RINGSÅSVEGEN 88

PRIVATMEGLEREN

Vedlegg

Tilstandsrapport
Egenerklæringsskjema
Megleropplysninger
Matrikkelkartog rapport
Registrering av grunn
Grunnboksutskrift
Likningsverdi
Løsøre og tilbehør
Bud og budgivning

TILSTANDSRAPPORT

Tilstandsrapport

Fritidsbolig
Ringsåsvegen 88, 2410 HERNES
ELVERUM kommune
gnr. 118, bnr. 26

Sum areal alle bygg: BRA: 100 m² BRA-i: 50 m²



Befaringsdato: 28.10.2024 **Rapportdato:** 11.11.2024 **Oppdragsnr.:** 18332-1821 **Referansenummer:** MA2190

Autorisert foretak: Hamar Takst og Byggvurdering Erik-Andre Brodersen **Sertifisert Takstingeniør:** Erik-André Brodersen

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

Norsk takst

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

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

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

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

Hamar Takst og Byggvurdering

Rapportansvarlig

Erik-André Brodersen
Uavhengig Takstingeniør
erik@hamar-takst.no
920 10 428

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 byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den 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.

TG 0

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.

TG 1

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.

TG 2

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.

TG 3

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.

TG IU

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

Fritidsbolig - Byggeår: 1800

Gå til side

UTVENDIG

Taket er tekket med profilerte stålplater.
Takrenner og nedløp av metall, på en side.
Yttervegger er utført med laftet tømmer. Tilbygd inngangsparti er utført med trebindingsverk.
Enkelte yttervegger er kledd med stående panel i malt/ beiset utførelse.

Salttakkonstruksjoner av tre, utført med takåser og plassbygde taksperrer.
Vinduer med 2- lags isolerglass, hvitmalte trekarmer. Vinduer med 2- lags glass.
Isolerglass fra 1970 og 1977.
Malt/ oljet tredør.

Gå til side

INNVENDIG

Hytta har gulvflater med vinylbelegg og lakkerte tregulv. Veggflater med ubehandlet tømmer, ubehandlet panel malt strid og strietapet.
Himlinger med malte plater og lutet/ lakkert panel.
Trebjelkelag med stubbloft.
Murt teglpipe. Vedovn på stue og kjøkken.
Ukjent alder på vedovner.
Slette, finerte innerdører i lakkert utførelse. 1 glassdør.

Gå til side

KJØKKEN

Enkel kjøkkeninnredning med spon plate skrog, heltre benkeplate med utslagsvask av stål. Avløp til terreng. Over og- underskap med slette fronter i malt og lakkert utførelse.
Plass for frittstående gasskomfyr og gasskjøleskap.
Det er ingen ventilering fra kjøkken.

Gå til side

TEKNISKE INSTALLASJONER

Lufteventiler i vegger.
Hytta har solcelleanlegg.
Gassanlegg for kjøleskap og komfyr.
Hytta har røykvarsler og brannslukningsapparat.

Gå til side

TOMTEFORHOLD

Jord og- morenemasser.
Hytta er fundamentert på murte gråsteins pilarer/ punkter.

Anneks - Byggeår: 0

Gå til side

UTVENDIG

Taket er tekket med bølgeblikksplater.
Yttervegger er utført med laftet tømmer og trebindingsverk. Delvis kledd utvendig med liggende og stående panel i malt/ beiset utførelse.
Deler av vegg på fremside har blikk skiftet, etter stokkmaur angrep.
Saltakkonstruksjoner av tre, utført med plassbygde taksperrer.
Vinduer med 2- lags isolerglass, Hvitmalte karmer.
Malt/ lakkert tredør med glass.
Terrasseplatting ved inngang på 8m2. Spaltegulv med impregnerte terrassebord. Malt/ beiset trerekkverk. Fundamentert på steinsatte fundamenter. Rekkverk 82 cm. Skjevheter.

Gå til side

INNVENDIG

Annekset har gulvflater med vinylbelegg og lakkerte tregulv. Veggflater med ubehandlet tømmer, ubegandlet panel, lakkert panel og malte plater. Himlinger med malt panel og malte plater.
Trebjelkelag med stubbloft.
Murt teglpipe. 2 vedovner.
1 slett, finertinnerdører i lakkert utførelse. 1 malt tredør med glass.

Gå til side

KJØKKEN

Enkel kjøkkeninnredning med laminerte skrog. Heltre benkeplate. Over og- underskap med slette fronter i malt utførelse.
Det er ingen ventilering fra kjøkken.

Gå til side

TEKNISKE INSTALLASJONER

Lufteventiler i vegger.
Annekset har røykvarsler og brannslukningsapparat.

Gå til side

TOMTEFORHOLD

Jord og- morenemasser.
Fundamentert på Leca blokker.
Dels flat og dels skrånet tomt. Interne fallforhold på tomten.

