

Velkommen til

Jessnesvegen 553, 2320 Furnes

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Jessnesvegen 553,
2320 Furnes

Sjarmerende enebolig m/landlig beliggenhet nære Mjøsa| Varmepumpe og ildsted | Garasje og utehus

Velkommen til Jessnesvegen 553! Eneboligen har en landlig og etablert beliggenhet på Jessnes, kun en kort spasertur fra Jessnesstranda og Mjøsa.

Nærområdet byr på fine turmuligheter langs vannet, samt enkel adkomst til både Hamar og Brumunddal. Innvendig byr boligen på en romslig, vedovn og plass til både sofagruppe og spisebord. Kjøkkenet har godt med skapplass, spiseplass, benkeplate i tre og gulvvarme. I samme etasje ligger et bad med baderomsinnredning fra 2017, dobbelservant og dusjkabinett.

Høydepunkter:
- Eiet tomt på 844,4 m² med pent opparbeidet hage
- Varmepumpe montert i 2019 og gulvvarme
- Gårdsplass oppgradert med asfalt og belegningsstein i 2019
- Tre minutters gange til bussholdeplassen Idyllen

Velkommen til visning!



Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømmeboligen. Fordi boligkjøp er en av de viktigste investeringene du gjør i livet ditt, har jeg full forståelse for at det kan være en krevende prosess. Det er mye informasjon man skal sette seg inn i, og mange spørsmål som dukker opp underveis.

Hovedmålet med denne salgsoppgaven er å gi deg nettopp all informasjonen du trenger, slik at du har det beste grunnlaget for å bestemme deg for om du ønsker å bli med i budrunden eller ikke.

Jeg anbefaler deg å lese nøye gjennom salgsoppgaven, slik at du stiller mest mulig forberedt på visning. Uansett hvilke spørsmål du har, er det bare å ta kontakt med meg.

Lykke til!



Fride-Marlen Kvalvik Skjønsberg
eiendomsmeglerfullmektig
Tlf: 986 05 739
E-post: fride.skjonsberg@em1ostlandet.no

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	3 950 000
Omkostninger	kr	101 090
Total pris inkl. omkostninger	kr	4 051 090

BRA Total/BRA-i	198/132 m²
Antall soverom	2
Eiendomstype	Enebolig
Eierform	Eiet
Tomtetype	Eiet
Byggeår	1900
Energikarakter	G



Informasjon om eiendommen

Området

Adresse
Jessnesvegen 553, 2320 FURNES

Registerbetegnelse
Gnr. 755, bnr. 140, ideell andel 1/1
i Ringsaker kommune.

Adkomst
Se digitalt kart i finn-annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen. På visningsdagen vil det bli skiltet med visningsskilter fra EiendomsMegler 1.

Beliggenhet
Eiendommen har en landlig og etablert beliggenhet på Jessnes i Ringsaker kommune, fint plassert mellom Hamar og Brumunddal med Mjøsa i umiddelbar nærhet. Nabolaget preges av spredt boligbebyggelse, åpne jordbruksområder og gode rekreasjonsmuligheter rett utenfor døren. Fra boligen er det en kort gåtur ned til Jessnesstranda, et populært friområde med sandstrand, tilrettelagt badeplass, sandvolleyballbane, lekeapparater og båthavn. Herfra følger strandpromenaden vannkanten sørover forbi Fiskerhytta Fagervik, Domkirkeodden og videre inn til Hamar sentrum, ypperlig for både spaserturer og sykkelturer langs innsjøen.

For barnefamilier er beliggenheten praktisk og barnevennlig. Nærmeste bussholdeplass, Idyllen, ligger en kort spasertur fra huset med ruter i begge retninger. Skolehverdagen dekkes med en kort kjøretur til Kirkenær skole eller Stavsberg skole for barnetrinnet, samt Furnes ungdomsskole for de eldre elevene. Det finnes også et godt barnehagetilbud i området, deriblant Simenstua barnehage og Hamar gårdsbarnehage, begge innen en kort kjøretur. For den tur- og treningsglade byr nærområdet på stier i Furuberget, samt preparerte skiløyper innover Furnesmarka fra Vollkoia en kort biltur unna.

Dagligvarehandelen ordnes enkelt med en kort kjøretur til Kiwi på Volljordet. Både Hamar og Brumunddal sentrum ligger rundt ti minutter unna med bil, hvor du finner et rikt utvalg av butikker, kjøpesentre, spisesteder og kulturtilbud, i tillegg til Mjøsparken i Brumunddal og Ankerskogen svømmehall i Hamar. Med bil eller tog fra Hamar og Brumunddal er reisetiden til Oslo lufthavn Gardermoen rundt en time.

Barnehage/Skole/Fritid
Se vedlagt nabolagsprofil. Dersom skole- og barnehagetilbud er av betydning for kjøpet, ber vi om at det rettes en særskilt henvendelse til kommunen/bydelsadministrasjonen for oppdatert informasjon.

Bebyggelsen

Eiendomstype
Enebolig

Areal
BRA - i: 132 m²
BRA - e: 51 m²
BRA - b: 15 m²
BRA totalt: 198 m²
TBA: 49 m²

Enebolig
Bruksareal fordelt på etasje
1. etasje
BRA-i: 98 m² Entré, bad, kjøkken, stue og gang
BRA-b: 15 m² Innglasset terrasse

2. etasje
BRA-i: 34 m² Tre soverom og gang

TBA fordelt på etasje
1. etasje
49 m² Terrasse

Uthus
Bruksareal fordelt på etasje
1. etasje
BRA-e: 17 m² Tre boder

Garasje
Bruksareal fordelt på etasje
1. etasje
BRA-e: 34 m² Garasje

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023).
Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og ganger mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

Eksternt bruksareal (BRA-e) er for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.

Innglasset balkong (BRA-b) er innglassede balkonger, verandaer og altaner som disponeres av boenheten.

Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Leilighetens gulvareal (GUA) er boligens samlede gulvareal og areal med lav takhøyde ALH er areal uten krav til minste himlingshøyde.

Ikke målbare arealer
Uthus: Ikke måleverdig areal (ALH) på 6 m² (midterste rommet i uthuset er ikke måleverdig grunnet takhøyde lavere enn 1,90 m). Enebolig: Deler av loftsetasje er ikke måleverdig grunnet lav takhøyde.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling
Enebolig
Oppmålt med lasermåler.
Målt takhøyde loftsetasje: Varierende, målt 2,18 m og skråhimling. Deler av loftsetasje er ikke måleverdig grunnet lav takhøyde.
Målt takhøyde 1. etasje: Varierende, målt 2,33 m.
Se forutsetninger i rapporten angående arealregler.
Det totale bruksarealet er alltid større enn summen av arealene fra hvert enkelt rom. Boenhetens totale bruksareal inneholder også arealer for innvendige vegger.
Oppmåling er ikke kontrollert opp mot byggetegninger da det ikke eksisterer tilstrekkelig tegningsgrunnlag i kommune.
Innredningsenheter som kjøkkeninnredning, skyvedørsgarderober og garderobeskap er medtatt i areal.

Uthus
Oppmålt med lasermåler.
Se forutsetninger i rapporten angående arealregler.
Midterste rommet i uthuset er ikke måleverdig grunnet takhøyde lavere en 1,90 m.

Garasje
Oppmålt med lasermåler.
Se forutsetninger i rapporten angående arealregler.

Antall soverom
2

Se for øvrig informasjon under «Innhold»-feltet.

Antall soverom er angitt etter Forbrukertilsynets retningslinjer, og inkluderer kun soverom som er godkjent til varig opphold. Antall soverom angitt av bygningssakkyndige i tilstandsrapport er angitt etter takstbransjens retningslinjer, der det er den faktiske bruken av rommet på markedsføringstidspunktet som er avgjørende. Bruken av rommet kan likevel være i strid med byggetekniske forskrifter og/eller manglende godkjennelse, bruksendringer til rom for varig opphold m.m. I de tilfeller det er opplysninger fra selger og/eller kommunen om at rom ikke er godkjent til varig opphold, vil årsaken til dette fremkomme i salgsoppgaven.

Byggemåte
Informasjon er hentet fra vedlagte tilstandsrapport, datert 19.10.2026.

Bygning:
Enebolig oppført i 1900, med opprinnelig del ca. 126 år gammel. I 1980 ble det utført omfattende tiltak ved boligen, stuedel ble tilbygd i 2008, og i 2013–2014 ble det satt opp vinterhage. Yttervegg i trekonstruksjon med stående utvendig trekledning; etterisolert og kledning skiftet i perioden 2003–2008. Etasjeskiller i trekonstruksjoner. Støpt og murt grunnmur, med jordgulv og støpt gulv på grunn. Støpt og murt ringmur med kryperom (betonggulv og jordgulv), med enkelte registrerte lufteventiler på grunnmur. Murt støttemur.

Tak:
Mønet skråtak i tre med kombinert kaldt loft og skråhimling, samt luftespalter ved raft på stuedel. Taktekking av betongtakstein og metallplater. Ca. 2002 ble det lagt på ny folie som undertak, nye sløyfer, lekter og Zanda betongtakstein. Utvendige beslag og takrenner/nedløp i metall, vindskier i tre.

Pipe/Ildsted:
Murt pipe.

Vinduer:
Trevinduer med 2-lags isolerglass og trevindu med 1+1-lags glass. Alder på isolerglass er i hovedsak 2008 og ukjent.

Dører:
Ytterdør i tre med 2-lags isolerglass (alder på isolerglass er i hovedsak 2005, 2008 og 2012). Hovedytterdør skiftet i 2012, terrassedør skiftet i 2008. Innvendig tredører og formpressede dører.

Trapper/adkomst:
Trapp i trekonstruksjon.

Balkong/terrasse:
Terrasse mot sør/vest oppført i 2010. Deler av fundamentering er ikke synlig, fundamentert med blokker direkte på grunn og i bolig. Konstruksjoner og overflater i treverk, belysning, tretrapper, og deler er innglasset med tak.

VVS-installasjoner:
Synlige vannrør i plast og metall, synlige avløpsrør i plast. Varmtvannstank på ca. 200 liter. Plastsluk; våtrommet har 2 sluk.

Ventilasjon:
Ventilasjonen består av ventilasjonsvifte og naturlig avtrekk. Frisk tilluft tilføres gjennom ventiler eller ved aktiv lufting med vinduer. Brukt luft suges ut av ventilasjonsvifte eller naturlig oppdrift. Bad har ventil på vegg og tilluft i dør, kjøkken har kjøkkenvifte med avtrekk ut.

Tekniske detaljer:
Oppvarming består av strøm og vedfyring, i hovedsak ved hjelp av varme i gulv, ildsted og varmepumpe montert i 2019. Slukkeutstyr er ikke funksjonstestet.

Uthus:
Gulv støpt på grunn samt gruset/jordgulv. Grunnmur i betong. Yttervegg i trekonstruksjon med stående utvendig trekledning. Mønet skråtak i trekonstruksjon med undertak av duk og plater, tekket med betongtakstein og metallplater. Vindski i tre og ytterdører i tre. Byggeår: 1900. Det er opplyst i tidligere salgsoppgave at uthuset er tilbygd i 1979 og i 2018.

Garasje:
Gulv støpt på grunn, grunnmur i murte blokker og yttervegg i trekonstruksjon med stående utvendig trekledning. Mønet skråtak i trekonstruksjon med undertak av plater, tekket med betongtakstein. Takrenner og utvendige beslag i metall, vindski i tre. Ytterdør i tre og leddport. Innlagt strøm. Byggeår: 2006.

Elektrisk anlegg:
El-anlegg med automatsikringer. Åpent og skjult ledningsnett. Sikringsskap i loftsetasje.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Taktekking | Taktekkingen er besiktiget fra bakkenivå, stige og delvis innvendig i bolig da det ikke var godkjent sikringsutstyr for arbeid på tak på befaringen. Taktekking er delvis mosegrodd,

anbefales fjernet fordi det forkorter levetiden til tekkingen. Enkelte steiner ligger ikke nedtill mot gradrenne. Det tas spesifikt forbehold om at deler av denne bygningsdelen er skjult, har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil og har brukt opp mye av sin forventede brukstid. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold. Det anbefales å fjerne mose fra taktekkingen for å forlenge levetiden og redusere risikoen for skader. Steiner som ikke ligger korrekt mot gradrenne bør justeres for å hindre vanninntrengning og følgeskader. Alder og begrenset inspeksjonsmulighet medfører økt risiko for skjulte feil.

- Nedløp, beslag og skorsteiner over tak | Vindskier bærer preg av slitasje. Takrenner og nedløp bør rengjøres. Manglende håndverksmessig utførelse på deler av arbeid. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold. Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere. Vindskier bør vedlikeholdes eller skiftes ut for å hindre videre forringelse og redusere risiko for råte og fuktskader. Takrenner og nedløp bør renses for å sikre god vannavledning og unngå vannskader på bygningen. Manglende håndverksmessig utførelse medfører økt risiko for skjulte feil og fremtidige skader. Det anbefales at arbeidet vurderes og eventuelt utbedres av kvalifisert fagperson for å sikre varig og forskriftsmessig løsning. Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.

- Takkonstruksjon/loft | Eksakt tilstand kan ikke sjekkes uten bygningsmessige inngrep. Tilgjengelige deler av takkonstruksjon er delvis inspisert fra kneloft og lyst med lommelykt. Ingen inspeksjonsmulighet av møneloft. Dårlig lufting og luftlekkasjer kan erfaringsmessig gi kondensskader og isdannelser på den kalde årstida. Skrå, isolerte takflater defineres som risikokonstruksjon på grunn av erfaringsmessig høy skadefrekvens, spesielt med tanke på fukt- og kondensproblematikk som ofte oppstår i slike konstruksjoner. Spor av mus registrert, ukjent omfang. Synlige fuktmerker. Det er usikkert om fuktmerker skyldes eldre eller nyere vanngjennomtrengning/kondens. Tilgjengelige merker var tørre på befaringen. Lagrede gjenstander begrenset inspeksjonsmuligheten av kneloft. Det tas spesifikt forbehold om at deler av bygningsdelen er skjult, har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil og har brukt opp mye av sin forventede brukstid. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold. Inspeksjonsluke anbefales etablert. Taket bør inspiseres hver vår og høst for å kontrollere tilstanden og vurdere tiltak. For å lette arbeidet med tilsyn bør man etablere en trygg og lettvint atkomst til takkonstruksjon. Ved årlig tilsyn kan man oppdage skader eller andre forhold som gjør det nødvendig med mer omfattende undersøkelser. Manglende vedlikehold kan skape problemer og følgeskader som oppdemning av vann og lekkasjer fra åpninger ved beslag. Feil vedlikehold kan medføre kortere levetid eller omfattende skader, for eksempel lekkasjer på taket. Det anbefales ytterligere undersøkelser, da deler av konstruksjonen er skjult og det er registrert fuktmerker, begrenset med lufting og spor av mus. Usikkerhet rundt alder og tilstand øker risikoen for skjulte feil, fukt- og kondensskader, samt skadedyrproblematikk.

- Yttervegger | Eksakt tilstand kan ikke sjekkes uten bygningsmessige inngrep. Eldre trevegger som her kan erfaringsmessig ha skjulte skader, spesielt over grunnmuren og under vinduer. Utvendig kledning har begrenset med lufting. Kledning er ført ned på vannbrett, risiko for fuktopptrekk. Det er observert åpninger i utvendig komplettering som øker risikoen for at mus kan komme inn. Det tas spesifikt forbehold om at deler av bygningsdelen er skjult, har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil og har brukt opp mye av sin forventede brukstid. Råte registrert på kledning. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold. Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser for å avdekke eventuelle skjulte skader i veggkonstruksjonen, spesielt over grunnmuren der det er påvist råte, da alder og skjulte bygningsdeler øker risikoen for råte og andre skader. Råteskadet kledning bør skiftes for å hindre videre forringelse og fuktskader i konstruksjonen. Åpninger i utvendig komplettering bør tettes for å redusere risikoen for inntrenging av mus. Begrenset lufting av kledningen bør utbedres for å redusere risikoen for fuktopptrekk og ytterligere skader på veggkonstruksjonen.

- Vinduer | Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. Enkelte vinduer bærer preg av slitasje. Sprukne vinduer registrert på soverom og kott. Påvist vindu som er vanskelig/tung og åpne/lukke. Enkelte vinduer er gamle og det er kort forventet gjenværende brukstid. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold. Det bør utføres vedlikehold og eventuelt utskifting av vinduer med slitte karmer, sprekker og sprukne glass for å hindre videre forringelse, varmetap og risiko for fuktskader og råte i omkringliggende konstruksjoner. Vinduer som er vanskelige å åpne eller lukke bør justeres eller byttes for å sikre funksjonalitet og sikkerhet. Gamle vinduer med kort forventet gjenværende brukstid bør vurderes for utskifting for å unngå plutselige skader og økte vedlikeholdskostnader.

- Ytterdører | Selger opplyser om at det kan trekke litt rundt hovedytterdøren. Sår på dørblad registert. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold. Det bør utføres tiltak for å utbedre tetting rundt hovedytterdøren for å redusere trekk, samt reparere skader på dørbladet. Konsekvensen av manglende utbedring er økt varmetap, redusert bokomfort og risiko for ytterligere slitasje på døren.

- Balkonger, terrasser og plattinger | Spredte råteskader. Skjevheter registrert. Det tas spesifikt forbehold om at deler av bygningsdelen er skjult, har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil og har brukt opp mye av sin forventede brukstid. Konstruksjonen er av forenklet type og særlig utsatt for påvirkning fra vær og vind. Dette medfører økt behov for regelmessig ettersyn og vedlikehold for å sikre tilstrekkelig beskyttelse mot fukt, råte og andre skader. Manglende vedlikehold kan redusere levetiden og øke risikoen for skader på bygningsdelen. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold. Det er ikke montert rekkverk på trapp tilhørende terrasse. Det bør gjennomføres utbedring av råteskader og nødvendige tiltak for å rette opp skjevheter. Regelmessig ettersyn og vedlikehold anbefales for å redusere risikoen for ytterligere skader, fukt og råte, samt for å forlenge levetiden på konstruksjonen. Deler av konstruksjonen er skjult og har høy alder, noe som gir økt sannsynlighet for skjulte feil og fremtidige skader. Videre undersøkelser kan være nødvendig for å avdekke eventuelle skjulte forhold. Konsekvensen er at det ikke er noen fallsikring, noe som medfører høy risiko for fallulykker og kan være behov for umiddelbar utbedring for å ivareta sikkerheten.

