor et par skuffer er kranglete). Generell oppussing er gjort selv.

- 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

Terrasse er bygget av tidligere huseier selv (usikker når, men etter 2016).

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

Kjeller var påbegynt av tidligere eier (før 2016).

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Regner med det. Da forrige eier bygget på huset inkludert kjeller m/bad.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det foreligger ikke brukstillatelse for bassenget

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Takstrapp gjennom salg av Helgøyvegen 438 fra sommer 2022. Salgsoppgaven inkludert tilstandsrapport ligger vedlagt i boligmappa.

Filer

[Salgsoppgave Helgøyvegen 438 2022.pdf](#)

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Eiendommen er en del av et privat vannanlegg, og privat avløp. Eiendom som ikke er tilknyttet offentlig vann og avløp skal ha godkjent separat avløpsanlegg. Betaler årlig en avgift på 1000 kr til en nabo som har ansvaret for det private vannanlegget, så regner med denne godkjenningen er på plass. Vi fikk kokevarsel i august 2023 etter "Hans", men fikk bekreftet av kommunen over telefon etter en tid at dette var i orden. Takstrapp 2022: Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige avløpsledninger. Gjelder eldre del av anlegget.

Document reference: 1214240015

Tilleggskommentar

Mye henvises til takstrapporten fra 2022. Her ligger det enda mer detaljerte beskrivelser, sett opp mot det som er notert. Les gjerne denne.

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 forsikringspremie er 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: 1214240015

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Pia Andreassen	f2fbbd9041dd31d5a4505 3c48040ed5beba43a5d	14.05.2025 14:10:00 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Joacim Pedersen	a693387ac191eca0b2aef1 9936ec5fd78ac52e6c	15.05.2025 05:37:23 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1214240015

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe 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>



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. AVTREKKSVENTILATER 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 renoveret av fagfolk”), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

Egenandel

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

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

Nytt om tilstandsrapporter

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



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

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

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

Arealavvik

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

Viktig for kjøper å være klar over

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

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

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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med 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: Helgøyvegen 438
2350 NES PÅ HEDMARKEN**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Mattis Barmoen Andersen**Oppdragsnummer:** 1214240015**Telefon:** 915 13 369
E-post: mattis.andersen@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:

25.06.2024

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