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

Gå til side

Fritidsbolig

• Det foreligger ikke tegninger

Anneks

• Det foreligger ikke tegninger

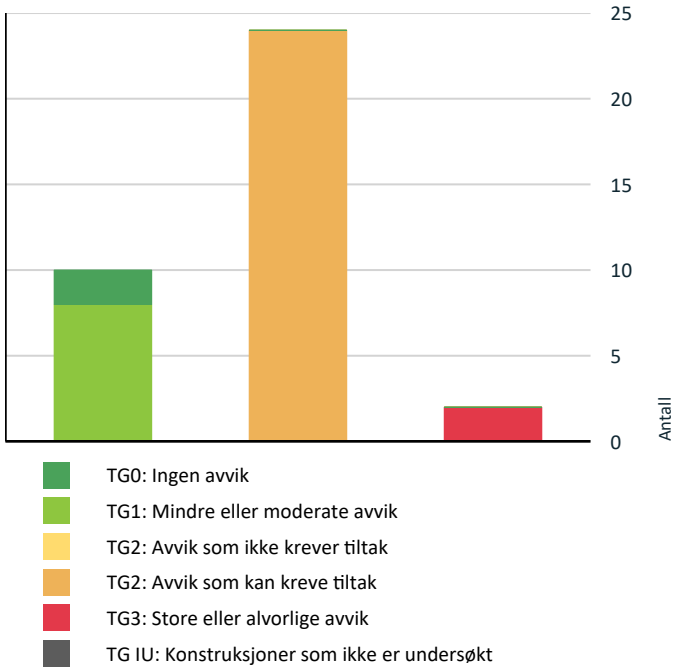
Uthus

• Det foreligger ikke tegninger

Hamar Takst og Byggvurdering Erik-Andre Brodersen
Skarpholvegen 3
2319 HAMAR

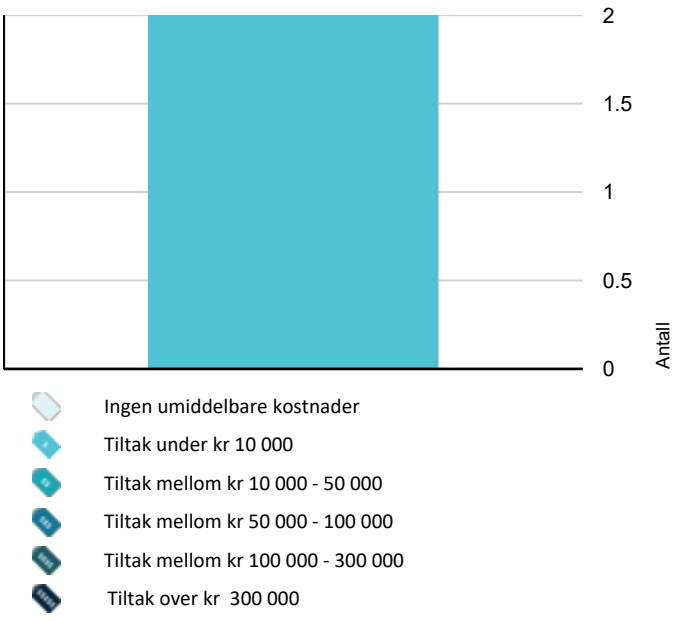
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side

Anneks

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

!	**Utvendig > Veggkonstruksjon**	Gå til side
!	**Utvendig > Takkonstruksjon/Loft**	Gå til side
!	**Utvendig > Vinduer**	Gå til side
!	**Utvendig > Dører**	Gå til side
!	**Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger**	Gå til side
!	**Innvendig > Overflater**	Gå til side
!	**Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn**	Gå til side
!	**Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken/ soverom > Overflater og innredning**	Gå til side
!	**Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken/ soverom > Avtrekk**	Gå til side
!	**Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter**	Gå til side

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
1800

Standard
Hytte over 1 etasje. Hytta har behov for oppgraderinger og vedlikehold.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med profilerte stålplater.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid på taktekking er passert.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er ikke behov for umiddelbare utbedringstiltak, men grunnet alder kan skade brått oppstå.

TG 3 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp av metall, på en side.

Vurdering av avvik:
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
• Det er avvik:

Det mangler takrenner på 1 side av bygningen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det må monteres takrenner på den siden hvor det mangler.

Kostnadsestimat: Under 10 000



1 side mangler takrenner og nedløp.

TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger er utført med laftet tømmer. Tilbygd inngangsparti er utført med trebindingsverk. Enkelte yttervegger er kledd med stående panel i malt/ beiset utførelse.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Noe forvitret tømmer. Vurdering basert på alder og påviste forhold. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid på konstruksjon er passert.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er ikke behov for umiddelbare utbedringstiltak.



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Salttakkonstruksjoner av tre, utført med takåser og plassbygde taksperrer.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Senteravstand for takstoler er 80-85 cm. På generelt grunnlag gir dette en dårligere konstruksjonsstyrke enn dagens gjeldende krav. Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid på konstruksjonen er passert.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsrapport

Det er ikke behov for umiddelbare utbedringstiltak, men grunnet alder kan skade brått oppstå. n. Forholdet krever oppfølging med jevnlig ettersyn og vedlikehold.

TG 2 Vinduer

Vinduer med 2- lags isolerglass, hvitmalte trekarmer. Vinduer med 2-lags glass.
Isolerglass fra 1970 og 1977.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Vurdering basert på alder og påviste forhold. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid på vinduer er passert.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden vinduene fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader/ punktering av isolerglass plutselig oppstå.

TG 2 Dører

Malt/ oljet tredør.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

Døra går trangt.

Konsekvens/tiltak
• Dører må justeres.

Der bør monteres tettelister.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Takoverbygd platting ved inngang på 8 m2. Spaltegulv med malte bord. Fundamentert på steinsatte fundamenter. Terrasseplatting på 17 m2. Spaltegulv med impregnerte terrassebord. Fundamentert på Lecablokker.

Vurdering av avvik:
• Konstruksjonene har skjevheter.

Leca blokker rett på terreng er en ustabil fundamentering, med fare for bevegelser i konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring må utføres.

Får å oppnå en stabil fundamentering må det lages nye fundamenter.



Skjevheter



Leca blokk rett på bakken.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Hytta har gulvflater med vinylbelegg og lakkerte tregulv. Veggflater med ubehandlet tømmer, ubehandlet panel malt strid og strietapet. Himlinger med malte plater og lutet/ lakkert panel.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Bruks og- aldersslitasje på overflater.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:



Svertesopp i himling.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Tilstandsrapport

Trebjelkelag med stubbloft.

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

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

TG 1 Pipe og ildsted

Murt teglpipe. Vedovn på stue og kjøkken.
Ukjent alder på vedovner.



Vedovn på stue



Vedovn på kjøkken

TG 1 Innvendige dører

Slette, finerte innerdører i lakkert utførelse. 1 glassdør.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

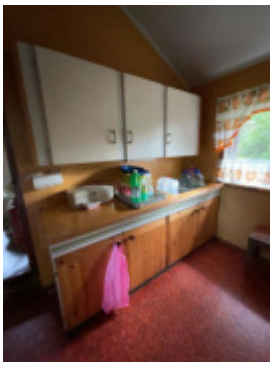
TG 2 Overflater og innredning

Enkel kjøkkeninnredning med spon plate skrog, heltre benkeplate med utslagsvask av stål. Avløp til terreng. Over og- underskap med slette fronter i malt og lakkert utførelse.
Plass for frittstående gasskomfyr og gasskjøleskap.

Vurdering av avvik:
• Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det er ikke behov for umiddelbare utbedringstiltak.





1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er ingen ventilering fra kjøkken.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig avtrekk.