- Overflater (gulv, vegger og himlinger) | Gjenstående arbeid. Deler av overflater bærer preg av alder/slitasje. Knirk må påregnes i eldre boliger, men kan indikere bevegelse eller svakheter i underlaget. Bom og sprukne fliser registrert på kjøkkengulv. Tilstandsgrad gis pga. nevnte forhold. Gjenstående arbeid bør ferdigstilles, og overflater med betydelig slitasje eller skader bør utbedres eller skiftes ut. Bom og sprukne fliser på kjøkkengulv bør utbedres for å unngå videre skade og redusert funksjon. Knirk kan indikere bevegelse eller svakheter i underlaget, og det anbefales å undersøke årsaken nærmere for å forhindre ytterligere forringelse. Konsekvensen av å ikke utbedre forholdene er økt risiko for ytterligere skader, redusert brukskomfort og mulig behov for mer omfattende reparasjoner på sikt.

- Etasjeskiller og bærende konstruksjoner | En del skjevheter i etasjeskiller. Skjevheter i etasjeskiller er ikke unormalt byggeåret tatt i betraktning. Det tas spesifikt forbehold om at deler av denne bygningsdelen er skjult, har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil og har brukt opp mye av sin forventede brukstid. Etasjeskiller under deler av boligen var ikke tilgjengelig for inspeksjon på befaringen. Tilstandsgrad gis pga. nevnte forhold. Det er ikke registrert synlige avvik som tilsier at man må påregne umiddelbare tiltak, men da store deler av konstruksjonen er skjult og alder øker risikoen for skjulte feil, anbefales ytterligere undersøkelser for å avdekke eventuelle skader eller svakheter. Konsekvensen av å ikke undersøke nærmere kan være at skjulte feil forblir uoppdaget, noe som kan føre til redusert brukstid og økt risiko for fremtidige skader.

- Pipe og ildsted | Pipe er besiktiget fra bakkenivå da det ikke var godkjent sikringsutstyr for arbeid på tak på befaringen. Det tas spesifikt forbehold om at deler av bygningsdelen er skjult, har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil og har brukt opp mye av sin forventede brukstid. Registrert hulrom bak puss på pipe i loftsetasje. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold. Det anbefales kontroll av pipe og skorstein av fagkyndig for å avdekke eventuelle skjulte feil eller skader, spesielt med tanke på alder og registrert hulrom bak puss. Konsekvensen av manglende utbedring kan være økt risiko for brann, lekkasjer eller ytterligere forringelse av konstruksjonen.

- Krypkjeller | Krypkjeller regnes som en risikokonstruksjon fordi denne typen konstruksjon erfaringsmessig har høy skadefrekvens, særlig knyttet til fukt og råte. Deler av krypkjeller er besiktigelse innenfra med stikktagninger, deler ble besiktiget via inspeksjonsluke da det ikke var mulig å komme inn i den, hele krypekjelleren ble ikke besiktiget. Klima i krypekjellere varierer med årstidene og det anbefales å kontrollere krypekjelleren jevnlig for å følge med tilstanden på konstruksjonene. Ventileringen av kryperom er ikke tilstrekkelig. Det tas spesifikt forbehold om at deler av bygningsdelen er skjult, har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil og har brukt opp mye av sin forventede brukstid. Tilstandsgrad gis pga. nevnte forhold. Det bør etableres bedre ventilering av krypkjelleren for å redusere risikoen for fukt- og råteskader. Regelmessig kontroll av krypkjelleren anbefales, da deler av konstruksjonen ikke er tilgjengelig for inspeksjon og det er økt sannsynlighet for skjulte feil på grunn av alder og begrenset besiktigelse. Manglende ventilering og utilstrekkelig inspeksjonsmulighet gir økt risiko for fuktskader, råte og fremtidige kostnader til utbedring.

- Innvendige trapper | Bratt trapp. Trappen til ikke måleverdig areal tilfredsstiller ikke personsikkerhet i forhold til bruk, se https://www.dibk.no/regelverk/byggteknisk-forskrift-tek17/12/iii/12-14. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold. Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler. Det bør vurderes tiltak for å bedre sikkerheten ved bruk av trappen, for eksempel montering av rekkverk eller håndløper. Konsekvensen av bratt trapp som ikke tilfredsstiller krav til personsikkerhet er økt risiko for fallulykker og personskade. Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.

- Innvendige dører | Enkelte dører trenger justering. Enkelte dører bærer preg av bruksslitasje. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold. Det bør foretas justering av dører som ikke fungerer tilfredsstillende, samt vurderes overflatebehandling av dører med slitasje. Dersom tiltak ikke utføres, kan det føre til redusert funksjon og ytterligere slitasje på dørene.

- Skadedyr og fuktkrevende insekter | Det er registrert spor etter skadedyr (gnagere) med skadepotensiale på konstruksjoner. Spor etter gnagere indikerer aktivitet, med risiko for skader på konstruksjon og installasjoner.

- Bad - Dokumentasjon for våtrom | Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt. Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

- Bad - Overflater, vegger og himling | Vindu er plassert i våtsonen, noe som anses som en risikokonstruksjon fordi det kan oppstå fuktskader i veggkonstruksjonen rundt vinduet dersom materialene ikke er tilstrekkelig beskyttet mot fukt. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold. Det anbefales og fuge mellom karmlist og vegg ved vindu, samt sørge for at treverk i våtsone er behandlet med maling som tåler fuktighet. Konsekvensen av påviste avvik kan for eksempel være redusert brukstid, ytterligere behov for vedlikehold og fuktskader.

- Bad - Overflater gulv | Det er påvist sprekker i fliser. Fallforhold har avvik i forhold til referansenivå. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold. For å oppnå tilfredsstillende tilstand må gulvet bygges om slik at det etableres korrekt fall til sluk, og skadede fliser må skiftes ut. Avvikende fall og sprekker i fliser medfører økt risiko for vannskader og fuktinntrengning i underliggende konstruksjoner, noe som kan føre til kostbare reparasjoner på sikt. Ved eventuell renovering bør det sikres at våtrommet oppgraderes i henhold til gjeldende forskrifter. Rommet tilfredsstiller ikke dagens krav til våtrom og må brukes med forsiktighet. Se https://dibk.no/regelverk/byggteknisk-forskrift-tek17/13/vi/13-15 for gjeldende krav til våtrom.

- Bad - Vanntett sjikt, membran og sluk | Det kan generelt ikke gis garanti for flislagte flater, da membran ikke kan kontrolleres. Det tas spesifikt forbehold om at deler av bygningsdelen er skjult, har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil og har brukt opp mye av sin forventede brukstid. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold. Konsekvensen av manglende dokumentasjon og høy alder er økt risiko for skjulte feil og skader, samt redusert levetid på konstruksjonen. Dette kan medføre fare for vanninntrengning i omkringliggende konstruksjoner.

- Bad - Ventilasjon | Det er kun lufteventil i yttervegg. Manglende ventilasjon (kun lufteventil) kan føre til opphopning av fukt og dårlig luftkvalitet. Dette øker risikoen for kondens, muggvekst, luktproblemer og fuktskader over tid.

- Kjøkken - Overflater og innredning | Innredning har slitasjegrad utover normal bruksslitasje og har behov for vedlikehold. Det var ikke mulig å inspisere bak eller under hele kjøkkeninnredning på befaringen. Det tas derfor spesifikt forbehold om eventuelle skjulte skader eller feil i dette området. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold. Det bør gjennomføres nødvendig vedlikehold og eventuelt utskifting av slitte deler for å opprettholde funksjon og estetikk.

- Innvendige vannledninger | Utilstrekkelig innfesting av rør registrert. Det tas spesifikt forbehold om at deler av denne bygningsdelen er skjult, har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil og har brukt opp mye av sin forventede brukstid. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold. Det bør utføres tilstrekkelig innfesting av rør for å sikre stabilitet og redusere risiko for lekkasjer eller skader på rørsystemet. Alder og skjulte deler av anlegget medfører økt risiko for skjulte feil og plutselige skader, noe som kan føre til vannlekkasjer og kostbare reparasjoner.

- Innvendige avløpsrør | Lufting fra avløp er ikke korrekt utført, skal føres over tak. Det tas spesifikt forbehold om at deler av bygningsdelen er skjult, har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil og har brukt opp mye av sin forventede brukstid. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold. Lufting fra avløp bør føres over tak for å hindre potensielle fuktproblemer og lukt i boligen. Alder og skjulte deler av anlegget medfører økt risiko for skjulte feil og plutselige skader, og det anbefales derfor jevnlig oppfølging og vurdering av anlegget av fagperson.

- Varmtvannsbereder | Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon. Drypplekkasje påvist. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold. Det anbefales å montere fast tilkobling på strøm til bereder. Varmtvannstanken bør vurderes for utskifting på grunn av alder og påvist drypplekkasje, da dette medfører økt risiko for plutselig funksjonssvikt og vannskader.

- Andre installasjoner | Det er ikke avholdt service på varmepumpe. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold. Det anbefales at det gjennomføres service på varmepumpen av kvalifisert fagpersonell. Manglende service kan føre til redusert effekt, økt energiforbruk og risiko for driftsstans eller kostbare reparasjoner.

- Fuktsikring og drenering | Forhøyede fuktverdier mot grunnen er registrert, se "Krypkjeller". Det tas spesifikt forbehold om at deler av bygningsdelen er skjult, har en alder som øker

sannsynligheten for skjulte feil og har brukt opp mye av sin forventede brukstid. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold. Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å avdekke tilstanden til fuktsikring og drenering, spesielt siden konstruksjonen er skjult og har høy alder. Tiltak for utbedring må vurderes for å redusere risikoen for fuktskader og ytterligere forringelse av konstruksjonen.

- Grunnmur og fundamenter | Saltutslag på vegg, dette indikerer fuktvandring i vegger. Det tas spesifikt forbehold om at deler av bygningsdelen er skjult, har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil og har brukt opp mye av sin forventede brukstid. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold. Saltutslag på vegg bør undersøkes nærmere for å avdekke årsak til fuktvandring, og nødvendige tiltak bør iverksettes for å hindre videre fuktskader. Alderen på konstruksjonen og skjulte bygningsdeler medfører økt risiko for skjulte feil og fremtidige skader, samt redusert brukstid. Videre undersøkelser anbefales for å kartlegge omfanget.

- Forstøtningsmurer | Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren. Delvis mosegrodd. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold. Lokal utbedring av skjevheter i muren og fjerning av mose bør utføres for å forhindre videre skadeutvikling og forringelse av muren. Dersom skjevhetene øker, kan det bli nødvendig med ytterligere tiltak for å sikre murens stabilitet.

- Terrengforhold | Stedvis flatt eller dårlig fall på terreng fra bygning, dette er avvik fra dagens krav. Anbefalt fall på terreng er 1:50, 3 m fra grunnmur. (Det vil si jevnt fall på minimum 60 mm, 3 m fra grunnmur). Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold. Det bør etableres tilstrekkelig fall på terrenget bort fra bygningen for å hindre at overflatevann ledes mot grunnmuren. Konsekvensen av manglende fall er økt risiko for fuktinntrengning og skader på bygningskonstruksjonen.

- Utvendige vann- og avløpsledninger | Det tas spesifikt forbehold om at bygningsdelen er skjult, har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil og har brukt opp mye av sin forventede brukstid. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold. Det anbefales at vann- og avløpsledningene inspiseres nærmere av kvalifisert fagperson for å avdekke eventuelle skjulte feil eller mangler, da alder og skjult utførelse medfører økt risiko for lekkasjer, driftsproblemer og fremtidige skader.

TGIU - Ikke undersøkt/utilgjengelig:

- Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom | Hulltaking er foretatt. Hullet er tatt på det mest hensiktsmessige stedet som var mulig på befaringen og for å tilfredsstille kravet i forskrift.

Helse, miljø og sikkerhet

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere. Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.

Det er ikke montert rekkverk på trapp tilhørende terrasse. Konsekvensen er at det ikke er noen fallsikring, noe som medfører høy risiko for fallulykker og kan være behov for umiddelbar utbedring for å ivareta sikkerheten.

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Eiendommen ligger i et området som er markert med særlig høy aktsomhet i kartet. Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket

som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler. Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på det elektriske anlegget. På arbeider utført på det elektriske anlegg etter 1999 skal det foreligge en samsvarserklæring. Når dette mangler øker risikoen for mangler ved eiendommen. Alt arbeid på elektriske anlegg skal utføres av en el-virksomhet som er registrert i myndighetenes sentrale register. https://innmelding.dsb.no/elvirksomhetsregisteret/privatsok. Deler av bygningsdelen er over 25 år, delvis skjult, har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil og har brukt opp mye av sin forventede brukstid. Jeg anbefaler utvidet el-kontroll utført etter NEK 405-2-3 av registrert elektroinstallasjonsvirksomhet. Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

Opplistingen over er ikke uttømmende og du oppfordres til å lese og sette deg grundig inn i alt salgsmateriell.

For ordens skyld nevner vi at TGIU står for tilstandsgrad ikke undersøkt, f.eks. fordi en del av bygget ikke har vært tilgjengelig for inspeksjon. Disse delene kan dermed ha feil eller mangler som ikke er avdekket.

Tilstandsrapporten beskriver byggverkets tekniske tilstand. Det er ikke foretatt kontroll av de elektriske installasjonene (el-takst) selv om bygningssakkyndig kan ha knyttet noen kommentarer til elanlegget ut i fra helt enkle vurderingskriterier. Siden elanlegget ikke er kontrollert er det sannsynlig at det siden kan avdekkes avvik fra dagens forskriftskrav og oppstå funksjonssvikt. Videre må kjøper være forberedt på det må foretas oppgraderinger på grunn av slitasje, fraværende vedlikehold, arbeider som er utført av ufaglærte, utidsmessighet eller tekniske løsninger som ikke holder dagens standard. I Norge er det en av oppgavene til Det lokale el-tilsynet (DLE) å foreta tilsyn av elektriske anlegg i boliger og fritidsboliger. Alle boliger skal ha periodisk kontroll hvert 20 år og hytter/fritidsboliger kontrolleres hvert 30 år. El-anlegget er en bygningsdel som er gjenstand for konstant utvikling, det må derfor påregnes at dagens anlegg ikke nødvendigvis er dimensjonert for oppgradering av kjøkken med nye elektriske apparater, rehabilitering av bad m/varmekabler eller installeringer elbillader.

Parkering
Parkering i garasje med leddport og innlagt strøm, samt på asfaltert gårdsplass på egen tomt.

Standard
Velkommen til en sjarmerende og frittliggende enebolig med en lun og trivelig atmosfære! Boligen ble opprinnelig oppført i 1900 og er senere påbygd og oppgradert, blant annet med et stuetilbygg fra 2008 og en flott, innglasset vinterhage fra 2013–2014. Her kombineres eldre boligs særpreg med gode oppholdsarealer og en praktisk planløsning over to etasjer. Første etasje rommer oppholdsrom og bad, mens loftsetasjen har soverom og boder.

Selger fremhever at boligen oppleves som varm og behagelig, også i den kalde årstiden, med begrenset behov for strømoppvarming i loftsetasjen høst og vinter. Den innglassede vinterhagen blir en ekstra favorittplass, hvor man kan nyte lyset og utsikten fra påsketider og langt utover høsten. Når sommeren kommer, ligger alt til rette for late, solrike dager på terrassen – en bolig med gode muligheter for å nyte årstidene både inne og ute.

Entré:
Romslig entré med flislagt gulv og god plass til oppheng av yttertøy og sko i en stor

skyvedørsgarderobe med speilfronter. Rommet har videre adkomst til stuen og trapp opp til loftsetasjen.

Stue:
Lys og romslig stue med laminat og varme i gulv. Rommet ble tilbygd i 2008 og har generøse vindusflater, murt pipe med ildsted samt montert varmepumpe fra 2019. Her er det god plass til både sofagruppe og langbord. Fra stuen er det utgang via terrassedør til solrike utearealer.

Kjøkken:
Kjøkkenet er innredet med kjøkkeninnredning fra 2010 med hvite profilerte fronter, laminerte skrog og benkeplate i tre med belysning over deler av benken. Kjøkkenet er utstyrt med kjøkkenkum, kjøkkenvifte med avtrekk ut, feieluke tilknyttet murt pipe og varme i gulv. Innredningen har opplegg og plass til integrert oppvaskmaskin, komfyr og steketopp, samt plass til frittstående kjøle- og fryseskap og mikrobølgeovn. Det er god plass til spisebord og direkte utgang til den innglassede terrassen.

Innglasset terrasse:
Innglasset terrasse oppført i 2013–2014, orientert mot sør/vest med overbygg og store skyvbare glassflater som skjermer for vær og vind.

Terrasse:
Utenfor stuen og den innglassede delen ligger en sørvestvendt terrasse i treverk oppført i 2010, med tretrapper ned til hagen og god plass til utemøblement.

Bad:
Badet i første etasje har malte plater på vegg og i himling, malt i perioden 2017–2019, samt gulv med varme. Rommet er utstyrt med baderomsinnredning fornyet i 2017 bestående av dobbelservant med underskap, speil med belysning og speilskap. For øvrig er badet innredet med dusjkabinett, gulvmontert toalett, bidé og to plastsluk, samt ventil på vegg og tilluft i dør.

Soverom:
Loftsetasjen inneholder to soverom med skråhimling og varierende takhøyde målt opp til 2,18 m. I 2024 ble det lagt nytt gulv på ett av soverommene som egeninnsats. Rommene har oppbevaringsmuligheter og tilknytning til kneloft. Boligen er oppført ca. 1900. Ett ekstra rom, som selger har benyttet til soverom, har et mindre vindu og tilfredsstiller ikke dagens krav til dagslys/lysinnslipp/rømningsveg. Det hefter usikkerhet om hvorvidt dette rommet oppfyller kravene til varig opphold. Det foreligger ikke fullstendige byggetegninger for boligen hos kommunen, og megler har derfor ikke kunnet kontrollere lovligheten av dagens romløsning.

Overflater:
Gulv: Laminat, fliser, teppe og parkett.
Vegger: Malte plater, panelplater og panel.
Himling: Panel, formpresset panel og malte plater.

Lagring:
Lagringsmuligheter i kneloft og garderobeløsninger med skyvedørsgarderober i boligen. På eiendommen finnes et uthus innredet med tre boder på til sammen 17 m², samt en frittstående garasje fra 2006 på 34 m² med leddport og innlagt strøm.

For beskrivelse av tilstandsgrad (TG) 2, se punktet Byggemåte i salgsoppgaven.

Interessenter oppfordres spesielt til å undersøke disse forholdene som er gitt TG2 nærmere, da gitte tilstandsgrader her er et konkret uttrykk for alder/slitasje/ødeleggelser/konsekvenser som

innebærer kostnader til utbedring. Kjøper må innta disse vurderingene og medfølgende utbedringskostnader i sin kjøpsbeslutning, jf. avhl. § 3-10. Det samme gjelder eventuelt andre opplysninger om kjente risikofaktorer, som for eksempel ufaglært arbeid, begrenset kontroll av det elektriske anlegget og opplysninger fra selgers egenerklæringsskjema.

Selger har opplyst at det er eller har vært skadedyr, mus i boligen. Skadedyr kan gi skjulte skader på boligen og omfanget kan ikke avdekkes før konstruksjonen er åpnet og kontrollert.