Konsekvens/tiltak
• Mekanisk avtrekk bør etableres.

TEKNISKE INSTALLASJONER

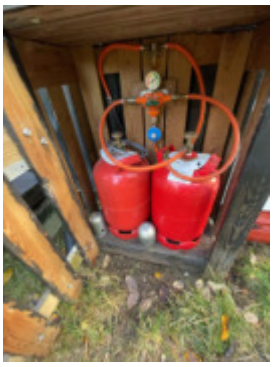
TG 1 Ventilasjon

Lufteventiler i vegger.

Tilstandsrapport

TG 1 Andre installasjoner - 2

Gassanlegg for kjøleskap og komfyr.



TG 1 Andre installasjoner

Hytta har solcelleanlegg.



Batteri



Solcellepanel

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Hytta har røykvarsler og brannslukningsapparat.

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





TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Tilstandsrapport

Jord og- morenemasser.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Hytta er fundamentert på murte gråsteins pilarer/ punkter.

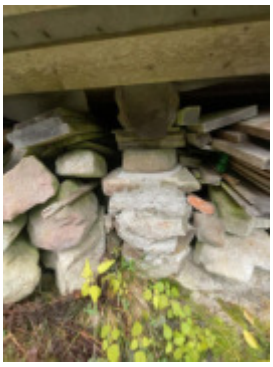
Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Fendamentering på terreng, uten markisolasjon er en ustabil fundamentering, med fare for bevegelser i konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Får å oppnå en stabil fundamentering må fundamenter markisoleres.





TG 2 Terrengforhold

Vurdering av avvik:
• Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas terrengjusteringer.

ANNEKS



Byggeår
0

Standard
Anneks over 1 etasje. Annekset har behov for oppgraderinger og vedlikehold.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med bølgeblikksplater.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Deler av taket har for liten takvinkel til denne typen tekking. Vurdering basert på alder og påviste forhold. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid på taktekking er passert.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det må påregnes skifte av taktekking på deler av ta med for lav takvinkel.



En del av taket er tilnærmet flatt.

TG 2 Nedløp og beslag

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Tilstandsrapport

Det mangler takrenner og nedløp.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Takrenner og nedløp må monteres.



TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger er utført med laftet tømmer og trebindingsverk. Delvis kledd utvendig med liggende og stående panel i malt/ beiset utførelse.
Deler av vegg på fremside har blikk skiftet, etter stokkmaur angrep.

Vurdering av avvik:
• Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.

Det er registrert råte nederst på panel enkelte steder.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring bør foretas for å øke avstanden mellom terreng og bordkledning.



Panel ned på terreng



Panel ned på terreng, råte.



Panel ned på terreng

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltakkonstruksjoner av tre, utført med plassbygde taksperrer.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Senteravstand for takstoler er 80-85 cm. På generelt grunnlag gir dette en dårligere konstruksjonsstyrke enn dagens gjeldende krav. Noe skjevheter i konstruksjon. Vurdering basert på alder og påviste forhold. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid på konstruksjonen er passert.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er ikke behov for umiddelbare utbedringstiltak, men grunnet alder kan skade brått oppstå. n. Forholdet krever oppfølging med jevnlig ettersyn og vedlikehold.

Tilstandsrapport



Råte på vindski.

TG 2 Vinduer

Vinduer med 2- lags isolerglass, Hvitmalte karmer.

Årstall: 1977 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Vurdering basert på alder og påviste forhold. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid på vinduer er passert.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden vinduene fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader/ punktering av isolerglass plutselig oppstå.

TG 2 Dører

Malt/ lakkert tredør med glass.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

Dør går trangt mot karm.

Konsekvens/tiltak
• Dører må justeres.

Det må monteres tettelister.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasseplatting ved inngang på 8m2. Spaltegulv med impregnerte terrassebord. Malt/ beiset trerekkverk. Fundamentert på steinsatte fundamenter. Rekkverk 82 cm. Skjevheter.

Årstall: 2011 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Plattinger med gulvhøyde 50cm eller mer over terreng skal ha rekkverk med høyde på 1 meter eller høyere.

Konsekvens/tiltak
• Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Annekset har gulvflater med vinylbelegg og lakkerte tregulv. Veggflater med ubehandlet tømmer, ubegandlet panel, lakkert panel og malte plater. Himlinger med malt panel og malte plater.

Vurdering av avvik:
• Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Konsekvens/tiltak
• Overflater må utbedres eller skiftes.



Himling



Gulvbelegg i gang

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Trebjelkelag med stubbloft.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert symptom på sopp/råte.

Det er registrert råte i stubbloft/ bjelkelag i gang. Eier opplyser om stokkmaur skader i deler av bjelkelag. Det er gjort tiltak mot stokkmaur.

Konsekvens/tiltak
• Påviste skader må utbedres.
• Nye bjelker må settes inn.

Tilstandsrapport



Stubbloft

TG 1 Pipe og ildsted

Murt teglpipe. 2 vedovner.





TG 1 Innvendige dører

1 slett, finertinnerdører i lakkert utførelse. 1 malt tredør med glass.

KJØKKEN

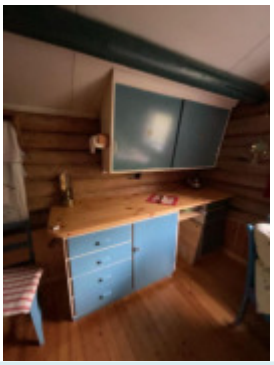
1. ETASJE > KJØKKEN/ SOVEROM

TG 2 Overflater og innredning

Enkel kjøkkeninnredning med laminerte skrog. Heltre benkeplate. Over og- underskap med slette fronter i malt utførelse.

Vurdering av avvik:
• Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken.

Konsekvens/tiltak
• Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.



1. ETASJE > KJØKKEN/ SOVEROM

TG 2 Avtrekk

Det er ingen ventilering fra kjøkken.

Vurdering av avvik:
• Kun ventiler i yttervegg.

Konsekvens/tiltak
• Mekanisk avtrekk bør etableres.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Ventilasjon

Lufteventiler i vegger.

TG 0 Branntekniske forhold

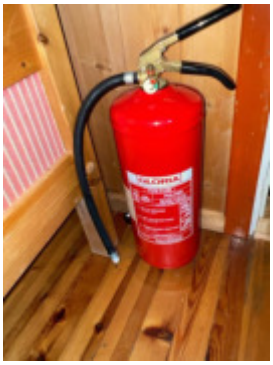
Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens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

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

Tilstandsrapport

Annekset har røykvarsler og brannslukningsapparat.

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





TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Jord og- morenemasser.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Fundamentert på Leca blokker.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Fendamentering på terreng, uten markisolasjon er en ustabil fundamentering, med fare for bevegelser i konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Får å oppnå en stabil fundamentering må fundamenter markisoleres.



TG 3 Terrengforhold

Dels flat og dels skrånet tomt. Interne fallforhold på tomten.

Vurdering av avvik:
• Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas terrengjusteringer.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Fall mot bygning

Hamar Takst og Byggvurdering Erik-Andre Brodersen
Skarpholvegen 3
2319 HAMAR

Bygninger på eiendommen

Uthus



Anvendelse

Byggeår **Kommentar**

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Uthus med stall. Fundamentert på steinsatte fundamenter. Yttervegger er utført med laftet tømmer. Saltakkonstruksjoner av tre, utført med plassbygde taksperrer. Taket er tekket med bølgeblikksplater.
Skjevheter i konstruksjon. Det må påregnes oppgraderinger og vedlikehold.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

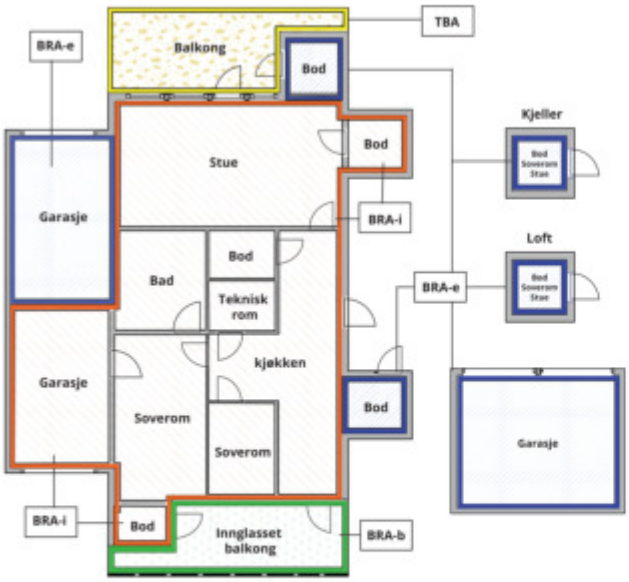
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





Carport og/eller garasjeplass i felles 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 boder
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 bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk 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

Fritidsbolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
1. Etasje	50			50	25	3	53
SUM	**50**				**25**	**3**	**53**
SUM BRA	**50**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Gang , Stue , Kjøkken , Soverom , Soverom 2, Soverom 3		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar:

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk 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:

Anneks

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
1. Etasje		35		35	8	5	40
SUM		**35**			**8**	**5**	**40**
SUM BRA	**35**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Vindfang , Gang , Stue , Kjøkken/ soverom		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar:

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk 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:

Uthus

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²						
Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
Etasje		15		15		28	43
SUM		**15**				**28**	**43**
SUM BRA	**15**						

Romfordeling

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

Kommentar

Deler av bygningen har en takhøyde på 165- 188 cm.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar:

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk 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 avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Fritidsbolig	50	0
Anneks	35	0
Uthus	0	15

Hamar Takst og Byggvurdering Erik-Andre Brodersen
Skarpholvegen 3
2319 HAMAR

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
28.10.2024	Erik-André Brodersen	Takstingeniør
	Marianne Mittet	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3420 ELVERUM	118	26		0	1733.7 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Ringsåsvegen 88

Hjemmelshaver
Mittet Marianne

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Fritidseiendom beliggende i Julussdalen ca 25 km fra Elverum sentrum. Beliggende i et hytte/ skogbruksbebyggelse. Fine tur og friluftsområde i umiddelbar nærhet.
Parkering ca. 350 meter fra hytta.

Adkomstvei

Adkomst til hytta via traktor/ skogsbilveg.

Om tomten

Eiet tomt på 1733,7 m2. Tomten er skrånet, orientert mot sør- vest. Naturtomt med stedets vegetasjon. Normale lys og- solforhold.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige Forsikring.				

Kommentar

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Målebrev	23.03.1990		Gjennomgått		Nei
Skjøte	26.10.2016		Gjennomgått		Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Hamar Takst og Byggvurdering Erik-Andre Brodersen
Skarpholvegen 3
2319 HAMAR

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede 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 godkjennelse 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 godkjennelse 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 person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/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/MA2190

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSS KJEMA

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Hamar (WM)

Oppdragsnr.
320250015

Selger 1 navn
Marianne Mittet

Gateadresse
Ringsåsvegen 88

Poststed	Postnr
Hernes	2410

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: 2010

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 14

Antall måneder: 6

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Gjensidige

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Utedo av eldre dato som fungerer fint. Lukt kan forekomme.

Document reference: 320250015

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

Svar: Nei

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: Nei

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Inngangspartiet til annekset har fuktskade. Gulvet er veldig dårlig. Noen stokker under annekset har råte. Inngangspartiet har vinylbelegg og det er nok en del av årsaken. Har ikke merket noe råte i gulvet inne i annekset. Dvs. i kjøkken og stuedelen. Det er dårlig drenert ved inngangspartiet.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Taket i hovedhytta har skade av ukjent omfang. Ser fuktighet ved pipa ute. Ser også at bjelken i mønet inne har skade av ukjent omfang. Det er i hovedsak på kjøkkenet og litt ut i stua

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: Liten sprekk i pipemuren i hovedhytta. Det er vanligvis ikke noe problem med trekk, men ved oppfyring, spesielt når hytta er kaldere inne enn det er ute, kan det ryke inn. Det er ikke fyringsforbud eller pålegg i min tid.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Terrassen på hytta har blitt noe skjev. Og gulvet i inngangspartiet til annekset er svært skjevt. Fjøset er skakt på alle måter.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Hovedhytta er ikke musetett. Annekset er mindre utsatt, men det kan nok forekomme -. Det er spesielt om høsten at musa trekker inn. Det dukket opp stokkmaur for ca. 5 år siden. Tiltak satt i verk gjentatte ganger, sprøyting og strøing av middel. Første tilhold var i veggen bak kjøkkenbenken på annekset selv om det ikke var fuktig der, men det var kort vei til gamle stokker i terreng og hugsfelt. Det ble utbedret. De har også vært under annekset. Det er ikke utbedret. Jeg tror de har vært i veggen bak sofa på annekset, siden det er litt sagflis på bakken. Men det er ikke tegn til levende maur. Hovedhytta fikk også besøk i taket. Omfang ukjent. Når skadene er utbedret, hadde jeg nok vurdert en forsikring siden hytta ligger i skogsterreng. Har ikke sett noen stokkmaur i hytta på ca. to år.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 320250015