For ytterligere opplysninger om standard, se vedlagte tilstandsrapport og selgers egenerklæringsskjema.

Innhold
Eneboligen går over to plan og består av følgende rom:
1. etasje: entré, kjøkken, stue, gang og bad
Loftsetasje: tre soverom, gang og boder

Eneboligen har en innglasset terrasse på 15 m² og en terrasse på 49 m² med utgang fra stuen. I tillegg er det oppført garasje på 34 m² BRA-e og uthus på 17 m² BRA-e (bestående av tre boder, med 6 m² ikke-måleverdig areal og et samlet gulvareal på 23 m²) på eiendommen.

De oppgitte rom er definert av bygningssakkyndig ihht. vedlagte rapport, etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av plan- og bygningsmyndigheten.

Vi gjør oppmerksom på at antall soverom som er angitt i salgsoppgave er etter Forbrukertilsynets retningslinjer, og kun inkluderer soverom som er godkjent til varig opphold. De rommene som er opplistet ovenfor er angitt av bygningssakkyndig i tilstandsrapport og er etter takstbransjens retningslinjer, der det er den faktiske bruken av rommet på markedsføringstidspunktet som er avgjørende. Bruken av rommet som er opplyst i tilstandsrapport kan likevel være i strid med byggetekniske forskrifter og/eller manglende godkjennelse, bruksendringer til rom for varig opphold m.m.

Boligen er oppført ca. 1900. Ett av soverommene har et mindre vindu og tilfredsstiller ikke dagens krav til dagslys/lysinnslipp/rømningsveg. Det gjøres oppmerksom på at dagens tekniske krav ikke nødvendigvis var gjeldende på boligens oppføringstidspunkt på 1900-tallet. Det foreligger ikke fullstendige byggetegninger for boligen hos kommunen, og megler har derfor ikke kunnet kontrollere dagens rominndeling mot godkjente tegninger.
Se utfyllende informasjon i tilstandsrapport og i salgsoppgaven bl.a. under "Ferdigattest og midlertidig brukstillatelse".

Vi gjør oppmerksom på at vi benytter kunstig intelligens (AI) som støtteverktøy i arbeidet med enkelte tekster og oppsummeringer.

Byggeår
1900

Moderniseringer og påkostninger
Følgende moderniseringer er foretatt de senere år:

2024:
- Lagt nytt gulv på ett soverom i loftsetasje

2019:
- Belegningsstein og asfalt

- Montert varmepumpe
- Utvendig malt

2017-2019:
- Malt vegger og himling på bad

2017:
- Skiftet baderomsinnredning

2013-2014:
- Satt opp vinterhage
- Lagt parkett i stuen 2013

2010:
- Ny kjøkkeninnredning
- Oppføring av terrasse

2008:
- Tilbygd stuedel
- Skifte av terrassedør

2003-2008:
- Etterisolert og skiftet kledning

ca. 2002:
- Nytt undertak med folie, nye sløyfer, lekter og betongtakstein

Tomteforhold

Tomtetype
Eiet

Tomteareal
Tomtestørrelse 844.4 m²

Beskrivelse av tomten
Eiet tomt på 844,4 m². Eiendommen har en skjermet og innbydende hage med flat, opparbeidet tomt, frodig plen og variert beplantning. Flotte syrinbusker i mørk lilla, lys lilla og hvitt setter sitt preg på hagen, sammen med en vakker rød klatrerose. Her finner man også plommetre, ripsbusk, rabarbra og gressløk – fine innslag som gir hagen både prydverdi og mulighet for egen høsting.

Gårdsplassen er opparbeidet med asfalt og belegningsstein, og en murt støttemur bidrar til et ryddig og velstelt helhetsinntrykk.

Økonomi

Pris

Prisantydning	Kr 3 950 000,-
Omkostninger	Kr 101 090,-
Totalpris inkl. omk.	Kr 4 051 090,-

Kjøpsomkostninger

Kr 3 950 000 Prisantydning

Omkostninger:
Kr 98 750 Dokumentavgift til staten, 2,5%
Kr 545 Tinglysing av skjøte
Kr 545 Tinglysing av pantedokument (per stk)
Kr 99 840 Sum omkostninger

Kr 17 900 Boligkjøperforsikring (valgfritt)
Kr 117 740 Sum omkostninger inkl boligkjøperforsikring

Dokumentavgiftens størrelse forutsetter at eiendommen kjøper til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige gebyrer, satser etc.

Kommunale avgifter
Kommunale avgifter: Kr 20 004 pr 2025
De kommunale avgiftene inkluderer renovasjon, feiing, vann- og avløpsavgifter. Den totale årlige kostnaden vil variere etter eget forbruk. Dersom det er installert vannmåler, så vil estimert forbruk variere fra kommune til kommune, i gjennomsnitt ca. 50m³ pr. person i vannforbruk. Avgiften er en kombinasjon av forskuddsbetaling for tjenester, abonnement og enkeltgebyrer som faktureres etter levert tjeneste. Først når året er omme vil kommunen ha informasjon om samlet gebyr for denne eiendommen.

Fakturert beløp i 2025:
- Avløp: kr 7 589,-
- Eiendomsskatt: kr 4 522,-
- Feiing: kr 462,-
- Renovasjon: kr 5 688,-
- Vann: kr 6 266,-

Totalt: kr 24 527,-

Årsprognose for 2026 er kr 24 330,-.

Det er installert vannmåler på eiendommen med målernummer 44367175. Målerstand per 31.12.2025 var 1 142 m³, og forbruket for 2025 er registrert som stipulert forbruk på 66 m³.

Eiendomsskatt
Kr 4 538 pr 2026
Eiendomsskattetaksten er satt til kr 1 621 000, med en sats på 4 promille, vedtatt 01.01.2018.

Formuesverdi
Formuesverdi primær: Kr 571 539 for år 2024
Formuesverdi sekundær: Kr 2 286 154 for år 2024
Formuesverdien er hentet fra Skatteetatens digitale delingsløsning, og er ikke kontrollert av megler.
Informasjon om formuesverdien hentes digitalt fra Skatteetaten. Det foreligger derfor ingen skriftlig dokumentasjon på formuesverdien.

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke

nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Verdien av primærbolig settes til 25 % av en beregnet omsetningsverdi. Hvis skatteyter krever det, skal verdien settes ned til 25 % av eiendommens dokumenterte omsetningsverdi. Prosentandelen skal likevel være 70 for den delen av den beregnede eller dokumenterte omsetningsverdien som overstiger kr 14 000 000.

For nærmere info, se www.skatteetaten.no

Eiendommen

Eierform
Eiet

Ferdigattest/brukstillatelse
NY TEKST:

Ifølge kommunen foreligger det ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for bygningene på eiendommen. Boligen er oppført ca. 1900, og det er ikke uvanlig at kommunale arkiver for eldre bebyggelse er mangelfulle. Kommunen utsteder ikke ferdigattest for tiltak omsøkt før 1998. Dette innebærer imidlertid ikke at tiltak som opprinnelig skulle vært omsøkt og godkjent, automatisk er å anse som godkjent.

Det foreligger ikke fullstendige byggetegninger for boligens opprinnelige del eller plantegninger for loftsetasjen, og megler har derfor ikke kunnet kontrollere dagens rominndeling mot godkjente tegninger. Ett av soverommene har et mindre vindu og tilfredsstiller ikke dagens krav til dagslys/lysinnslipp/rømningsvei.

Tilbygg og senere utførte tiltak:

- Tilbygg til stue: Det foreligger godkjente byggetegninger for tilbygg til stuen på ca. 33 m². Tilbygget oppgis oppført ca. 2008. Det er ikke fremlagt ferdigattest for tiltaket.
- Terrasse: Terrassen mot sør/vest ble oppført/utvidet ca. 2010 og er i dag målt til 49 m² (TBA). På godkjente tegninger er terrassen vist med et mindre areal, ca. 30 m². Det foreligger ikke dokumentasjon på at utvidelsen er byggemeldt eller godkjent.
- Innglasset terrasse/vinterhage: Denne ble oppført i perioden 2013–2014 og har et areal på 15 m² (BRA-b). Det foreligger ikke dokumentasjon på at tiltaket er byggemeldt eller godkjent.
- Garasje: For frittstående dobbelgarasje på 34 m² foreligger godkjente byggetegninger. Det er ikke fremlagt ferdigattest.
- Uthus: Uthuset er ifølge tilstandsrapporten oppført ca. 1900 og tilbygd i 1979 og 2018. Det foreligger ikke dokumentasjon på at tilbyggene er byggemeldt eller godkjent.

For søknadspliktige tiltak som er søkt om etter 1.1.1998 er det et krav at det er utstedt brukstillatelse eller ferdigattest før eiendommen lovlig kan tas i bruk. Fra kommunen kan det komme reaksjoner overfor ny eier, ved for eksempel krav om omsøking, opphør av bruk, ileggelse av overtredelsesgebyr og pålegg med videre. Dersom tiltaket avviker fra hva som er søkt om kan kommunen kan kreve at dagens forskrifter og lovverk legges til grunn ved

omsøking, disse setter blant annet krav til takhøyde, lysflate, ventilasjon, rømningsvei, brannsikring, størrelse på uteareal, antall parkeringsplasser med videre. Uavhengig av eventuell reaksjonsform fra kommunen, blir dette kjøpers ansvar og risiko

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp. Alle eiendommer som er tilknyttet offentlig vann og avløp har private stikkledninger, som vedlikeholdes for eiers egen regning. For ytterligere opplysninger om de private stikkledningene, ta kontakt med kommunen.

Reguleringsplan

Eiendommen ligger i et område regulert til bolig. Gjeldende plan er områderegulering for Jessnes (JESSNES OMRÅDEPLAN, plan-ID 2019030933), med ikrafttredelse 19.10.2022. Eiendommen har et delareal på 844 m² regulert til boligbebyggelse innenfor felt B9.

Et delareal på 29 m² mot jernbanetraséen er omfattet av bestemmelsesområde #2 for framtidige kryssingspunkter over jernbanetraséen. Innenfor bestemmelsesområdet tillates ikke endringer i eiendomsgrenser, terreng eller andre tiltak som kan hindre framtidig tilrettelegging for allmenn ferdsel i tverrforbindelser mellom Jessnesvegen og strandvegen Jessnesstranda, jf. reguleringsbestemmelsene § 6.2. Oppføring av bygning, anlegg eller installasjon samt utgraving eller oppfylling nærmere enn 30 meter fra jernbanens spormidte krever i tillegg tillatelse fra baneeier (Bane NOR SF), jf. § 2.3 b.

Eiendommen omfattes av Kommuneplanens arealdel 2025-2040 (plan-ID 2023004), med ikrafttredelse 18.03.2026. I kommuneplanen er 844 m² avsatt til boligbebyggelse (nåværende). Tidligere vedtatte reguleringsplaner som viser mer detaljert arealbruk enn kommuneplanen skal fortsatt gjelde i den grad de ikke er i strid med arealbruk, hensynssoner eller kommuneplanbestemmelser, jf. § 1.2.

Kommunen har plikt til å informere om kjente naturfarer. På reguleringsplanen for Jessnes er området der eiendommen ligger, markert med hensynssone H210 og H220, det vil si rød og gul støysone for støy. Ta kontakt med kommunen for detaljert informasjon om dette.

Eiendommen berøres av hensynssone H210 (rød støysone) med et delareal på 449 m² og hensynssone H220 (gul støysone) med et delareal på 396 m² fra jernbane. I henhold til reguleringsbestemmelsene § 5.1 tillates det ikke ny boligbebyggelse eller nye boenheter i rød støysone med mindre det er særskilt avklart i reguleringsplan. I gul støysone kan det tillates ny frittliggende småhusbebyggelse med én bolig per tomt forutsatt at gjeldende krav til lydnivåer kan oppfylles for boligen med tilhørende uteoppholdsplass.

Eiendommen berøres av hensynssone H410 (krav vedrørende infrastruktur) i reguleringsplanen, som dekker et delareal på 162 m². Sonen skal sikre nødvendige traséer for ledningsnett i bakken, i hovedsak offentlige vann- og avløpsledninger med tilhørende anlegg. Ny bebyggelse tillates ikke, og terrengendringer eller andre anlegg kan ikke tillates uten avklaring med eier av infrastrukturanlegget og kommunen, jf. reguleringsbestemmelsene § 5.2.

Kommunen har plikt til å informere om kjente naturfarer. På kart/plan fra kommunen er området der eiendommen ligger, markert med usikker/middels til særlig høy aktsomhet for radon. Radon er et radioaktivt grunnstoff og finnes i byggegrunnen, særlig i grunn med alunskifer og visse typer granitt. Lokale grunnforhold er derfor avgjørende for mengden radon som kan trenge inn i en bygning. Opphold i rom med høye radonkonsentrasjoner over lengre tid gir økt risiko for alvorlig sykdom. Du finner mer informasjon på hjemmesidene til Statens strålevern og Norges

geologiske undersøkelse, www.dsa.no og www.ngu.no.

Området der eiendommen ligger, er stadig under endring og utvikling. Vi anbefaler derfor alle interessenter og budgivere om å sette seg inn i gjeldende reguleringsbestemmelser. Kopi av situasjonskart, målebrev, reguleringsplaner med tilhørende bestemmelser ligger vedlagt salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler.

Bane NOR gjennomfører omfattende forbedringer på Dovrebanen og det er planlagt dobbeltspor på flere strekninger, gjennom kommunene Stange, Hamar og Ringsaker. Det gjennomføres offentlig planprosess etter Plan- og bygningsloven der kommunene er planmyndighet og Bane NOR tiltakshaver. Det betyr at det praktiske arbeidet utføres av Bane NOR, mens kommunene behandler forslagene og fatter vedtak. Interessenter på denne eiendommen anbefales å søke oppdatert informasjon om hvordan et fremtidig dobbeltspor berører/kan berøre eiendommen, for eksempel på kommunens hjemmesider og på Bane NOR's hjemmesider.

Radonmåling

Det er ikke utført radonmåling og det er heller ikke krav til dette, for mer informasjon vedrørende radon se www.dsa.no. Kjøper overtar fra overtakelsesdagen ansvaret for eventuelle utbedringstiltak som senere må igangsettes og betales.

Eiendommen ligger i et område som i henhold til NGUs radonkart er klassifisert med høy aktsomhet for radon. Kjøper oppfordres til å gjøre seg kjent med eventuelle målinger og forhold vedrørende radon.

Radon er et radioaktivt grunnstoff og finnes i byggegrunnen, særlig i grunn med alunskifer og visse typer granitt. Lokale grunnforhold er derfor avgjørende for mengden radon som kan trenge inn i en bygning. Opphold i rom med høye radonkonsentrasjoner over lengre tid gir økt risiko for alvorlig sykdom. Du finner mer informasjon på hjemmesidene til Statens strålevern og Norges geologiske undersøkelse, www.stralevernet.no og www.ngu.no.

Heftelser

Følgende tinglyste heftelser følger eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud vil disse være akseptert av budgiver/kjøper:

Det foreligger ikke tinglyste heftelser på denne eiendommen.

Servitutter tinglyst på hovedbølet (gnr. 755, bnr. 2) før eiendommen ble utskilt:

1963/5258-1/11 03.12.1963 SKJØNN
Kraftlinjen Gjøvik-Furnes
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Skjønnet gjelder ekspropriasjon til fordel for NVE for bygging, drift og vedlikehold av 145 kV kraftledning Gjøvik–Furnes med stålmaster og jordledninger. Det er fastsatt et generelt byggeforbudsbelte på 33 meter (10 meters horisontal avstand fra ytterste strømførende linje) og et rydde- og hugstbelte på normalt 33 meter (16,5 meter til hver side fra senterlinjen). NVE har adkomstrett til og langs ledningstraseen, herunder rett til å benytte eksisterende veier samt utbedre eller anlegge nødvendige adkomstveier. Ved sprengningsarbeid, graving nær mastefundamenter eller trefelling plikter grunneier å tilkalle linjemesteren for anvisning av sikringstiltak. For tidligere gnr. 267 bnr. 13 Dalby (som i 1981 ble sammenslått med gnr. 755 bnr. 2) omfattet skjønnet klausulert linjelengde på 2 meter i hage og et klausulert areal på 237 m².

Ved utforming av denne salgsoppgaven er AI brukt til å lese grunnbok og servitutter samt generere tekstforslag.

Selger bærer risikoen for at kjøper kan få tinglyst skjøte uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen. Gjennomføring av handelen er betinget av det ikke er tinglyst heftelser som ikke lar seg innfri/slette.

Dersom eiendommen skulle bli overbeheftet i salgsprosessen, det vil si at summen av fremtidige tinglyste heftelser overstiger den forventede salgssummen, er det en forutsetning for at handel skal kunne gjennomføres at kreditorene gir nødvendig pantefrafall. Dersom pantefrafall ikke oppnås vil handel ikke kunne gjennomføres. Skulle det bli tinglyst flere utleggspant på eiendommen, kan handel bare gjennomføres forutsatt at også eventuelle fremtidige kreditorer aksepterer å slette sitt pant uten å få full innfrielse av det underliggende kravet.

Offentligrettslig pålegg
Det foreligger ingen kjente pålegg eller krav. Dette er likevel ingen garanti for at det ikke vil kunne komme pålegg eller krav ved senere kontroller.

Verneklasse/SEFRAK
Eneboligen (bygningsnr. 152513666) og uthuset (bygningsnr. 152513674) er registrert i SEFRAK-registeret. Dette kan få betydning for eventuell søknad om rivning, flytting eller endring av bygningen. SEFRAK (Sekretariatet For Registrering Av faste Kulturminne i Noreg) er et register over eldre bygninger og andre kulturminner. Bygninger som er SEFRAK-registrert er ikke tillagt spesielle restriksjoner, men registreringen fungerer som et varsel om at det bør gjøres en lokal vurdering av verneverdien før kommunen eventuelt gir tillatelse til å rive, flytte eller endre bygningen. For bygninger som er eldre enn 1850, er det lovbestemt at en slik vurdering må gjøres før bygge- eller rivningssøknad blir godkjent. SEFRAK er først og fremst et generelt kulturhistorisk register som særlig har verdi som kildemateriale for lokal historie, men registeret brukes også av forvaltningen som et utgangspunkt for å finne verneverdige bygninger. Ta kontakt med kommunen dersom du ønsker nærmere informasjon om dette.

TV/Internett/Bredbånd
Det er til enhver tid kjøper sitt ansvar å foreta sine egne undersøkelser vedrørende internett og TV-leverandører. Ny eier må selv besørge bestilling av de tjenester man ønsker og selv dekke kostnader ved dette.
Mobildekning avhenger av tjenesteleverandør og kjøper må selv undersøke dekningsforhold.

Energi
Oppvarming
Elektrisitet og vedfyring. Varmepumpe montert i 2019, varme i gulv på kjøkken, stue og bad, samt ildsted.