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

Svar	Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Det som er utført på eiendommen i mitt eie er ubetalt egeninnsats. Det gjelder Utbedret skade i vegg på annekset. Bytte dør inn til stua i annekset. Veranda annekset. Platting ved hovedhytta. Bytting av lysplater over terrassen på hovedhytta. Byttet gummiledninger til gassanlegg. Diverse maling.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 320250015

Tilleggskommentar

Aggregatet fungerte når jeg hadde hjelp til å starte. Fikk ikke start våren 2024. Det er to gassflasker og to koblinger ute, en til hver flaske. Etter att gummi ble byttet ut for ca. 5 år siden, er ikke den ene gummien tett. Antar at dette er pga. slakk ved slangeklemme. Har brukt den som virker på begge flasker. Det tar litt tid å få i gang kjøleskapet, ikke gi opp. Hold knappen nede så systemet blir godt fylt med gass. Solcellepanelet må settes på on når det skal brukes og off når setra forlates. 12v lader på høgreside av skap. Usikker på om det kan lades i gangen og i annekset. Har ikke brukt de. Det har vært skuterspor forbi setra hver vinter. I min tid har det vært traktor med henger og Jeep opp til setra. Vinterparkering har vært i krysset der en svinger av fra bomveien. I de senere år har det vært brøytet lenger inn og det går an å være med på spleis vil jeg tro. I år har det vært dårligere brøytet enn tidligere. Jeg vet ikke hvorfor. Veien er stengt under vårløysinga. I sommerhalvåret, har jeg kjørt til naboeiendommen (Nr. 100) for å lette på transport av utstyr. Sommerparkering er til høgre, 50 meter før hytteveien (motbakke) Jeg har fjernet brønnhuset. Det var nedfalls. Vannkvaliteten er ikke testet men det er såpas brunt att jeg har smeltet snø og tatt med vann hjemmefra. Når det gjelder fjøset viser jeg til takstrapporten. Jeg vet ikke mer om tilstanden enn att det fremdeles er til nytte som lagringsplass, men alderen tynger. Det er en flokk storfe på beite i skogområdet.

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 næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

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 avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

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

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

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 320250015

E-Signing validated

secured by nets

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Marianne Mittet	6d1499e8b7a1c0fe34ba2fb6aeaad8b14cf02f51	20.02.2025 19:23:46 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 320250015

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

MEGLEROPPLYSNINGER

SØIR Næring
Postadresse: Postboks 155, 2402 ELVERUM
Telefon: 62 43 12 20
E-post: post@soir.no

Dato: 07.02.2025

MEGLEROPPLYSNINGER

Årsgebyr renovasjon

Gnr:	**118**	Bnr:	**26**	Fnr:		Snr:	
Adresse:	**Ringsåsvegen 88, 2410 HERNES**						

Gebyr	**Årsgebyr renovasjon**
Renovasjon	Ingen gebyr per i dag da eiendommen har fritak pga. ikke i bruk.
Slam	

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

SØIR Næring
Postadresse: Postboks 155, 2402 ELVERUM
Telefon: 62 43 12 20
E-post: post@soir.no

Dato: 07.02.2025

MEGLEROPPLYSNINGER

Restanser og legalpant

Gnr:	**118**	Bnr:	**26**	Fnr:		Snr:	
Adresse:	**Ringsåsvegen 88, 2410 HERNES**						

Utestående fordringer som hviler på eiendommen:

☒ **Det er ingen restanser / morarente fra tidligere forfalte terminer.**
Ikke fakturert for 2025.

☐ **Restanser:**

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

MATRIKKELKART- OG RAPPORT

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 118, Bruksnr 26	**Kommune:**	3420	Elverum
Adresse:				
Veiadresse:	Ringsåsvegen 88, gatenr 7580 2410 Hernes	**Grunnkrets:** **Valgkrets:**	803 14	Julussdalen Nordskogbygda
Oppdatert:	28.09.2019	**Kirkesogn:**	3040104	Nordskogbygda

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:	Øvrevoll	**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	05.06.1987	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	1 733,7 kvm	**Skyld:**			
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	3420/118/26	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Planlagt fradeling	Forretning:	05.06.1987	Avgiver	3420/118/26	-167,0
	Matrikkelført:				
Kart- og delingsforretning	Forretning:	05.06.1987	Avgiver	3420/118/16	-1 733,0
	Matrikkelført:		Mottaker	3420/118/26	1 733,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Bygning 1 av 3: Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (Kilde: Massivregistrering)

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ringsåsvegen 88	Fritidsbolig	57,0	Kjøkken			

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:	57,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	57,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:	Ingen kloakk	Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:	Privat ikke innlagt			Antall boliger:	1
Bygningsnr:	153904294			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA: Bolig	Annet	Totalt	BTA: Bolig	Annet	Totalt
H01			57,0	57,0			

Kulturminner:

	Id	Objektnavn	Tidfesting
Sefrakminne:	427 17 41	Hytte, Ringsåssetra	1800-1899
Nåværende funksjon:			
Tidligere funksjon:		Seterstue	
Tilbygg/ombygging:		Tilbygg og full renovering 1980-tallet	

Bygning 2 av 3: Seterhus sel rorbu o.l. (Kilde: Massivregistrering)

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Fritidsbolig	40,0	Kjøkken			

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:	40,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	40,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:	Ingen kloakk	Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:	Privat ikke innlagt			Antall boliger:	1
Bygningsnr:	153904278			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA: Bolig	Annet	Totalt	BTA: Bolig	Annet	Totalt
H01			40,0	40,0			

Kulturminner:

	Id	Objektnavn	Tidfesting
Sefrakminne:	427 17 43	Fjøs, Ringsåssetra	1800-1899
Nåværende funksjon:			
Tidligere funksjon:			
Tilbygg/ombygging:		Do bygd til ca 1880-1900. Er for tiden under restaurering, 1993	

Bygning 3 av 3: Seterhus sel rorbu o.l. (Kilde: Massivregistrering)

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Fritidsbolig	35,0	Kjøkken			

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:	35,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	35,0	Midl. brukstil.:	

Avløp:	Ingen kloakk	Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:	Privat ikke innlagt			Antall boliger:	1
Bygningsnr:	153904286			Antall etasjer:	1

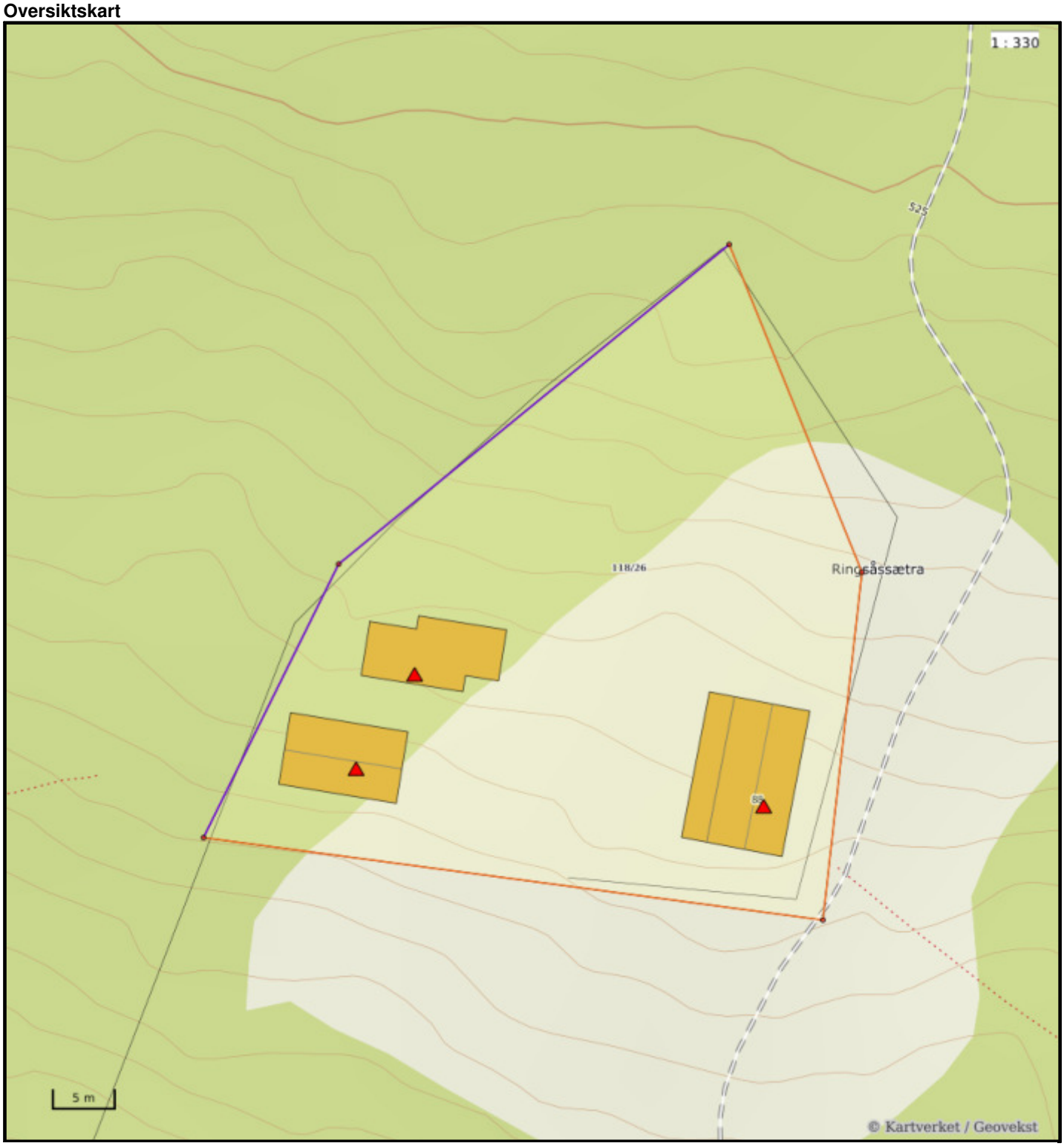
Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA: Bolig	Annet	Totalt	BTA: Bolig	Annet	Totalt
H01			35,0	35,0			

Kulturminner:

	Id	Objektnavn	Tidfesting
Sefrakminne:	427 17 42	Hytte li, Ringssåsetra	1800-1899
Nåværende funksjon:			
Tidligere funksjon:			
Tilbygg/ombygging:		Tilbygg og full renovering ca 1980	

Oversiktskart



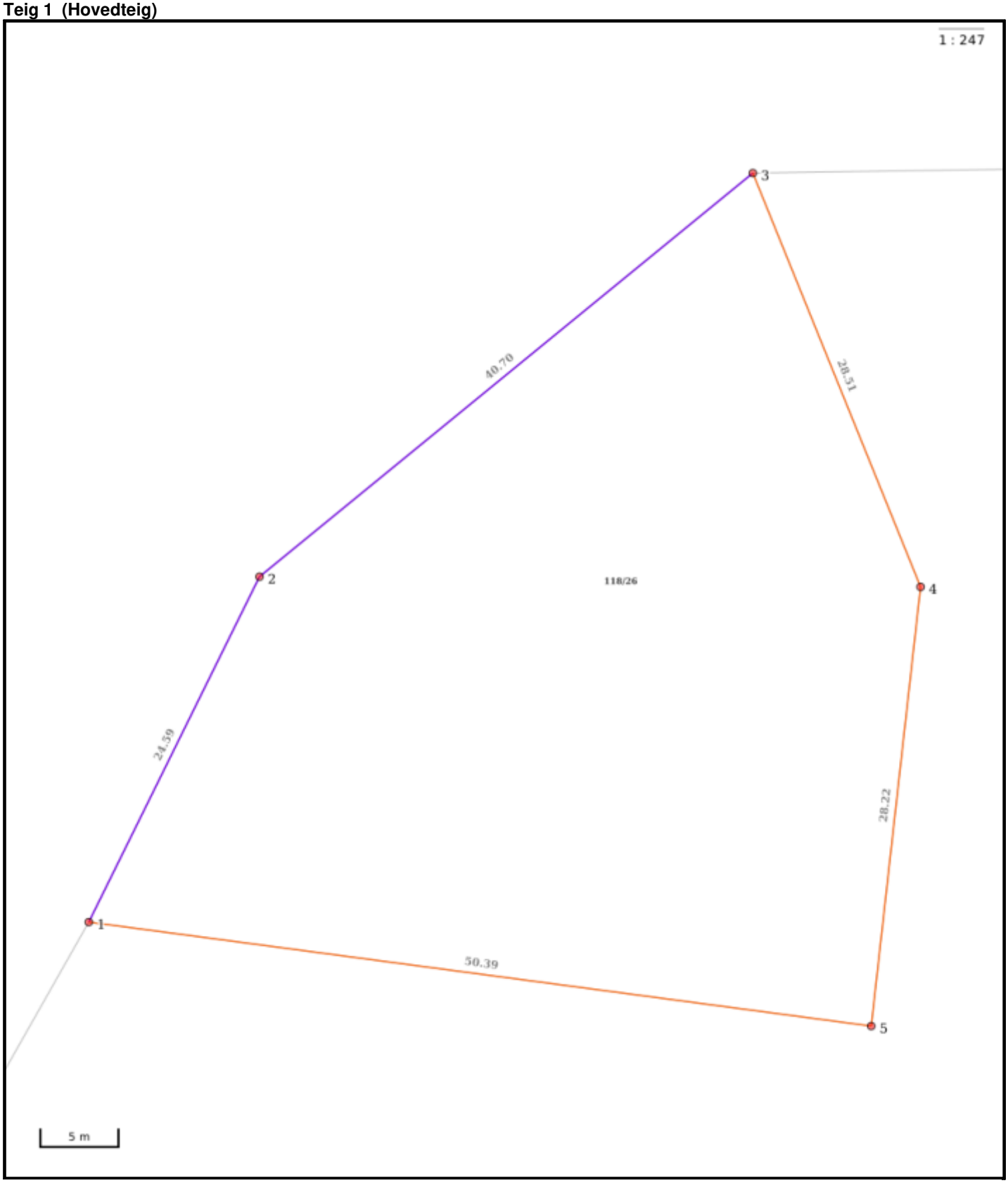
Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig)



Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater

Areal: 1 733,70m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 771 448,15	648 265,27	24,59m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Transparent film - god posisjonskvalitet	200		Jord	Nei	Stein med kors og vitner
2	6 771 471,10	648 274,10	40,70m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Transparent film - god posisjonskvalitet	200		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
3	6 771 499,65	648 303,11	28,51m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Transparent film - god posisjonskvalitet	200		Jord	Nei	Stein med kors og vitner
4	6 771 474,32	648 316,19	28,22m	Frihåndstegning: Digitalisert fra krokering på kart	1000		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
5	6 771 446,11	648 315,62	50,39m	Frihåndstegning: Digitalisert fra krokering på kart	1000		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent

([1]) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

REGISTRERING AV GRUNN

Kartverket

PRIVATMEGLEREN HAMAR
TORGGATA 72
2317 HAMAR

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 320-25-0015 (Karl Kristian Fjeld)
Vår referanse: 3673108/25707078
Bestilling: C3 2025-02-10 (6) 32

Dato
10.02.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
3114	15	5.6.1987	REGISTRERING AV GRUNN

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3420 ELVERUM	118	16	0	0

[ ] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Kommunalforvaltningen - Oppmålingsteknisk blankett
utarbeidet av Norske Kommuners Sentralforbund

Oppmålingsmyndigheten i (Kommunens navn): Elverum

MIDLERTIDIG FORRETNING

J nr: 61/87

Midlertidig forretning for –

G nr	B nr	Festenr
118	26	

Adresse/Bruksnavn: Øvrevoll

Representasjonspunkt: X 340 110 Y 55 590 Z

Koordinatsystem	Kartblad
3	CW 071-5-2

DAGBOKFØRT
05 JUN 87 03114
SORENSKRIVEREN I
SØR-ØSTERDAL
Dagbokstempel

I henhold til delingsloven av 23. juni 1978, nr 70, § 2–6, attesteres at det den –

Rekvisisjonsdato: 17/9-86

er rekvirert delingsforretning for en parsell/~~kartforretning over festegrunn~~ av –

G nr - B nr: Ringsaasseteren gnr. 118 bnr. 16

Forretningen er rekvirert av –

Rekvirentens navn: Juel M. Sikkeland for Johan Hovind

Tillatelse er gitt av bygningsrådet/~~etter delegasjonsinstruks~~ den –

Dato	Sak nr
29/1-87	5/87

Beliggenhet og grenser er/~~er ikke~~ påvist i marken. Midlertidig kart over parsellen er vist på baksiden.

Anslått areal: ca. 1900 m2

I gebyr er innbetalt –

Beløp: 4235,-

Fullstendig forretning skal være gjennomført ved utstedelse av målebrev senest innen den angitte tidsfrist.

Frist for utstedelse av målebrev: 5/6-90

Etter søknad kan fylkesmannen forlenge fristen.
Vilkårene for å fullføre forretningen er til stede.