Dersom beboelsesrom ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning følger dette heller ikke med. Varmekilder er ikke funksjonstestet.

Siste tilsyn med fyringsanlegget ble utført 07.02.2023.
Siste feiing ble utført 17.10.2024.
Det foreligger ingen kjente pålegg eller krav etter tilsyn fra brann- og feiervesen. Dette er likevel ingen garanti for at det ikke vil kunne komme pålegg eller krav ved nye kontroller.

Strømforbruk
Boligen er ikke tilknyttet strømavtalen Norgespris.

Det antas et årlig forbruk på ca 20.000 - 30.000 kWh. Den årlige kostnaden vil variere etter eget forbruksmønster og blant annet fyringsmetode.

Energikarakter
G.

Energiklasse
Denne boligen er energimerket. På en skala fra A til G, der A er best, har denne boligen oppnådd G (standardboliger ligger vanligvis i området C-F). Energiattesten ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Utleie
Adgang til utleie
Bolig med en boenhet kan fritt leies ut i sin helhet. Deler av boligen kan også leies ut, forutsatt at det er en del av boligens godkjente hoveddel med rom godkjent for beboelse/varig opphold og så fremt den utleide delen ikke er adskilt som en selvstendig boenhet.

Takst og tilstand
Bygningssakkyndig
Petter Wangen
petterwangen@takstgruppen.as
416 66 662

Type takst
Tilstandsrapport. Befaringsdato 14.10.2026

Innbo og løsøre
Når ikke annet er avtalt, overdras eiendommen med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med, jf. avhendingsloven. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen. 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 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 annen måte er inngått. Er ikke annet avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhendingsloven og bransjens tilbehørsliste inntatt i salgsoppgaven.

Sammendrag selgers egenerklæring
Selger har i forbindelse med salget fylt ut egenerklæringsskjema som vedlagt salgsoppgaven. I skjemaet fremkommer følgende informasjon:

Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?
Ja.
En flis sprukket på badet . Var slik da vi kjøpte . Har ikke vært no problem .
Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja.
Fliser er sprukket på kjøkken . Er brukt for lite flislim .
Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
Nei, ikke som jeg kjenner til

Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?
Ja.
I løpet av 5 år har vi fanget 6 mus . Har utbedret med tetting 2025. Siden ikke sett noen . Noe maur på badet , som vi har fjernet ved hjelp av maurgift.(sommertid).
Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
Nei, ikke som jeg kjenner til

Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
Ja.
Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
Ja.
Garasjeportåpner funker ikke . For liten motor for portstørrelsen .
Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
Nei, ikke som jeg kjenner til

Eier

Eier
Elin Anett Johansen

Kjell Flobergseter

Vilkår og bestemmelser

Budgivning
Forbrukerinformasjon om budgivning er vedlagt salgsoppgaven. Megler kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn klokken 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning, dersom selger er forbruker. Det kan hende at fristene for å akseptere bud blir kortere etter hvert som det kommer inn nye bud. Det er budgiver som setter fristen for når et bud må være akseptert og denne fristen er absolutt. Det betyr at selger må akseptere budet og kjøper må ha mottatt aksepten innen fristens utløp. Dersom du legger inn bud tett opp mot akseptfristen, er det en reell fare for at eiendommen blir solgt før budet når frem til megler. Husk å ringe til megler etter du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt av megler. Megler tar ikke ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet, eller andre tekniske feil.

Alle bud og budforhøyelser med eventuelle forbehold, opplysning om finansiering og ønsket overtakelse, skal sendes skriftlig til megler.

Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet (hemmelige bud og/eller hemmelige forbehold) skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter. Megler skal sende skriftlig varsel om bud og budforhøyelser, som kan formidles, til budgiver, selger og interessenter. Når et bud aksepteres, skal megler sende skriftlig beskjed om det til både budgiver og selger.

Megler skal kontrollere budgivers finansiering før handel inngås. Dersom slik kontroll ikke lar seg gjennomføre, skal selger motta skriftlig informasjon om dette, og mulige konsekvenser. Dersom

megler ikke får kontrollert budgivers finansiering, kan det derfor medføre at en annen budgiver - også en med lavere bud - anbefales overfor selger.

For å legge inn bud kan du enkelt legge inn bud via EiendomsMegler 1s «gi bud»-knapp i nettannonsen, eller benytte budskjema, elektronisk budgivning, skannet budskjema sendt på e-post eller annen godkjent skriftlig metode.

Skal du legge inn bud må du legitimere deg med kopi av legitimasjon og signatur. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt dersom budgiver benytter e-signatur, for eksempel BankID. Ta en prat med megler om hvordan du legger inn bud.

Lovanvendelse
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til bygningssakkyndig og megler, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Statens kartverk og andre tilgjengelige kilder.

Eiendommen skal overleveres 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 ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakyndig før det legges inn bud.

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf.avhendingsloven § 3-9 1. ledd 2. pkt. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker - avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

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 nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon
Dersom kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker - avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

En forutsetning for salget er at skjøtet for eiendommen tinglyses på kjøper. Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

I tråd med eiendomsmeglingsforskriften vil informasjon om oppdragsgiver, salgsobjektet, interessenter og kjøper bli lagret av meglerforetaket i min. 10 år. Se em1.no for mer informasjon om vår behandling av personopplysninger.

Betalingsbetingelser
Kjøpesum og alle omkostninger skal være innbetalt fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon til meglerforetakets klientkonto før overtakelse. Det forutsettes at skjøte tinglyses på ny eier. Dersom kjøper ikke ønsker tinglysing av skjøtet med overføring av hjemmel til seg, må det tas forbehold om dette i bud. Ved forsinket betaling påløper forsinkelsesrenter av hele kjøpesummen frem til betaling skjer, selv om deler av kjøpesummen er gjort opp til rett tid.

Hvitvaskingsregler
Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og er forpliktet til å rapportere til Økokrim om mistenkelige transaksjoner. Meglerforetaket har blant annet plikt til å gjennomføre kundetiltak. Dersom kundetiltak ikke kan gjennomføres, skal meglerforetaket ikke etablere kundeforholdet eller gjennomføre transaksjonen med kjøper. Ved meglerforetakets avvikling av kundeforholdet, vil avtalen mellom partene være bindende, men meglerforetaket kan ikke bidra i gjennomføringen av handelen. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter hvitvaskingsloven. Det oppfordres til at alle inn-og utbetalinger skjer via norske banker. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket vil be om å få opplyst disponenter til konti som benyttes i oppgjøret.

Personopplysningsloven
Iht. personopplysningsloven vil vi behandle interessenter og kjøpers personopplysninger, i den utstrekning dette er nødvendig for å oppfylle våre lovpålagte forpliktelser, herunder for å kunne foreta kundekontroll etter hvitvaskingsloven samt for å utføre oppgaver som vi er pålagt etter

eiendomsmeglingsloven. For å bidra til effektive og sikre transaksjoner, er det nødvendig at eiendomsmeglingsforetakene og finansieringsforetakene raskt kan utveksle opplysninger, herunder personopplysninger, av betydning for transaksjonen. For dette formålet er det utviklet en løsning som gjør at kjøpers og selgers finansieringsforbindelse vil kunne hente ut kjøpekontrakten og strukturerte data fra denne (navn, kjøpesum, overtakelsesdato o.l.) gjennom Altinn. Ved bruk av elektronisk tinglysing vil personopplysninger utveksles med Ambita og Kartverket.

Diverse

Diverse

Selger har lest og godkjent innholdet i salgsoppgaven.
Noe tekst, bildetekst og sammenstilling av informasjon i dette oppdraget er laget ved hjelp av AI, og kvalitetssikret av megler/fagansvarlig/ansvarlig megler.

Boligselgerforsikring

Selgeren har kjøpt boligselgerforsikring hos Fremtind. Forsikringen dekker selgerens økonomiske ansvar hvis kjøper oppdager feil eller mangler som omfattes av avhendingsloven. Forsikringen gjelder fra kjøpers overtagelse av eiendommen og varer i fem år. I tillegg dekker forsikringen perioden mellom budaksept og overtagelse begrenset til 12 måneder. Forsikringsdekningen er begrenset til salgssum, maksimalt 14 millioner kroner. For kombinasjonseiendommer gjelder forsikringen kun for boligdelen.

Boligkjøperforsikring

Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som dekker utgifter forbundet med juridisk bistand, fagkyndig uttalelse og saksomkostninger. Forsikringen er valgfri og koster kr 17 900.

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB. Skadebehandlingsselskapet er Crawford & Company

Kjøper logger selv inn i portalen til Söderberg & Partners og bekrefter at de ønsker å inngå et forsikringsmeglingsoppdrag og dermed få mulighet til å tegne boligkjøperforsikring. For at anmodningen om kjøp av forsikring skal imøtekommes og portalen kunne benyttes, utleverer meglerforetaket informasjon om kjøperne til Söderberg & Partners, så snart bud er akseptert.

Söderberg & Partners sletter opplysningene som innhentes når tidspunktet for kontraktsmøtet har passert og det er klart at kjøper ikke velger å tegne Boligkjøperforsikring. For de kjøperne som tegner forsikring, vil opplysningene lagres av Söderberg & Partners for ulike formål med ulike lagringstid i tråd med beskrivelsen i personvernerklæringen: https://www.soderbergpartners.no/personopplysninger-og-informasjonskapsler/

Les mer om forsikringen i vedlagte materiell eller på https://eiendom.soderbergpartners.no/

Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar kr 7 709 i honorar for hver forsikringsavtale som formidles for enebolig/fritid/tomt. Boligkjøperforsikring kan kun tegnes av privatpersoner som kjøper bolig til eget formål, og gjelder ikke for foretak eller næringsbygg.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder småbruk, er det kun forhold vedrørende våningshuset som omfattes av forsikringen.

Ved kjøp av kombinasjonseiendom dekker forsikringsselskapet bare for skader ved den delen av boligen som er regulert til boligformål.

Hvitevarer
Det gjøres oppmerksom på at det kun er de integrerte hvitevarene på kjøkkenet som medfølger i kjøpet. Hvitevarene leveres uten noen form for garantier, utover eventuelle gjenværende leverandørgaranti.

Overtakelse

Overtakelse
Etter nærmere avtale med selger. Vær vennlig å angi ønsket overtagelsesdato i vedlagte budskjema.

Visning

Visningsinformasjon
Ønsker du å delta på visningen ber vi deg melde deg på slik at vi vet at du kommer. Da kan vi bistå alle best mulig og gi deg tiden du trenger på visningen. Ta gjerne kontakt med megler før visning hvis du har noen spørsmål. Velkommen!

Meglers vederlag og utlegg

Meglers vederlag (betales av selger)

Det er mellom oppdragsgiver og meglerforetaket inngått følgende avtale:
Provisjon 1,40 %
Kommunale opplysninger og kart fra kr 3 000
Oppslag grunnbok kr 612
Servitutter per stk. kr 260
Foto kr 3 500
Oppgjørshonorar kr 9 900
Registersøk/screening kr 1 950
Tilretteleggingsgebyr kr 19 900
Markedspakke kr 18 000
Honorar for visning/overtakelse kr 2 500
Panterett med urådighet - Statens Kartverk kr 545
Hjemmelserklæring - Statens Kartverk kr 545
Samlede utlegg er estimert til ca. kr 7 305
Total kostnad ved salg til prisantydning er estimert til kr 144 447, og inkluderer både vederlag og stipulerte utlegg.
Avtalte vederlag, satser og utlegg vil variere avhengig av eiendommen og omsetningstiden. Dersom eiendommen ikke blir solgt, oppdraget sies opp eller utløper uten at handel er kommet i stand, har megler krav et rimelig vederlag på inntil kr 25 000, i tillegg til avtalte faste vederlag for bl. annet utført arbeid og markedsføring samt dekning av påløpte utlegg.

EiendomsMegler 1 Østlandet AS har samarbeid med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:
- Fremtind Forsikring AS, som leverer boligselgerforsikring til selger og forsikringsprodukter til kjøper i forbindelse med kjøp av ny bolig
- Gar-bo Försäkring AB, som leverer boligkjøperforsikring til kjøper
- Vend Marketplaces AS, som eier annonseplattformen FINN.no
- Meglerfront, som leverer digital overtakelsesprotokoll og tilbyr partene bredbånd/internett og TV-strømmepakker, brann- og innbruddsalarm, strømabonnement og flyttetjenester
- Fotograf Bente Nijora Aalberg/EFKT

EiendomsMegler 1 Østlandet AS har tilknytning til SpareBank 1 Østlandet AS, som er eier av meglerforetaket. SpareBank 1 Østlandet AS tilbyr finansieringstjenester til kjøpere i forbindelse med oppdraget.

Finansiering

Finansiering og forsikring

Når du skal kjøpe bolig, kan SpareBank 1 Østlandet hjelpe deg med finansiering. SpareBank 1 Østlandet er representert i hele fylket og kan gi deg lånetilbud ved boligkjøp. Be megler om å formidle kontakt.

EiendomsMegler 1 formidler tilbud på Boligeierfordelen fra Fremtind Forsikring, som gir deg 20 % rabatt på boligforsikringer. Ta kontakt med megler for mer informasjon.
Eiendomsmeglerforetaket mottar kr 150,- i formidlingshonorar per formidlede forsikring.

Verdivurdering

Vi tilbyr verdivurdering av boligen din dersom du planlegger å selge. Verdivurdering er en beregning av eiendommens markedsverdi, basert på solid erfaring og kunnskap om eiendomsmarkedet der du bor.

Megler

Oppdragsansvarlig

Fride-Marlen Kvalvik Skjønsberg
eiendomsmeglerfullmektig
fride.skjonsberg@em1ostlandet.no
Tlf: 986 05 739

Ansvarlig megler

Karianne Evensen
fagansvarlig/eiendomsmegler
karianne.evensen@em1ostlandet.no
Tlf: 476 12 776

Nyttig informasjon ved kjøp av brukt eiendom

Når du kjøper brukt eiendom er det viktig å ha riktige forventninger. Du må ha som utgangspunkt at bruksslitasje, aldersforringelse, værpåkjenninger med videre forverrer tilstanden gradvis. Husk at alle bygningsdeler og tekniske installasjoner har begrenset levetid. Forhold som kunne vært oppdaget på visning, er normalt ikke en mangel.

Det er viktig at du setter deg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Du anses å være kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke gjøres gjeldende som mangler. Dette gjelder uavhengig av om du har lest dokumentene eller ikke. Du oppfordres til å undersøke eiendommen nøye. Ta gjerne med en fagkyndig på visning, før bud inngis. Kjøper du eiendommen usett kan du ikke reklamere på forhold som du ville blitt kjent med ved visningen.

Det kan foreligge mangel dersom selger har holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger, og dette har innvirket på avtalen.

Dersom du oppdager forhold du mener kan være en mangel, stiller avhendingsloven krav om at du reklamerer snarlig og «innen rimelig tid» overfor boligselgerforsikringsselskapet/selger. Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart etter at du oppdaget eller burde oppdaget mangelen.

Ta kontakt med megler eller forsikringsselskapet straks du oppdager forhold du mener kan være en mangel.





Velkommen til Jessnesvegen 553! Foto: Bente Nijora Aalberg/EFKT



Enebolig over to plan med landlig beliggenhet og Mjøsa i umiddelbar nærhet.



Fra eiendommen er det kort gangavstand ned til Jessnesstranda med badeplass og båthavn.



Gårdsplass med asfalt og belegningsstein fra 2019, samt frittstående dobbelgarasje fra 2006.



Et hyggelig inngangsparti ønsker velkommen inn.



Entré med skyvedørsgarderobe med speilfronter



Fra entréen er det trappeadkomst til loftsetasjen.



Romslig entré med malte panelvegger og downlights i himling.



Entréen har ytterdør skiftet i 2012 og integrert oppbevaringsplass under trappen.



Stuen har parkett lagt i 2013 og god plass til både sofagruppe og spisestue.



Stuen har god plass til å innrede flere hyggelige soner.



Boligen varmes opp ved hjelp av vedfyring og varmepumpe.



Stuen har fint utsyn til hagen.



Kjøkkeninnredning fra 2010 med laminerte skrog, benkeplate i tre og integrert steketopp.



Kjøkkenet har flislagt gulv med gulvvarme og plass til et lite spisebord.



Fra kjøkkenet er det direkte adkomst ut til den innglassede terrassen.



Soverom i loftsetasjen med skråhimling, teppegulv og servant.



Innebygd sengeløsning utnytter arealet under skråtaket.



Soverommet har vindu i gavlvegg og panelte overflater.



Innredet rom i loftsetasjen med skråhimling og vindu mot Mjøsa.



Rommet har adkomst fra gangen i loftsetasjen.



Utsyn mot Mjøsa fra vinduet i loftsetasjen.



Ett soverom har et mindre vindu og tilfredsstiller ikke dagens krav til dagslys/lysinnslipp/rømningsveg.



Gangareal mellom stuen og badet.



Badet er utstyrt med gulvmontert toalett, bidet og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.



Dusjkabinett og baderomsinnredning fra 2017.



Badet har flislagt gulv med gulvvarme, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.



Vinterhage med adkomst til terrassen.



Vinterhagen ble oppført i 2013–2014, og har heldekkende teppe.



Terrasse i treverk oppført i 2010 på sørvestsiden av boligen.



Treterrassen har adkomst via trapp ned til hagen og gårdsplassen.



Opparbeidet hage med plen, beplantning og skjermende hekk.



Hagen strekker seg rundt boligen med adkomst opp til terrassen.



Jessnesstranda ved Mjøsa ligger en kort spasertur fra eiendommen.



Tomten er opparbeidet med plen, hekk, gårdsplass, dobbelgarasje og uthus.



Illustrasjonsbilde (EM1 AI)



Illustrasjonsbilde (EM1 AI)



Illustrasjonsbilde (EM1 AI)



Illustrasjonsbilde (EM1 AI)

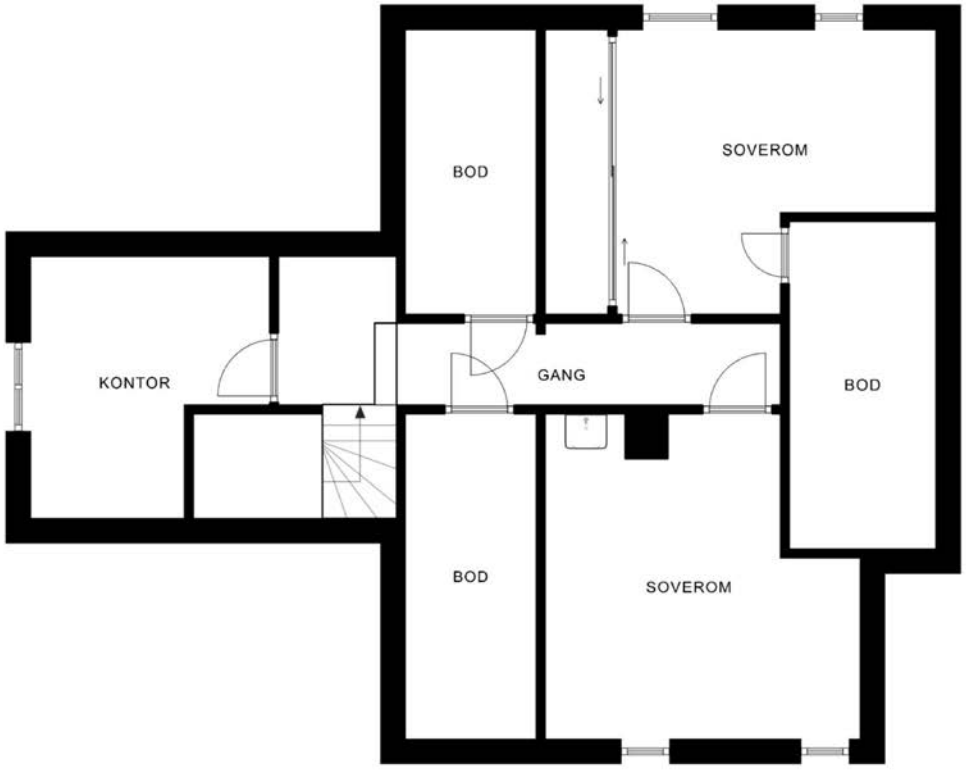


Illustrasjonsbilde (EM1 AI)



Illustrasjonsbilde (EM1 AI)

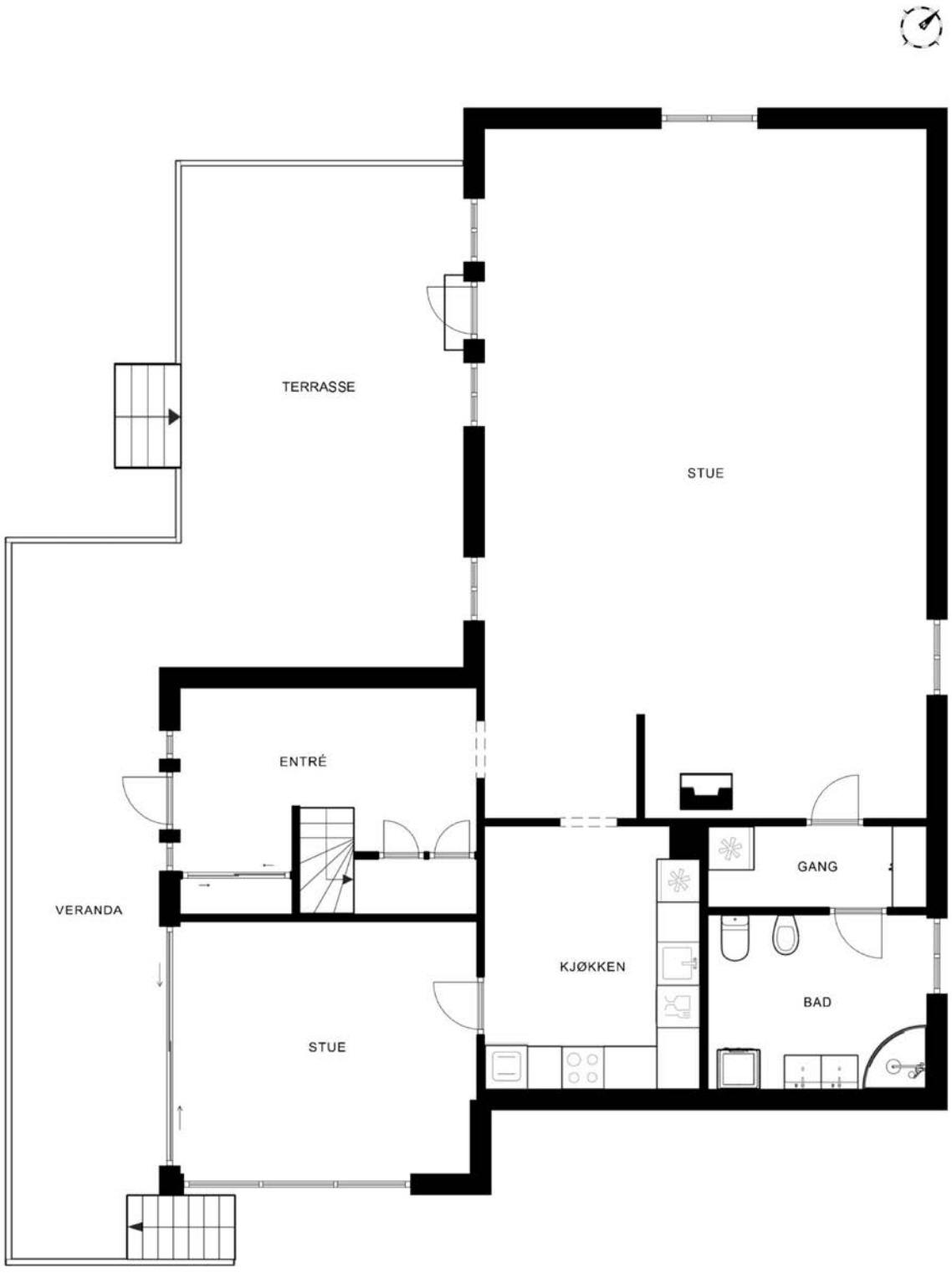
Plantegning



Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse

Plantegning



Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse

Tilbehør og løsøre

I henhold til avhendingsloven § 3-4 skal eiendommen 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. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg.

VEILEDENDE LISTE OVER HVA SOM FØLGER EIENDOMMEN

Dersom ikke annet er avtalt eller fremgår av salgsoppgaven.

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.

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

Oppdatert 10.12.19

JESSNESVEGEN 553

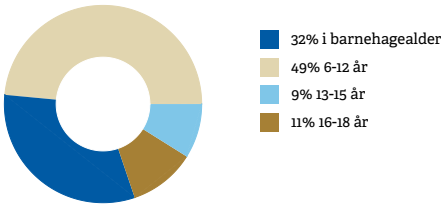
OFFENTLIG TRANSPORT

Idyllen Linje 637, 643	**3 min** 0.3 km
Brumunddal stasjon Linje F6, RE10, RE11	**9 min** 8.4 km
Oslo Gardermoen	**1 t 1 min**

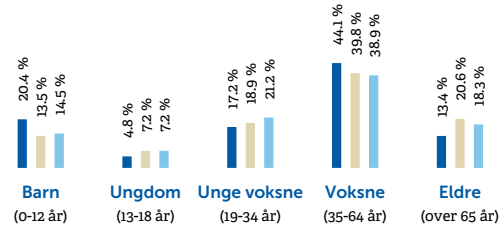
SKOLER

Kirkenær skole (1-7 kl.) 129 elever, 10 klasser	**4 min** 3.3 km
Stavsberg skole (1-7 kl.) 197 elever, 15 klasser	**5 min** 4.2 km
Mørkved skole (1-7 kl.) 323 elever, 25 klasser	**7 min** 6 km
Furnes ungdomsskole (8-10 kl.) 309 elever, 24 klasser	**8 min** 5.6 km
Brumunddal ungdomsskole (8-10 kl.) 374 elever, 30 klasser	**12 min** 9.9 km
Hamar katedralskole 1300 elever	**8 min** 5.8 km
Wang Toppidrett Hamar	**10 min**

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Jesnes	187	79
Kommune: Ringsaker	35 073	16 834
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Simenstua barnehage (1-5 år) 92 barn	**6 min** 4.4 km
Hamar gårdsbarnehage (1-5 år) 31 barn	**6 min** 4.9 km
Hol barnehage (1-5 år) 47 barn	**7 min** 5.1 km

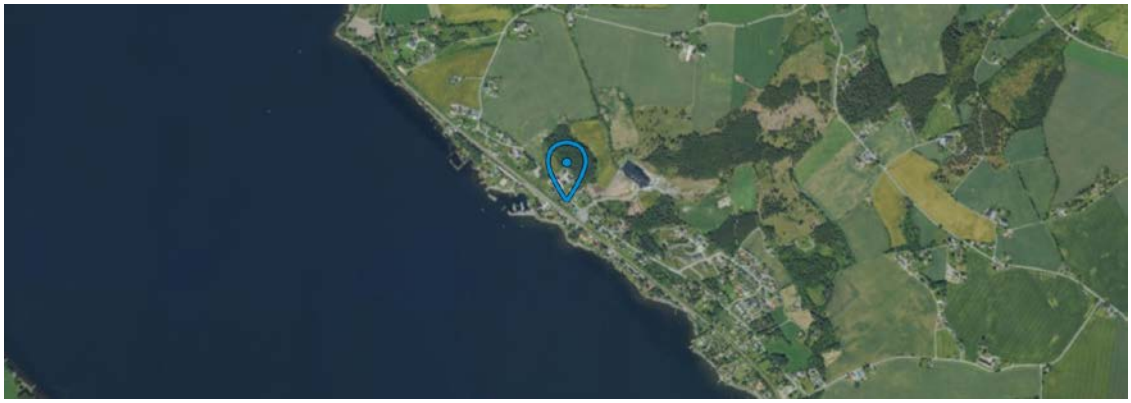
DAGLIGVARE

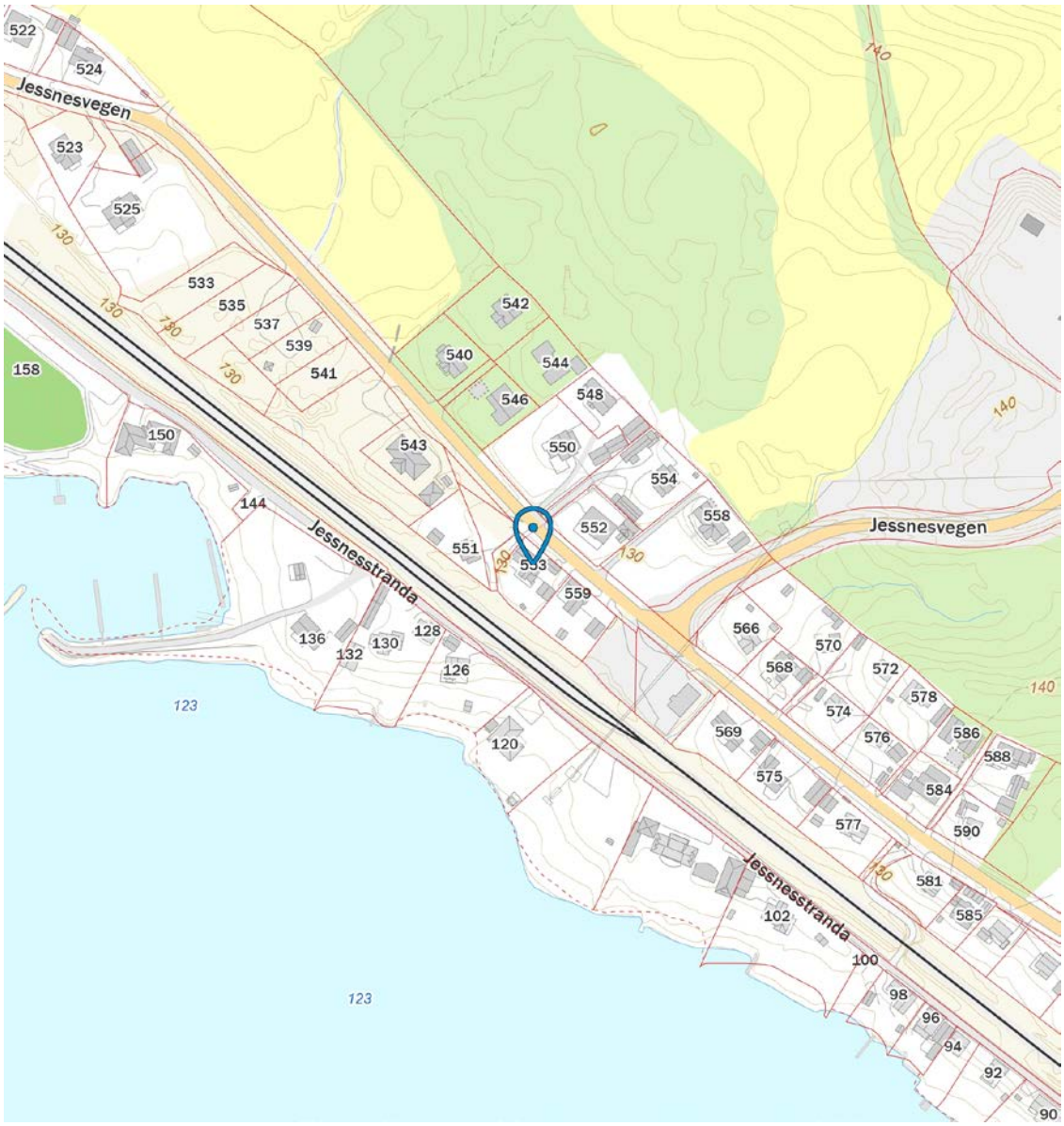
Coop Prix Ajer Søndagsåpent	**7 min** 5.2 km
Kiwi Volljordet PostNord	**7 min** 5.4 km

SPORT

Lille Jessnes Balløkke Ballspill	**9 min** 0.9 km
Kirkenær skole Aktivitetshall, ballspill, fotball	**4 min** 3.3 km
Ankerskogen treningssenter/svøm...	**9 min**
Espern express	**10 min**

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026





FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Tilstandsrapport

Enebolig
Jessnesvegen 553 , 2320 FURNES
RINGSAKER kommune
gnr. 755, bnr. 140

Sum areal alle bygg: BRA: 198 m² BRA-i: 132 m²



Befaringsdato: 14.10.2026 **Rapportdato:** 19.10.2026 **Oppdragsnr.:** 21840-2484 **Eiendomsverdi ref nr:** SC4289

Autorisert foretak: Takstgruppen AS **Sertifisert Takstingeniør:** Petter Wangen

TAKST GRUPPEN
KVALITETSLEDENDE – VERDSATT

NITO

G
ENERGIMERKE

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Takstgruppen AS

Takstgruppen AS er totalleverandør av taksering innen bygg og er totalt over 100 takstingeniører. Vi har bred bakgrunn fra byggebransjen, har de strengeste kravene til utførelse av tilstandsrapporter og har et stort fagmiljø med fokus på kvalitet i alle ledd.

Takstgruppen AS har fått utmerkelsen GASELLE-BEDRIFT i 11 år siden 2014.

Blant våre tjenester er:
Tilstand, verdi, næring, uavhengig kontroll, overtagelse, vedlikeholdsplan, skade, reklamasjon, byggelånsoppfølging, visningshjelp og energiråd. Vi jobber i store deler av Norge og har utført til sammen over 100 000 takster i disse områdene. Les mer på www.takstgruppen.as.

Håper på å høre fra dere/deg ved eventuelt andre tjenester vi kan utføre!

Bestilling@takstgruppen.as

Takstgruppen AS er medlem av NITO som er Norges største organisasjon for ingeniører og teknologer med bachelor, master og høyere grad. NITO ble stiftet 1. mars 1936 og er en partipolitisk uavhengig, frittstående fagorganisasjon med over 111 000 medlemmer.



Rapportansvarlig

Petter Wangen
Uavhengig Takstingeniør
petterwangen@takstgruppen.as
416 66 662

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 i hovedsak vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen bygningsdeler og forhold, blant annet de som er knyttet til fallforhold på våtrom og helse, miljø og sikkerhet, vil vurderes mot dagens regelverk. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

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 • 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 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med iVerdi. iVerdi reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser 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

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har 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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes 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.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis som minimum for TG3, der dette er mulig.

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Dette er et forenklet sammendrag av boligen, for mer detaljert beskrivelse les punktene under konstruksjoner for å få et komplett bilde av objektet. Det anbefales å lese forutsetningene for rapporten for å vite hvilken undersøkelsesnivå rapporten ligger på. Det tas spesifikt forbehold om at det er det opprinnelige byggeåret som er referansenivå i rapporten når ikke annet er nevnt og at kommentarene i denne rapporten gjelder denne eiendommen.

Enebolig - Byggeår: 1900

UTVENDIG Gå til side

BELIGGENHET
Eiendommen ligger landlig og naturskjønt til på Jessnes, sør for Brumunddal og nord for Hamar. Eiendommen har nærhet til Mjøsa og flotte friluftsområder, samtidig som det er kort veg til både Hamar sentrum og Brumunddal med et bredt utvalg av service- og handelstilbud. Området er preget av spredt boligbebyggelse, jordbrukslandskap og gode rekreasjonsmuligheter året rundt.

ENKEL BYGNINGSBESKRIVELSE
Taktekking av betongtakstein. Taktekking av metallplater. Utvendige beslag og takrenner/nedløp i metall. Vindski i tre. Mønet skråtak i tre. Kombinert kaldt loft og skråhimling. Luftespalter ved raft på stuedel. Yttervegg i trekonstruksjon. Stående utvendig trekledning. Trevinduer med 2-lags isolerglass. Trevindu med 1+1 lags glass. Ytterdør i tre med 2-lags isolerglass.

Terrasse mot sør/vest:
Deler av fundamentering er ikke synlig. Fundamentert med blokker direkte på grunn. Fundamentert i bolig. Konstruksjoner og overflater i treverk. Belysning. Deler er innglasset med tak. Tretrapper.

INNVENDIG Gå til side

Gulv er i hovedsak preget av:
Laminat. Fliser. Teppe. Parkett.

Vegger er i hovedsak preget av:
Malte plater. Panelplater. Panel.

Himlinger er i hovedsak preget av:
Panel. Formpresset panel. Malte plater.

Etasjeskiller i trekonstruksjoner. Murt pipe. Støpt ringmur med kryperom. Murt ringmur med kryperom. Betonggulv. Jordgulv. Enkelte lufteventiler registrert på grunnmur. Trapp i trekonstruksjon. Tredører. Formpressede dører.

VÅTROM Gå til side

Malte plater på vegg. Malte plater i himling. Dobbelservant med underskap. Speil med tilhørende belysning. Speilskap. Dusjkabinett. Gulvmontert toalett. Bidet. Ventil på vegg. Tilluft i dør. Varme i gulv. Plastsluk. Våtrommet har 2 sluk.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med laminerte skrog. Benkeplate i tre. Belysning over deler av benkeplate. Kjøkkenvifte med avtrekk ut. Kjøkkenkum.

Plass til integrert:
Oppvaskmaskin. Komfyr. Steketopp.

Plass til frittstående:
Kjøle/fryseskap. Mikro.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Synlige vannrør i:
Plast. Metall.

Synlige avløpsrør i:
Plast.

Ventilasjonen består av ventilasjonsvifte og naturlig avtrekk. Frisk tilluft blir tilført gjennom ventiler eller gjennom aktiv lufting med vinduer. Brukt luft suges ut av ventilasjonsvifte eller naturlig oppdrift.