Elverum, den 5/6-87

Rett kopi av originaldokumentet bekreftes.
Elverum, den 5/6-87
Brede Aspen oppmålingssjef

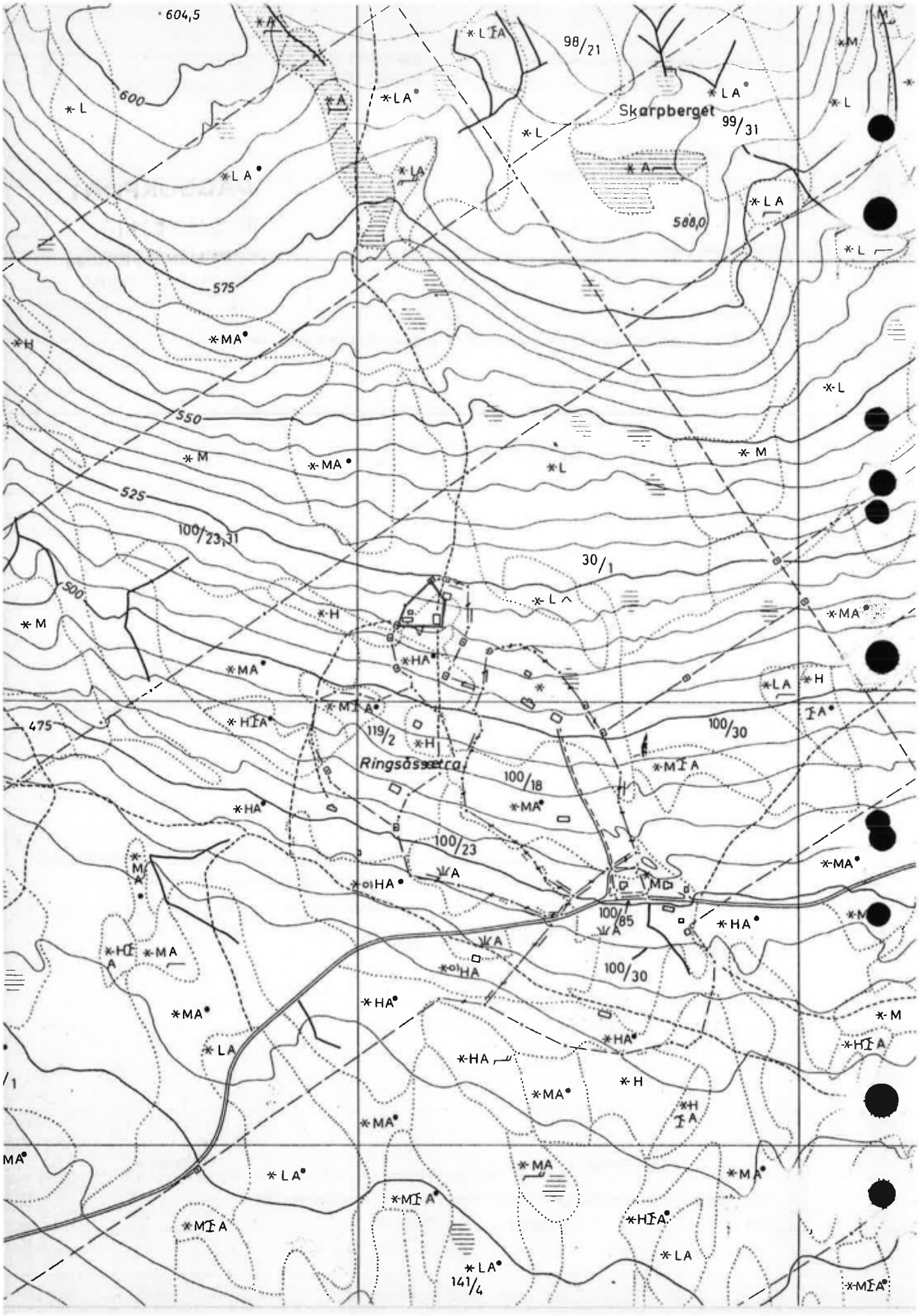
Tinglysing

Dagbokstempel Tinglysingsstempel

Forretningen er fullstendig gjennomført med utstedelse av målebrev den –

Dato	Målebrev nr	Underskrift
	6498	

K-blankett 58.34
Nr 5834 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 1-81


604,5
600
575
550
525
500
475
Skarpberget
588,0
Ringsåsseter
98/21
99/31
100/23,31
30/1
119/2
100/18
100/23
100/85
100/30
141/4

GRUNNBOKSUTSKRIFT

320-25-0015 Ringsåsvegen 88 - Ubekreftet grunnboksrapport inkl eiendommens rettigheter

Tinglyste rettsstiftelser i fast eiendom
Datakilde: Oppdatert kopi av grunnboken

NORKART

Kommune: 3420 ELVERUM
Grunneiendom: Gnr: 118 Bnr: 26

Data uthentet: 07.02.2025 kl. 13:52
Oppdatert per: 07.02.2025 kl. 13:51

Grunnboksinformasjon

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2010/557123-2/200 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**
26.07.2010 Vederlag: NOK 295.000

HEFTELSER

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift.

Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

Ingen heftelser registrert.

GRUNNDATA

1987/3114-1/15 **REGISTRERING AV GRUNN**
05.06.1987 DENNE MATRIKKELENHET OPPRETTET FRA:Knr:3420 Gnr:118 Bnr:16

2020/252102-1/200 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**
01.01.2020 00:00

RETTIGHETER PÅ ANDRE EIENDOMMER

Rettigheter på 3420-118/16

Rettigheter i eiendomsrett

1987/3115-1/15 **BESTEMMELSE OM VEG**
05.06.1987 RETTIGHETSHAVER:Knr:3420 Gnr:118 Bnr:26

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingslovens § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

Rapportmal: 'grunnbok' Versjon: '08102019.1' © Norkart AS

LIKNINGSVERDI

Skatteetaten

Dato
11.02.2025

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

AMBITA AS
Postboks 2923 Solli
0230 OSLO

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 3420 ELVERUM

Gnr 118 Bnr 26 Fnr 0 Snr 0

Eiendommens adresse:

Ringsåsvegen 88, 2410 HERNES

Formuesverdi for inntektsåret 2023: kr 153 019

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

LØSØRE OG TILBEHØR

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 eigedom (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-antenner 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. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. 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.

BUD OG BUDGIVNING



GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/ Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet.Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN:

Adresse:
Ringsåsvegen 88
Gnr. 118 Bnr. 26 i Elverum kommune

Oppdragsnummer:
320-25-0015

Meglerforetak: Innlandet Eiendomsmegling AS

Saksbehandler: Karl Kristian Fjeld

Telefon / Mobil: / 45 02 41 18

E-post: karl.kristian.fjeld@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** ----------

Beløp med bokstaver **Kr** ----------

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den ---------- **Kl.** ----------

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

Eventuelle forbehold: ----------

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

Ønsket overtakelsesdato: ----------

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: ---------- Referanse og tlf nr: ----------

Lånt kapital: ---------- Kr ----------

Egenkapital: ---------- Kr ----------

Totalt: ---------- **Kr** ----------

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud 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.

Notater