Det er ca. 200 liters varmtvannstank.

El-anlegg med automatsikringer. Åpent og skjult ledningsnett.

Oppvarming består av:
Strøm. Vedfyring.

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

TOMTEFORHOLD Gå til side

Fuktsikringens utførelse og materiale er ikke kjent under terreng. Takvann er ført både ned i grunnen og ut på terreng. Støpt grunnmur. Murt grunnmur. Jordgulv. Støpt gulv på grunn. Murt støttemur.

Eiet tomt på 844,40 m² som er flat og opparbeidet med plen og beplantning. Asfalt og belegningsstein på gårdsplass.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann, via privat vannledning.

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp, via privat avløpsledning.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

Gå til side

Enebolig

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

Det foreligger kun tegninger av fasade, og skisse tegning av 1. etasje.

Det er følgende avvik på tegninger (se også byggetegninger):
- Det foreligger skisse av 1. etasje og fasade som stemmer med dagens bruk.
- Terrasse er ikke strekt helt forbi stue del på tegning.
- Det foreligger ikke tegninger med rombenevnelser.
- Det foreligger ikke plantegninger av loftsetasje.

Uthus

• Det foreligger ikke tegninger

Nødvendig dokumentasjon foreligger ikke, og det er ikke undersøkt om bygningens faktiske bruk samsvarer med godkjente byggemeldte tegninger. Det tas derfor spesifikt forbehold om eventuelle avvik knyttet til ikke-godkjente rom og løsninger.

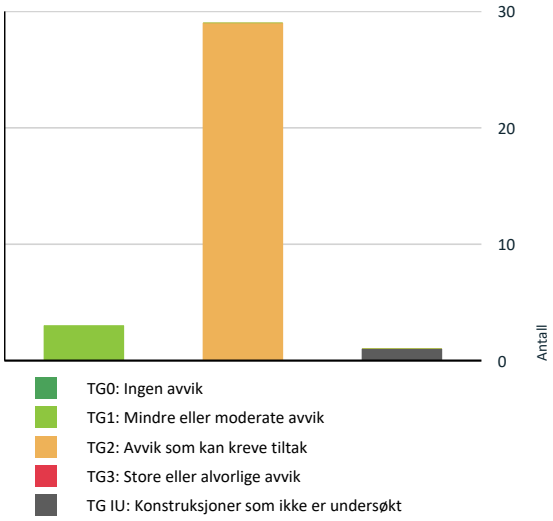
Garasje

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

Ingen ytterligere kommentarer.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det tas spesifikt forbehold om at årstall, utskiftninger/fornyelser av rom og bygningsdeler, samt forhold knyttet til vann og avløp, adkomstvei med mer er i henhold til opplysninger gitt av rekvirent/eier/tilstedeværende, med mindre annet fremgår. Takstingeniøren er ikke gjort kjent med andre forhold som kan ha innvirkning på verdien enn det som er nevnt i dokumentet. Takstingeniøren tar forbehold om skjulte feil og mangler og forutsetter at bygget er godkjent slik det fremstod på befaringsdagen sammen med fremlagt dokumenter. Det er fuktutstyret protimeter MMS som er brukt ved fuktsøk og fuktmålinger i denne rapporten, ved målinger er resultat korrigert for blant annet temperatur og materiale.

Der det er anbefalt ytterligere undersøkelser og tiltak på bygningsdeler kan Takstgruppen AS bistå med dette på timebasis utover undersøkelsesnivå i denne rapporten. Bilder med avvik i rapporten er eksempelbilder fra befaringen, det er ikke bilder av alle avvik.

Rapporten er utarbeidet blant annet ved hjelp av fraseverktøy (automatisk tekst). Dette er forklaringen på at det blir en del stikkord og ikke hele setninger enkelte steder i rapporten.

Der det er satt tilstandsgrad 2 i denne rapporten må det utføres tiltak for å lukke avvikene.

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, 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.

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Takstgruppen AS, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av foretakene som er en del av Takstgruppen AS. 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 Takstgruppen AS. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Det tas spesifikt forbehold om at kommentarene i denne rapporten og forutsetningene gjelder denne eiendommen.

For spørsmål tilknyttet rapporten ta kontakt med takstingeniøren som har utført rapport eller kvalitet@takstgruppen.as.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

Sammendrag av boligens tilstand

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys	Gå til side
Utvendig > Ytterdører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, verandaer, terrasser, plattinger, takterrasser og altaner	Gå til side
Innvendig > Overflater - gulv, vegger og himlinger	Gå til side
Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner	Gå til side
Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen	Gå til side
Innvendig > Krypkjeller	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Innvendig > Skadedyr og fuktkrevende insekter	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank	Gå til side
Tekniske installasjoner > Andre installasjoner	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Tomteforhold > Forstøtningsmurer	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater, vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater gulv	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere — Gå til side

Det er ikke montert rekkverk på trapp tilhørende terrasse.

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Eiendommen ligger i et området som er markert med særlig høy aktsomhet i kartet.

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på det elektriske anlegget.
På arbeider utført på det elektriske anlegg etter 1999 skal det foreligge en samsvarserklæring. Når dette mangler øker risikoen for mangler ved eiendommen. Alt arbeid på elektriske anlegg skal utføres av en el-virksomhet som er registrert i myndighetenes sentrale register.
https://innmelding.dsb.no/elvirksomhetsregisteret/privatsok. Deler av bygningsdelen er over 25 år, delvis skjult, har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil og har brukt opp mye av sin forventede brukstid. Jeg anbefaler utvidet el-kontroll utført etter NEK 405-2-3 av registrert elektroinstallasjonsvirksomhet.

Boligens energimerking



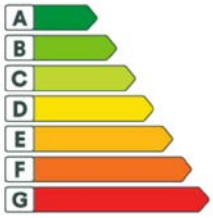
Beskrivelse

Det er bare lagt inn opplysninger som er helt nødvendige for å lage et energimerke, som type bygning, byggeår, bruksareal og oppvarmingsmåte. Dette gjør at boligen kan ha en bedre karakter enn om det blir utført en detaljert energimerking. Dersom det er gjort byggetekniske endringer (nye vinduer, ny isolasjon, påbygg eller lignende) siden boligen var ny, eller du ønsker en mest mulig nøyaktig energiattest, anbefaler vi at du registrerer detaljerte opplysninger.

Energimerke



Energikarakteren
Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima.Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Energi
Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Om grunnlaget for energimerket
Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1900

Kommentar
Ca. byggeår opplyst av eier.

Anvendelse
Enebolig

Standard
Normal standard og planløsning.
Oppvarming består av vedfyring og strøm. Se boligens energiattest.
Ventilasjon består av naturlig og mekanisk ventilasjon.
El-anlegg med automatsikringer, åpent og skjult anlegg.

Vedlikehold
Dette er et forenklet sammendrag og det henstilles sterkt til å sammenholde dette med de respektive punktene i rapporten for å få et komplett bilde av objektet. Det er viktig å sette seg inn i side 3 og 4 i denne rapporten for å få en forståelse for hva en tilstandsrapport er. Det er viktig å ta hensyn til bruksmønsteret som har vært i boligen, blir bruksmønsteret endret blir også forutsetningene for konstruksjonene endret.

Opprinnelig del av boligen er ca. 126 år gammel og det må påregnes ekstra kostnader i forhold til en ny bolig. Undertegnede anbefaler at kjøper setter opp en vedlikeholdsplan for boligen. Det vil si et system for planlegging og gjennomføring av vedlikehold og oppgradering nå og fremover i tid. Det er behov for vedlikehold og utbedringer. Bygningens alder tilsier at det ved en ombygging/oppussing vil kunne avdekkes feil/mangler utover det beskrevne i rapporten. Rapporten fremhever ikke positive egenskaper ved boligen og det er naturlig med en del avvik på en eldre bolig. Det viktige er at man skjønner konsekvensen og risikoen ved avvikene og trenger du hjelp til dette utover hva som står i rapporten er det bare å ta kontakt.

Tilstandsrapport

Tilbygg / modernisering

1980	Ukjent hvem som har utført arbeidet.	Det ble utført omfattende tiltak ved boligen.
2002	Ukjent hvem som har utført arbeidet.	Ca. år det ble lagt på ny folie som undertak, nye sløyfer, lekter og zanda betongtakstein.
2003	Ukjent hvem som har utført arbeidet.	(2003-2008): Etterisolert og skiftet kledning på boligen.
2008	Ukjent hvem som har utført arbeidet.	Tilbygd stue del.
2008	Ukjent hvem som har utført arbeidet.	Skiftet terrassedør.
2010	Ukjent hvem som har utført arbeidet.	Oppført terrasse.
2010	Ukjent hvem som har utført arbeidet.	Kjøkkeninnredning.
2012	Ukjent hvem som har utført arbeidet.	Skiftet hovedytterdør.
2013	Ukjent hvem som har utført arbeidet.	(2013-2014): Satt opp vinterhage.
2013	Ukjent hvem som har utført arbeidet.	Parkett i stue.
2017	Ukjent hvem som har utført arbeidet.	Baderomsinnredning ble skiftet.
2017	Ukjent hvem som har utført arbeidet.	(2017-2019): Malt vegger og himling på bad.
2019	Ukjent hvem som har utført arbeidet.	Belegningsstein og asfalt.
2019	Ukjent hvem som har utført arbeidet.	Montert varmepumpe.
2019	Ukjent hvem som har utført arbeidet.	Utvendig malt.
		(Opplysninger over er oppgitt i tidligere salgsoppgave)
		(Opplysninger under er gitt av selger)
2024	Utført som egeninnsats.	Lagt nytt gulv på ett soverom i loftsetasje.

UTVENDIG

Tilstandsrapport

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekking av betongtakstein. Taktekking av metallplater.

Vurdering av avvik:
• Taktekkingen er besiktiget fra bakkenivå, stige og delvis innvendig i bolig da det ikke var godkjent sikringsutstyr for arbeid på tak på befaringen. Taktekking er delvis mosegrodd, anbefales fjernet fordi det forkorter levetiden til tekkingen. Enkelte steiner ligger ikke nedtill mot gradrenne. Det tas spesifikt forbehold om at deler av denne bygningsdelen er skjult, har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil og har brukt opp mye av sin forventede brukstid. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å fjerne mose fra taktekkingen for å forlenge levetiden og redusere risikoen for skader. Steiner som ikke ligger korrekt mot gradrenne bør justeres for å hindre vanninntrengning og følgeskader. Alder og begrenset inspeksjonsmulighet medfører økt risiko for skjulte feil.



Det er observert steiner i gradrenne som ikke ligger som de skal.

TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Utvendige beslag og takrenner/nedløp i metall. Vindski i tre.

Vurdering av avvik:
• Vindskier bærer preg av slitasje. Takrenner og nedløp bør rengjøres. Manglende håndverksmessig utførelse på deler av arbeid. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere

Konsekvens/tiltak
• Vindskier bør vedlikeholdes eller skiftes ut for å hindre videre forringelse og redusere risiko for råte og fuktskader. Takrenner og nedløp bør renses for å sikre god vannavledning og unngå vannskader på bygningen. Manglende håndverksmessig utførelse medfører økt risiko for skjulte feil og fremtidige skader. Det anbefales at arbeidet vurderes og eventuelt utbedres av kvalifisert fagperson for å sikre varig og forskriftsmessig løsning.

• Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.



Gjenstående arbeid, samt ufagmessig utførelse.

Tilstandsrapport

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Mønet skråtak i tre. Kombinert kaldt loft og skråhimling. Luftespalter ved raft på stuedel.

Vurdering av avvik:

• Eksakt tilstand kan ikke sjekkes uten bygningsmessige inngrep. Tilgjengelige deler av takkonstruksjon er delvis inspisert fra kneloft og lyst med lommelykt. Ingen inspeksjonsmulighet av møneloft. Dårlig lufting og luftlekkasjer kan erfaringsmessig gi kondensskader og isdannelser på den kalde årstida. Skrå, isolerte takflater defineres som risikokonstruksjon på grunn av erfaringsmessig høy skadefrekvens, spesielt med tanke på fukt- og kondensproblematikk som ofte oppstår i slike konstruksjoner. Spor av mus registrert, ukjent omfang. Synlige fuktmerker. Det er usikkert om fuktmerker skyldes eldre eller nyere vanngjennomtrengning/kondens. Tilgjengelige merker var tørre på befaringen. Lagrede gjenstander begrenset inspeksjonsmuligheten av kneloft. Det tas spesifikt forbehold om at deler av bygningsdelen er skjult, har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil og har brukt opp mye av sin forventede brukstid. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak

• Inspeksjonsluke anbefales etablert. Taket bør inspiseres hver vår og høst for å kontrollere tilstanden og vurdere tiltak. For å lette arbeidet med tilsyn bør man etablere en trygg og lettvint atkomst til takkonstruksjon. Ved årlig tilsyn kan man oppdage skader eller andre forhold som gjør det nødvendig med mer omfattende undersøkelser. Manglende vedlikehold kan skape problemer og følgeskader som oppdemning av vann og lekkasjer fra åpninger ved beslag. Feil vedlikehold kan medføre kortere levetid eller omfattende skader, for eksempel lekkasjer på taket. Det anbefales ytterligere undersøkelser, da deler av konstruksjonen er skjult og det er registrert fuktmerker, begrenset med lufting og spor av mus. Usikkerhet rundt alder og tilstand øker risikoen for skjulte feil, fukt- og kondensskader, samt skadedyrproblematikk.



Ved enkel fuktmåling registrerte jeg tørre verdier.

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegg i trekonstruksjon. Stående utvendig trekledning.

Vurdering av avvik:

• Eksakt tilstand kan ikke sjekkes uten bygningsmessige inngrep. Eldre trevegger som her kan erfaringsmessig ha skjulte skader, spesielt over grunnmuren og under vinduer. Utvendig kledning har begrenset med lufting. Kledning er ført ned på vannbrett, risiko for fuktopptrekk. Det er observert åpninger i utvendig komplettering som øker risikoen for at mus kan komme inn. Det tas spesifikt forbehold om at deler av bygningsdelen er skjult, har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil og har brukt opp mye av sin forventede brukstid. Råte registrert på kledning. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak

• Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser for å avdekke eventuelle skjulte skader i veggkonstruksjonen, spesielt over grunnmurender det er påvist råte, da alder og skjulte bygningsdeler øker risikoen for råte og andre skader. Råteskadet kledning bør skiftes for å hindre videre forringelse og fuktskader i konstruksjonen. Åpninger i utvendig komplettering bør tettes for å redusere risikoen for inntrenging av mus. Begrenset lufting av kledningen bør utbedres for å redusere risikoen for fuktopptrekk og ytterligere skader på veggkonstruksjonen.

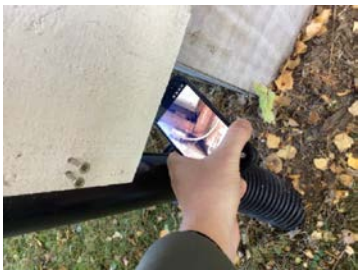
Tilstandsrapport



Råte observert.



Kledning er ført ned på vannbrett, risiko for fuktopptrekk.



Det er observert åpninger i utvendig komplettering som øker risikoen for at mus kan komme inn.

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Trevinduer med 2-lags isolerglass. Trevindu med 1+1 lags glass.

Alder på isolerglass er i hovedsak:
2008 og ukjent.

Vurdering av avvik:

• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. Enkelte vinduer bærer preg av slitasje. Sprukne vinduer registrert på soverom og kott. Påvist vindu som er vanskelig/tung og åpne/lukke. Enkelte vinduer er gamle og det er kort forventet gjenværende brukstid. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak

• Det bør utføres vedlikehold og eventuelt utskifting av vinduer med slitte karmer, sprekker og sprukne glass for å hindre videre forringelse, varmetap og risiko for fuktskader og råte i omkringliggende konstruksjoner. Vinduer som er vanskelige å åpne eller lukke bør justeres eller byttes for å sikre funksjonalitet og sikkerhet. Gamle vinduer med kort forventet gjenværende brukstid bør vurderes for utskifting for å unngå plutselige skader og økte vedlikeholdskostnader.



Vindu bærer preg av slitasje.



Sprekt vindu.

TG 2 Ytterdører

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Ytterdør i tre med 2-lags isolerglass.

Alder på isolerglass er i hovedsak:
2005, 2008 og 2012.

Vurdering av avvik:

• Selger opplyser om at det kan trekke litt rundt hovedytterdøren. Sår på dørblad registert. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak

• Det bør utføres tiltak for å utbedre tetting rundt hovedytterdøren for å redusere trekk, samt reparere skader på dørbladet. Konsekvensen av manglende utbedring er økt varmetap, redusert bokomfort og risiko for ytterligere slitasje på døren.



Sår i dørblad.

TG 2 Balkonger, verandaer, terrasser, plattinger, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Terrasse mot sør/vest:
Deler av fundamentering er ikke synlig. Fundamentert med blokker direkte på grunn. Fundamentert i bolig. Konstruksjoner og overflater i treverk. Belysning. Deler er innglasset med tak. Tretrapper.

Vurdering av avvik:

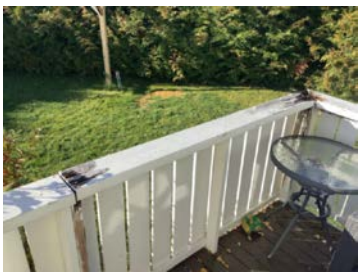
• Spredte råteskader. Skjevheter registrert. Det tas spesifikt forbehold om at deler av bygningsdelen er skjult, har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil og har brukt opp mye av sin forventede brukstid. Konstruksjonen er av forenklet type og særlig utsatt for påvirkning fra vær og vind. Dette medfører økt behov for regelmessig ettersyn og vedlikehold for å sikre tilstrekkelig beskyttelse mot fukt, råte og andre skader. Manglende vedlikehold kan redusere levetiden og øke risikoen for skader på bygningsdelen. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

• Det er ikke montert rekkverk på trapp tilhørende terrasse.

Konsekvens/tiltak

• Det bør gjennomføres utbedring av råteskader og nødvendige tiltak for å rette opp skjevheter. Regelmessig ettersyn og vedlikehold anbefales for å redusere risikoen for ytterligere skader, fukt og råte, samt for å forlenge levetiden på konstruksjonen. Deler av konstruksjonen er skjult og har høy alder, noe som gir økt sannsynlighet for skjulte feil og fremtidige skader. Videre undersøkelser kan være nødvendig for å avdekke eventuelle skjulte forhold.

• Konsekvensen er at det ikke er noen fallsikring, noe som medfører høy risiko for fallulykker og kan være behov for umiddelbar utbedring for å ivareta sikkerheten.



Råteskader.



Råteskader.

Tilstandsrapport

INNVENDIG

TG 2 Overflater - gulv, vegger og himlinger

Beskrivelse

Gulv er i hovedsak preget av:
Laminat. Fliser. Teppe. Parkett.

Vegger er i hovedsak preget av:
Malte plater. Panelplater. Panel.

Himlinger er i hovedsak preget av:
Panel. Formpresset panel. Malte plater.

Vurdering av avvik:
• Gjenstående arbeid. Deler av overflater bærer preg av alder/slitasje. Knirk må påregnes i eldre boliger, men kan indikere bevegelse eller svakheter i underlaget. Bom og sprukne fliser registrert på kjøkkengulv. Tilstandsgrad gis pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak
• Gjenstående arbeid bør ferdigstilles, og overflater med betydelig slitasje eller skader bør utbedres eller skiftes ut. Bom og sprukne fliser på kjøkkengulv bør utbedres for å unngå videre skade og redusert funksjon. Knirk kan indikere bevegelse eller svakheter i underlaget, og det anbefales å undersøke årsaken nærmere for å forhindre ytterligere forringelse. Konsekvensen av å ikke utbedre forholdene er økt risiko for ytterligere skader, redusert brukskomfort og mulig behov for mer omfattende reparasjoner på sikt.



Sprukne/knust fliser på kjøkkengulv.



Selger opplyser om at det ikke er kommet inn mus etter det ble tettet i vegg inne i kjøkkenskap.

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskiller i trekonstruksjoner.

Vurdering av avvik:
• En del skjevheter i etasjeskiller. Skjevheter i etasjeskiller er ikke unormalt byggeåret tatt i betraktning. Det tas spesifikt forbehold om at deler av denne bygningsdelen er skjult, har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil og har brukt opp mye av sin forventede brukstid. Etasjeskiller under deler av boligen var ikke tilgjengelig for inspeksjon på befaringen. Tilstandsgrad gis pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke registrert synlige avvik som tilsier at man må påregne umiddelbare tiltak, men da store deler av konstruksjonen er skjult og alder øker risikoen for skjulte feil, anbefales ytterligere undersøkelser for å avdekke eventuelle skader eller svakheter. Konsekvensen av å ikke undersøke nærmere kan være at skjulte feil forblir uoppdaget, noe som kan føre til redusert brukstid og økt risiko for fremtidige skader.

Tilstandsrapport



Helningsavvik på 35 mm målt innenfor 2 meter på gang loftsetasje.



Helningsavvik på 50 mm ble målt fra terskel på dør ved soverom til midt i rommet.

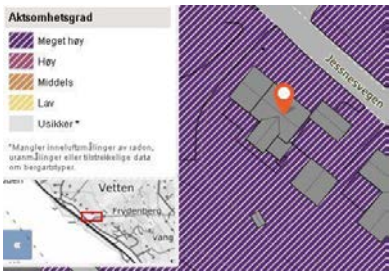


Helningsavvik å 20 mm ble målt på kjøkken gjennom hele rommet.

Radon

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Eiendommen ligger i et området som er markert med særlig høy aktsomhet i kartet.

Konsekvens/tiltak
• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.



Kartet kan ikke benyttes til å forutsi radon-konsentrasjonen i enkeltbygninger. Den eneste måten å få sikker kunnskap om radon i en bygning, er å gjennomføre en måling. Radon skal måles mellom midten av oktober og midten av april, og skal foregå over et tidsrom på minst to måneder. Se mer info på https://www.huseierne.no/alt-om-bolig/inneklima/radon-maling-i-boliger/.

TG 2 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse
Murt pipe.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Pipe er besiktiget fra bakkenivå da det ikke var godkjent sikringsutstyr for arbeid på tak på befaringen. Det tas spesifikt forbehold om at deler av bygningsdelen er skjult, har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil og har brukt opp mye av sin forventede brukstid. Registrert hulrom bak puss på pipe i loftsetasje. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales kontroll av pipe og skorstein av fagkyndig for å avdekke eventuelle skjulte feil eller skader, spesielt med tanke på alder og registrert hulrom bak puss. Konsekvensen av manglende utbedring kan være økt risiko for brann, lekkasjer eller ytterligere forringelse av konstruksjonen.



Feieluke på kjøkken.

TG 2 Krypkjeller

Beskrivelse

Støpt ringmur med kryperom. Murt ringmur med kryperom. Betonggulv. Jordgulv. Enkelte lufteventiler registrert på grunnmur.

Selgers opplysning:
Det står og går en vifte i krypkjeller hele året.

Vurdering av avvik:
• Krypkjeller regnes som en risikokonstruksjon fordi denne typen konstruksjon erfaringsmessig har høy skadefrekvens, særlig knyttet til fukt og råte. Deler av krypkjeller er besiktigelse innenfra med stikktagninger, deler ble besiktiget via inspeksjonsluke da det ikke var mulig å komme inn i den, hele krypekjelleren ble ikke besiktiget. Klima i krypekjellere varierer med årstidene og det anbefales å kontrollere krypekjelleren jevnlig for å følge med tilstanden på konstruksjonene. Ventileringen av kryperom er ikke tilstrekkelig. Det tas spesifikt forbehold om at deler av bygningsdelen er skjult, har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil og har brukt opp mye av sin forventede brukstid. Tilstandsgrad gis pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres bedre ventilering av krypkjelleren for å redusere risikoen for fukt- og råteskader. Regelmessig kontroll av krypkjelleren anbefales, da deler av konstruksjonen ikke er tilgjengelig for inspeksjon og det er økt sannsynlighet for skjulte feil på grunn av alder og begrenset besiktigelse. Manglende ventilering og utilstrekkelig inspeksjonsmulighet gir økt risiko for fuktskader, råte og fremtidige kostnader til utbedring.



Påvist forhøyede fuktindikasjoner i overflater på gulv/vegg som er mer eller mindre vanlig på eldre gulv/vegger uten fuktsperre og samtidig kan ha en sammenheng med sviktende fuktsikring.



Fuktmåling ble foretatt, jeg målte skadelig fukt i trevirke.

TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Trapp i trekonstruksjon.

Vurdering av avvik:
• Bratt trapp. Trappen til ikke måleverdig areal tilfredsstiller ikke personsikkerhet i forhold til bruk, se https://www.dibk.no/regelverk/byggteknisk-forskrift-tek17/12/iii/12-14. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Konsekvens/tiltak
• Det bør vurderes tiltak for å bedre sikkerheten ved bruk av trappen, for eksempel montering av rekkverk eller håndløper. Konsekvensen av bratt trapp som ikke tilfredsstiller krav til personsikkerhet er økt risiko for fallulykker og personskade.

• Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Tredører. Formpressede dører.

Vurdering av avvik:
• Enkelte dører trenger justering. Enkelte dører bærer preg av bruksslitasje. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas justering av dører som ikke fungerer tilfredsstillende, samt vurderes overflatebehandling av dører med slitasje. Dersom tiltak ikke utføres, kan det føre til redusert funksjon og ytterligere slitasje på dørene.

TG 2 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Punktet må ses i sammenheng med de bygningsdelene hvor det er registrert eller kommentert forhold knyttet til skadedyr og fuktkrevende insekter.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert spor etter skadedyr (gnagere) med skadepotensiale på konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak
• Spor etter gnagere indikerer aktivitet, med risiko for skader på konstruksjon og installasjoner.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Beskrivelse av våtrommet

Beskrivelse

Malte plater på vegg. Malte plater i himling. Dobbelservant med underskap. Speil med tilhørende belysning. Speilskap. Dusjkabinett. Gulvmontert toalett. Bidet. Ventil på vegg. Tilluft i dør. Varme i gulv. Plastsluk. Våtrommet har 2 sluk.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på arbeidet.

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Beskrivelse står under punktet beskrivelse av våtrom.
Punktet må ses i sammenheng med "Vanntett sjikt, membran og sluk".

Vurdering av avvik:

• Vindu er plassert i våtsonen, noe som anses som en risikokonstruksjon fordi det kan oppstå fuktskader i veggkonstruksjonen rundt vinduet dersom materialene ikke er tilstrekkelig beskyttet mot fukt. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales og fuge mellom karmlist og vegg ved vindu, samt sørge for at treverk i våtsone er behandlet med maling som tåler fuktighet.
Konsekvensen av påviste avvik kan for eksempel være redusert brukstid, ytterligere behov for vedlikehold og fuktskader.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Beskrivelse står under punktet beskrivelse av våtrom.
Punktet må ses i sammenheng med "Vanntett sjikt, membran og sluk".

Vurdering av avvik:

• Det er påvist sprekker i fliser. Fallforhold har avvik i forhold til referansenivå. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak

• For å oppnå tilfredsstillende tilstand må gulvet bygges om slik at det etableres korrekt fall til sluk, og skadede fliser må skiftes ut. Avvikende fall og sprekker i fliser medfører økt risiko for vannskader og fuktinntrengning i underliggende konstruksjoner, noe som kan føre til kostbare reparasjoner på sikt. Ved eventuell renovering bør det sikres at våtrommet oppgraderes i henhold til gjeldende forskrifter. Rommet tilfredsstiller ikke dagens krav til våtrom og må brukes med forsiktighet. Se https://dibk.no/regelverk/byggteknisk-forskrift-tek17/13/vi/13-15 for gjeldende krav til våtrom.



Sprekk i fuge mellom gulv og vegg bak dusjkabinett.



Sprukne fliser.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Beskrivelse står under punktet beskrivelse av våtrom.

Vurdering av avvik:

• Det kan generelt ikke gis garanti for flislagte flater, da membran ikke kan kontrolleres. Det tas spesifikt forbehold om at deler av bygningsdelen er skjult, har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil og har brukt opp mye av sin forventede brukstid. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Konsekvensen av manglende dokumentasjon og høy alder er økt risiko for skjulte feil og skader, samt redusert levetid på konstruksjonen. Dette kan medføre fare for vanninntrengning i omkringliggende konstruksjoner.



Sluk under dusjkabinett.



Sluk.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Beskrivelse står under punktet beskrivelse av våtrom.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Beskrivelse står under punktet beskrivelse av våtrom.

Vurdering av avvik:

• Det er kun lufteventil i yttervegg

Konsekvens/tiltak

• Manglende ventilasjon (kun lufteventil) kan føre til opphopning av fukt og dårlig luftkvalitet. Dette øker risikoen for kondens, muggvekst, luktproblemer og fuktskader over tid.

1. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt. Hullet er tatt på det mest hensiktsmessige stedet som var mulig på befaringen og for å tilfredsstille kravet i forskrift.



Fuktmåling tatt så nærme dusjsonen som mulig, men siden det ikke er mulig og ta direkte bak dusjsonen så er TGIU benyttet. Ved fuktmåling ble det registrert tørre verdier.

Tilstandsrapport

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med laminerte skrog. Benkeplate i tre. Belysning over deler av benkeplate. Kjøkkenvifte med avtrekk ut. Kjøkkenkum.

Plass til integrert:
Oppvaskmaskin. Komfyr. Steketopp.

Plass til frittstående:
Kjøle/fryseskap. Mikro.

Vurdering av avvik:
• Innredning har slitasjegrad utover normal bruksslitasje og har behov for vedlikehold. Det var ikke mulig å inspisere bak eller under hele kjøkkeninnredning på befaringen. Det tas derfor spesifikt forbehold om eventuelle skjulte skader eller feil i dette området. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres nødvendig vedlikehold og eventuelt utskifting av slitte deler for å opprettholde funksjon og estetikk.


Svelling på skapdør.


Svelling på skapdør.


Enkelte merker på innredning.


Ved bruk av fuktindikator registrerte jeg ingen unormale verdier.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Beskrivelse står under punktet "Overflater og innredning".

Tilstandsrapport



Ved test av avtrekksvifte som beskrevet i NS3600, fungerte viften som tiltenkt.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Synlige vannrør i:
Plast. Metall.

Undersøkelsene er gjort etter krav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjør allikevel oppmerksom på at jeg ikke er fagperson på området.

Selgers opplysning:
Rett etter vi tok over så hadde vi rørlegger på besøk som kontrollerte røranlegget.

Vurdering av avvik:
• Utilstrekkelig innfesting av rør registrert. Det tas spesifikt forbehold om at deler av denne bygningsdelen er skjult, har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil og har brukt opp mye av sin forventede brukstid. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak
• Det bør utføres tilstrekkelig innfesting av rør for å sikre stabilitet og redusere risiko for lekkasjer eller skader på rørsystemet. Alder og skjulte deler av anlegget medfører økt risiko for skjulte feil og plutselige skader, noe som kan føre til vannlekkasjer og kostbare reparasjoner.



Utilstrekkelig festing av vannrør.



Vannmåler og stoppekran i krypkjeller. Rust/tæring registrert på kraner.

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Synlige avløpsrør i:
Plast.

Undersøkelsene er gjort etter krav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjør allikevel oppmerksom på at jeg ikke er fagperson på området.

Vurdering av avvik:
• Lufting fra avløp er ikke korrekt utført, skal føres over tak. Det tas spesifikt forbehold om at deler av bygningsdelen er skjult, har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil og har brukt opp mye av sin forventede brukstid. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Lufting fra avløp bør føres over tak for å hindre potensielle fuktproblemer og lukt i boligen. Alder og skjulte deler av anlegget medfører økt risiko for skjulte feil og plutselige skader, og det anbefales derfor jevnlig oppfølging og vurdering av anlegget av fagperson.



Lufting fra avløp er ikke korrekt utført, skal føres over tak.



Stakeluke i kjeller.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Ventilasjonen består av ventilasjonsvifte og naturlig avtrekk. Frisk tilluft blir tilført gjennom ventiler eller gjennom aktiv lufting med vinduer. Brukt luft suges ut av ventilasjonsvifte eller naturlig oppdrift. Etter dagens bruk vurderes ventilasjon som tilfredsstillende. Gjør oppmerksom på at ved endret bruk kan situasjonen ofte bli annerledes.

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er ca. 200 liters varmtvannstank.

Vurdering av avvik:

• Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon. Drypplekkasje påvist. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å montere fast tilkobling på strøm til bereder. Varmtvannstanken bør vurderes for utskifting på grunn av alder og påvist drypplekkasje, da dette medfører økt risiko for plutselig funksjonssvikt og vannskader.

Tilstandsrapport



Drypplekkasje.



Varmtvannstank i krypkjeller.



Sjekk av støpsel.

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.

Tilstanden 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.

Beskrivelse

El-anlegg med automatsikringer. Åpent og skjult ledningsnett.

Jeg er ikke EL fagperson.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke fremlagt dokumentasjon på det elektriske anlegget.
På arbeider utført på det elektriske anlegg etter 1999 skal det foreligge en samsvarserklæring. Når dette mangler øker risikoen for mangler ved eiendommen. Alt arbeid på elektriske anlegg skal utføres av en el-virksomhet som er registrert i myndighetenes sentrale register. https://innmelding.dsb.no/elvirksomhetsregisteret/privatsok. Deler av bygningsdelen er over 25 år, delvis skjult, har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil og har brukt opp mye av sin forventede brukstid. Jeg anbefaler utvidet el-kontroll utført etter NEK 405-2-3 av registrert elektroinstallasjonsvirksomhet.

Konsekvens/tiltak

• Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

Tilstandsrapport



Sikringsskap i loftsetasje.

Brannteknikse forhold

Beskrivelse

Slukkeutstyr er ikke funksjonstestet.

TG 2 Andre installasjoner

Beskrivelse

Oppvarming består av:
Strøm. Vedfyring.

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

Det tas spesifikt forbehold om at oppvarmingskilder ikke er funksjonstestet av takstingeniøren. Kjøper bør gjennomføre funksjonstest før overtakelse eller innhente dokumentasjon fra selger som bekrefter at oppvarmingskildene fungerer som tiltenkt. Manglende test kan medføre risiko for kostnader ved reparasjon eller utskifting.

Selgers opplysning:
Varme i gulv på: Kjøkken, stue og bad.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke avholdt service på varmepumpe. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales at det gjennomføres service på varmepumpen av kvalifisert fagpersonell. Manglende service kan føre til redusert effekt, økt energiforbruk og risiko for driftsstans eller kostbare reparasjoner.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det tas spesifikt forbehold om at grunnundersøkelser ikke er foretatt, tilstandsgrad er derfor ikke vurdert.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Fuktsikringens utførelse og materiale er ikke kjent under terreng. Takvann er ført både ned i grunnen og ut på terreng.

Vurdering av avvik:

• Forhøyede fuktverdier mot grunnen er registrert, se "Krypkjeller". Det tas spesifikt forbehold om at deler av bygningsdelen er skjult, har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil og har brukt opp mye av sin forventede brukstid. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å avdekke tilstanden til fuktsikring og drenering, spesielt siden konstruksjonen er skjult og har høy alder. Tiltak for utbedring må vurderes for å redusere risikoen for fuktskader og ytterligere forringelse av konstruksjonen.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Støpt grunnmur. Murt grunnmur. Jordgulv. Støpt gulv på grunn.

Vurdering av avvik:
• Saltutslag på vegg, dette indikerer fuktvandring i vegger. Det tas spesifikt forbehold om at deler av bygningsdelen er skjult, har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil og har brukt opp mye av sin forventede brukstid. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak
• Saltutslag på vegg bør undersøkes nærmere for å avdekke årsak til fuktvandring, og nødvendige tiltak bør iverksettes for å hindre videre fuktskader. Alderen på konstruksjonen og skjulte bygningsdeler medfører økt risiko for skjulte feil og fremtidige skader, samt redusert brukstid. Videre undersøkelser anbefales for å kartlegge omfanget.

TG 2 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Murt støttemur.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren. Delvis mosegrodd. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring av skjevheter i muren og fjerning av mose bør utføres for å forhindre videre skadeutvikling og forringelse av muren. Dersom skjevhetene øker, kan det bli nødvendig med ytterligere tiltak for å sikre murens stabilitet.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Eiet tomt på 844,40 m² som er flat og opparbeidet med plen og beplantning. Asfalt og belegningsstein på gårdsplass.

Vurdering av avvik:
• Stedvis flatt eller dårlig fall på terreng fra bygning, dette er avvik fra dagens krav. Anbefalt fall på terreng er 1:50, 3 m fra grunnmur. (Det vil si jevnt fall på minimum 60 mm, 3 m fra grunnmur). Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilstrekkelig fall på terrenget bort fra bygningen for å hindre at overflatevann ledes mot grunnmuren. Konsekvensen av manglende fall er økt risiko for fuktinntrengning og skader på bygningskonstruksjonen.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann, via privat vannledning.
Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp, via privat avløpsledning.

Vurdering av avvik:
• Det tas spesifikt forbehold om at bygningsdelen er skjult, har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil og har brukt opp mye av sin forventede brukstid. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales at vann- og avløpsledningene inspiseres nærmere av kvalifisert fagperson for å avdekke eventuelle skjulte feil eller mangler, da alder og skjult utførelse medfører økt risiko for lekkasjer, driftsproblemer og fremtidige skader.

Tilstandsrapport

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere

• Det er ikke montert rekkverk på trapp tilhørende terrasse.

• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Eiendommen ligger i et området som er markert med særlig høy aktsomhet i kartet.

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

• Det er ikke fremlagt dokumentasjon på det elektriske anlegget.
På arbeider utført på det elektriske anlegg etter 1999 skal det foreligge en samsvarserklæring. Når dette mangler øker risikoen for mangler ved eiendommen. Alt arbeid på elektriske anlegg skal utføres av en el-virksomhet som er registrert i myndighetenes sentrale register. https://innmelding.dsb.no/elvirksomhetsregisteret/privatsok. Deler av bygningsdelen er over 25 år, delvis skjult, har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil og har brukt opp mye av sin forventede brukstid. Jeg anbefaler utvidet el-kontroll utført etter NEK 405-2-3 av registrert elektroinstallasjonsvirksomhet.

Konsekvens/tiltak

• Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.

• Konsekvensen er at det ikke er noen fallsikring, noe som medfører høy risiko for fallulykker og kan være behov for umiddelbar utbedring for å ivareta sikkerheten.

• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.

• Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.

• Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

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

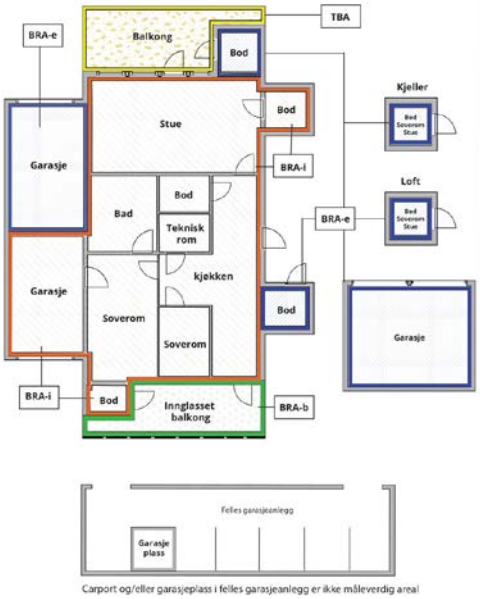
Hva er måleverdig areal?

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 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

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Loftsetasje	34			34	
1. Etasje	98		15	113	49
SUM	**132**		**15**		**49**
SUM BRA	**147**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Loftsetasje	Soverom 1, soverom 2, soverom 3, gang		
1. Etasje	Bad, kjøkken, stue, gang, entré		Innglasset terrasse

Kommentar

Oppmålt med lasermåler.
Målt takhøyde loftsetasje: Varierende, målt 2,18 m og skråhimling. Deler av loftsetasje er ikke måleverdig grunnet lav takhøyde.
Målt takhøyde 1. etasje: Varierende, målt 2,33 m.
Se forutsetninger i rapporten angående arealregler.
Det totale bruksarealet er alltid større enn summen av arealene fra hvert enkelt rom. Boenhetens totale bruksareal inneholder også arealer for innvendige vegger.

Oppmåling er ikke kontrollert opp mot byggetegninger da det ikke eksisterer tilstrekkelig tegningsgrunnlag i kommune.

Innredningsenheter som kjøkkeninnredning, skyvedørsgarderober og garderobeskap er medtatt i areal.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Det foreligger kun tegninger av fasade, og skisse tegning av 1. etasje.

Det er følgende avvik på tegninger (se også byggetegninger):
- Det foreligger skisse av 1. etasje og fasade som stemmer med dagens bruk.
- Terrasse er ikke strekt helt forbi stue del på tegning.
- Det foreligger ikke tegninger med rombenevnelser.
- Det foreligger ikke plantegninger av loftsetasje.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Se evt. opplysninger under "Tilbygg / modernisering" i rapporten.

Uthus

	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)**
1. Etasje		17		17		6	23
SUM		**17**				**6**	**23**
SUM BRA	**17**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje		Bod 1, bod 2, bod 3	

Kommentar

Oppmålt med lasermåler.
Se forutsetninger i rapporten angående arealregler.

Midterste rommet i uthuset er ikke måleverdig grunnet takhøyde lavere en 1,90 m.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Nødvendig dokumentasjon foreligger ikke, og det er ikke undersøkt om bygningens faktiske bruk samsvarer med godkjente byggemeldte tegninger. Det tas derfor spesifikt forbehold om eventuelle avvik knyttet til ikke-godkjente rom og løsninger.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje		34		34	
SUM		**34**			
SUM BRA	**34**				

Romfordeling

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

Kommentar

Oppmålt med lasermåler.
Se forutsetninger i rapporten angående arealregler.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Ingen ytterligere kommentarer.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
14.10.2026	Petter Wangen	Takstingeniør
	Kjell Flobergseter	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3411 RINGSAKER	755	140		0	844.4 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Jessnesvegen 553

Hjemmelshaver

Johansen Elin Anett, Flobergseter Kjell

Kommentar

Det tas spesifikt forbehold om feil og mangler i kartet.

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, via privat adkomst.

Regulering

JESSNES OMRÅDEPLAN
Kjøper bør å sette seg inn i planer som gjelder eiendommen. Her vil det være informasjon som blant annet er styrende for eiendommens utnyttelse og bruk og det tas spesifikt forbehold om dette.

Tinglyste/andre forhold

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

Kommuneplan

Kommuneplanens arealdel 2025-2040
Støysone
Kjøper bør sette seg inn i planer som gjelder eiendommen. Her vil det være informasjon som blant annet er styrende for eiendommens utnyttelse og bruk og det tas spesifikt forbehold om dette.

SEFRAK

Det gjøres oppmerksom på at boligen og et garasjeuthus er SEFRAK-registrert. SEFRAK-registeret er et landsdekkende register over eldre bygninger og andre kulturminner i Norge. Bygget kan ha vernestatus, men i mange tilfeller er de kun ført i registeret på grunn av alder. Jeg anbefaler ytterligere undersøkelser og det tas spesifikt forbehold om dette.

Fremmedartslista

Fremmedartslista (tidligere 'Norsk svarteliste') er en oversikt over innførte arter som er vurdert til å utgjøre en høy økologisk risiko. Disse plantene sprer seg aggressivt, er livskraftige og danner tette bestander som fortrenger andre vekster. Flere av plantene på fremmedartslista er vanlige hageplanter som har spredd seg ut i naturen og kalles «hagerømlinger». Det er ikke opplyst om at det finnes slike arter på tomten. Se mer info https://snl.no/.tema/Planter_p%C3%A5_fremmedartslista.

Tilleggsanalyser

Selger har ikke valgt noen tilleggsanalyser i NS3600.

Bygninger på eiendommen

Uthus



Anvendelse
Garasje

Byggeår
1900

Kommentar
Opplyst av eier.

Standard
Enkel standard.

Vedlikehold
Det tas spesifikt forbehold om at denne bygningen ikke er teknisk vurdert etter Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), kun en forenklet beskrivelse med en generell vurdering uten tilstandsgradsetting. Det anbefales derfor ytterligere undersøkelser. Det er behov for vedlikehold og utbedringer. Det er opplyst i tidligere salgsoppgave at uthuset er tilbygd i 1979 og i 2018.

Beskrivelse
Gulv støpt på grunn. Gruset/jordgulv. Grunnmur i betong. Yttervegg i trekonstruksjon. Mønet skråtak i trekonstruksjon. Undertak av duk. Undertak av plater. Stående utvendig trekledning. Taktekking i betongtakstein. Taktekking med metallplater. Vindski i tre. Ytterdører i tre.

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

Garasje



Anvendelse
Garasje

Byggeår
2006

Kommentar
Opplyst av eier.

Standard
Enkel standard.

Vedlikehold
Det tas spesifikt forbehold om at denne bygningen ikke er teknisk vurdert etter Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), kun en forenklet beskrivelse med en generell vurdering uten tilstandsgradsetting. Det anbefales derfor ytterligere undersøkelser. Det er behov for vedlikehold og utbedringer.

Beskrivelse
Gulv støpt på grunn. Grunnmur i murte blokker. Yttervegg i trekonstruksjon. Mønet skråtak i trekonstruksjon. Undertak av plater. Stående utvendig trekledning. Taktekking i betongtakstein. Takrenner og utvendige beslag i metall. Vindski i tre. Ytterdør i tre. Leddport. Innlagt strøm.

Selgers opplysning:
Garasjeportåpner fungerer ikke.

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	12.10.2026	Dato info ble innhentet.	Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	11.10.2026		Gjennomgått		Nei
Energiattest.	14.10.2026		Gjennomgått		Nei
Dokumentasjon våtrom.			Finnes ikke		Nei
Dokumentasjon håndverkstjenester.			Ikke gjennomgått		Nei
Samsvarserklæringer el-anlegg.			Finnes ikke		Nei
Takstingeniørens arealskisse fra befaring.	14.10.2026	Ligger i samspell.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no og Statens kartverk.	14.10.2026		Gjennomgått		Nei
Tidligere tilstandsrapport.	12.05.2026		Gjennomgått		Nei
Byggegodkjente tegninger bolig.		Det foreligger skisse av 1. etasje og fasade tegning uten dato.	Gjennomgått		Nei
Byggegodkjente tegninger garasje.		Uten dato.	Gjennomgått		Nei
Ferdigattest/Midlertidig brukstillatelse.			Finnes ikke		Nei
Bruksrettigheter.			Ikke gjennomgått		Nei
Situasjonskart.	14.10.2026		Gjennomgått		Nei
E-post til kunde med forberedelser til befaring.	14.10.2026	Gjennomgått info på befaringen.	Gjennomgått		Nei
Ubekreftet grunnbok.	14.10.2026		Gjennomgått		Nei
Dokumentasjon radon.			Finnes ikke		Nei
Rekvirent/selger.	14.10.2026	Fremviste eiendommen.	Gjennomgått		Nei
FDV-dokumentasjon.			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	19.10.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

FORUTSETNINGER

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

PRESISERINGER

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaringen begrenses i hovedsak til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger kan være tilfeldig utvalgt på typiske skadesteder, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova eller gjeldende versjon av NS 3600.

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

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

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

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

AREAL

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

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.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

PERSONVERN

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.



Boligselgerforsikring fra Fremtind

Når du kjøper eller selger eiendom, er trygghet og forutsigbarhet viktig for både kjøper og selger. Med boligselgerforsikring fra Fremtind er både kjøper og selger godt ivaretatt dersom det oppdages feil eller mangler i etterkant av salget.

Boligselgerforsikringen dekker selgers økonomiske ansvar etter avhendingsloven. Hvis kjøper oppdager feil eller mangler etter overtakelsen, vil Fremtind behandle reklamasjonen på vegne av selger. Dette betyr at kjøper kan forholde seg til en profesjonell part, noe som bidrar til en ryddig prosess for begge parter.

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

- Enkelt å reklamere på mangler for både kjøper og selger
- Profesjonell håndtering av reklamasjon
- Rask og rettferdig saksbehandling for begge parter

ⓘ Hvis boligselger har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind er dette informert om i selgers egenerklæringsskjema

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind



Selgers egenerklæring

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

Selgere

Elin Anett Johansen

Kjell Flobergseter

Boligen

- Boligen ble kjøpt 2020
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Jessnesvegen 553
2320 Furnes

3411-755/140/0/0

Våtrom, tak og fasade

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

• **Ja**

En flis sprukket på badet . Var slik da vi kjøpte . Har ikke vært no problem .

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Fliser er sprukket på kjøkken . Er brukt for lite flislim .

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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



• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

I løpet av 5 år har vi fanget 6 mus . Har utbedret med tetting 2025. Siden ikke sett noen . Noe maur på badet , som vi har fjernet ved hjelp av maurgift.(sommertid).

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Eiendommen og omgivelsene

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

- **Ja**

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

- **Ja**

Garasjeportåpner funker ikke . For liten motor for portstørrelsen .

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

- **Nei**

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

Skadedyr

Det gjøres oppmerksom på at selger i egenerklæringen har opplyst at det er eller har vært skadedyr i boligen. Skadedyr *kan* gi skjulte skader på boligen.
Hvis selger ikke har skrevet i egenerklæringen at konstruksjonen er åpnet, kontrollert og sanert, kan det fortsatt finnes skjulte spor etter skadedyr og skader som ikke er utbedret.

ambita

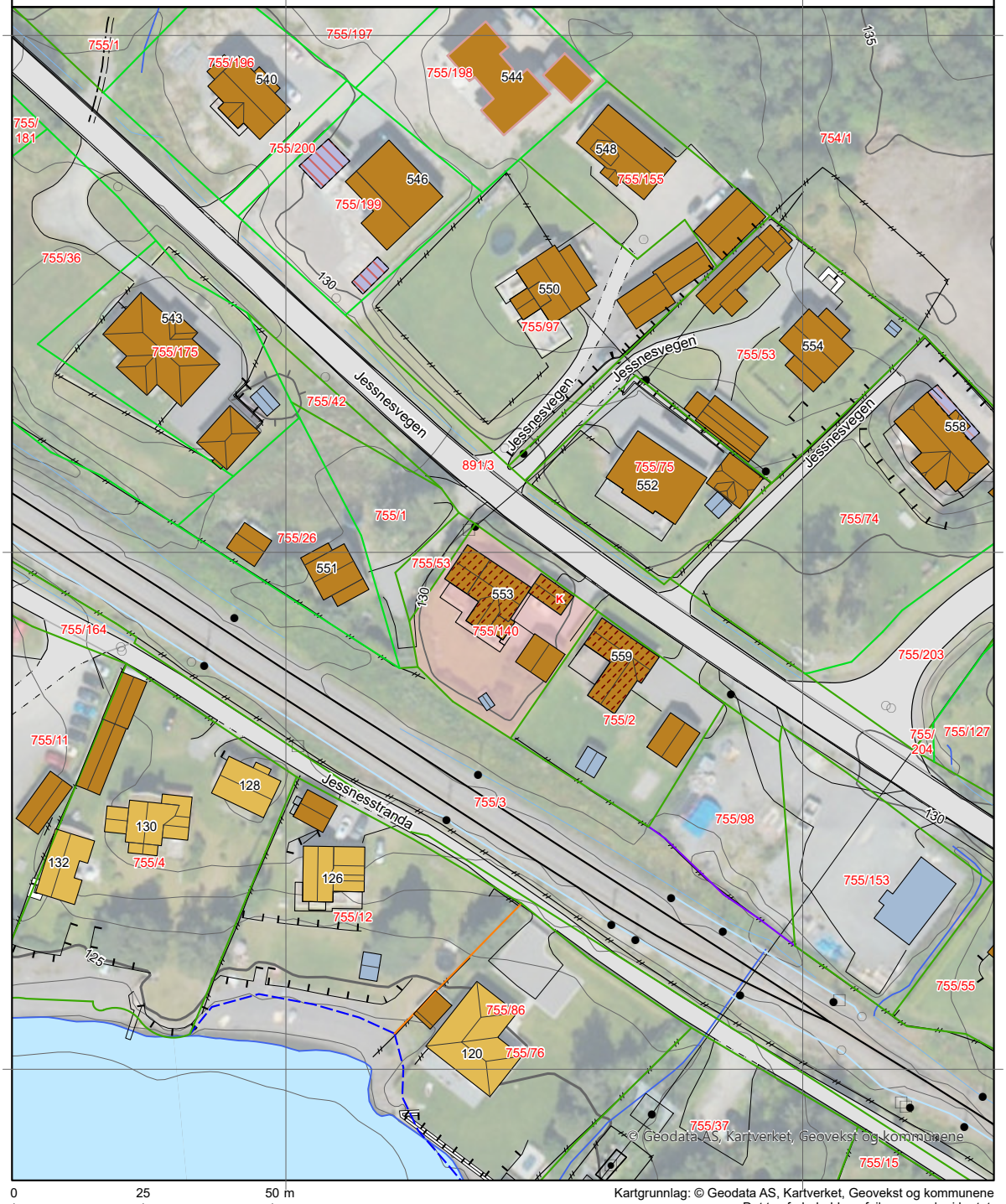
Kommune: 3411 Ringsaker
Eiendom: 3411/755/140/0/0

Eiendomsgrenser

- Nøyaktig måling 3-11 cm
- Middels nøyaktig 12-31 cm
- Mindre nøyaktig 32-100 cm
- Lite nøyaktig 101-600 cm
- Skissenøyaktighet 601-5000 cm
- Uavklart grense over 5001-30000 cm
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

N

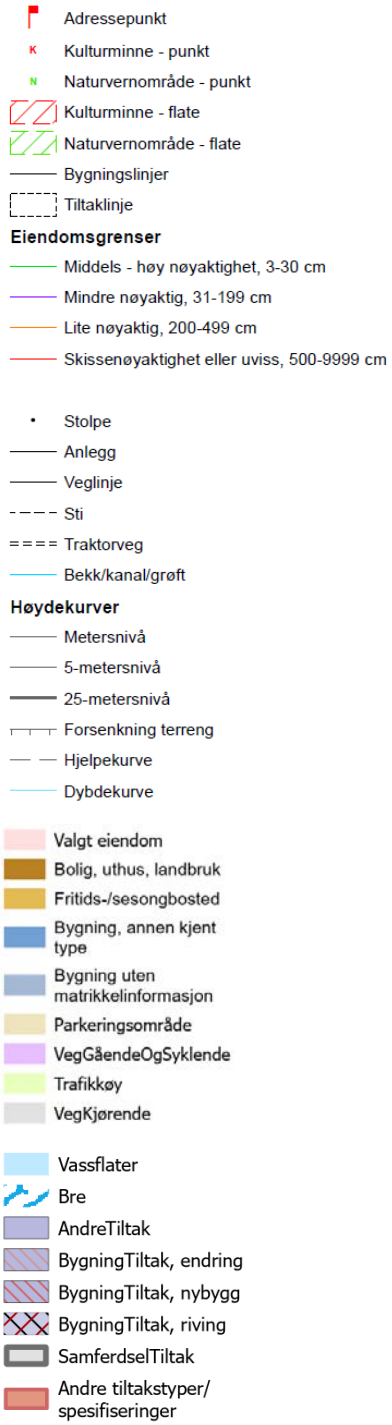
Målestokk 1:1000
Dato: 9.10.2026



Kartgrunnlag: © Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.


ambita
Kommune: 3411 Ringsaker
Eiendom: 3411/755/140/0/0
Eiendomsgrenser
Nøyaktig måling 3-11 cm
Middels nøyaktig 12-31 cm
Mindre nøyaktig 32-100 cm
Lite nøyaktig 101-600 cm
Skissenøyaktighet 601-5000 cm
Uavklart grense over 5001-30000 cm
Omtvistet grense
Vannkant
Vegkant
Fiktiv grenselinje
Teigdelelinje
Punktfeste
N
Målestokk 1:1000
Dato: 9.10.2026
Jessnesvegen
Jessnesstranda
0
25
50 m
Kartgrunnlag: © Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Tegnforklaring

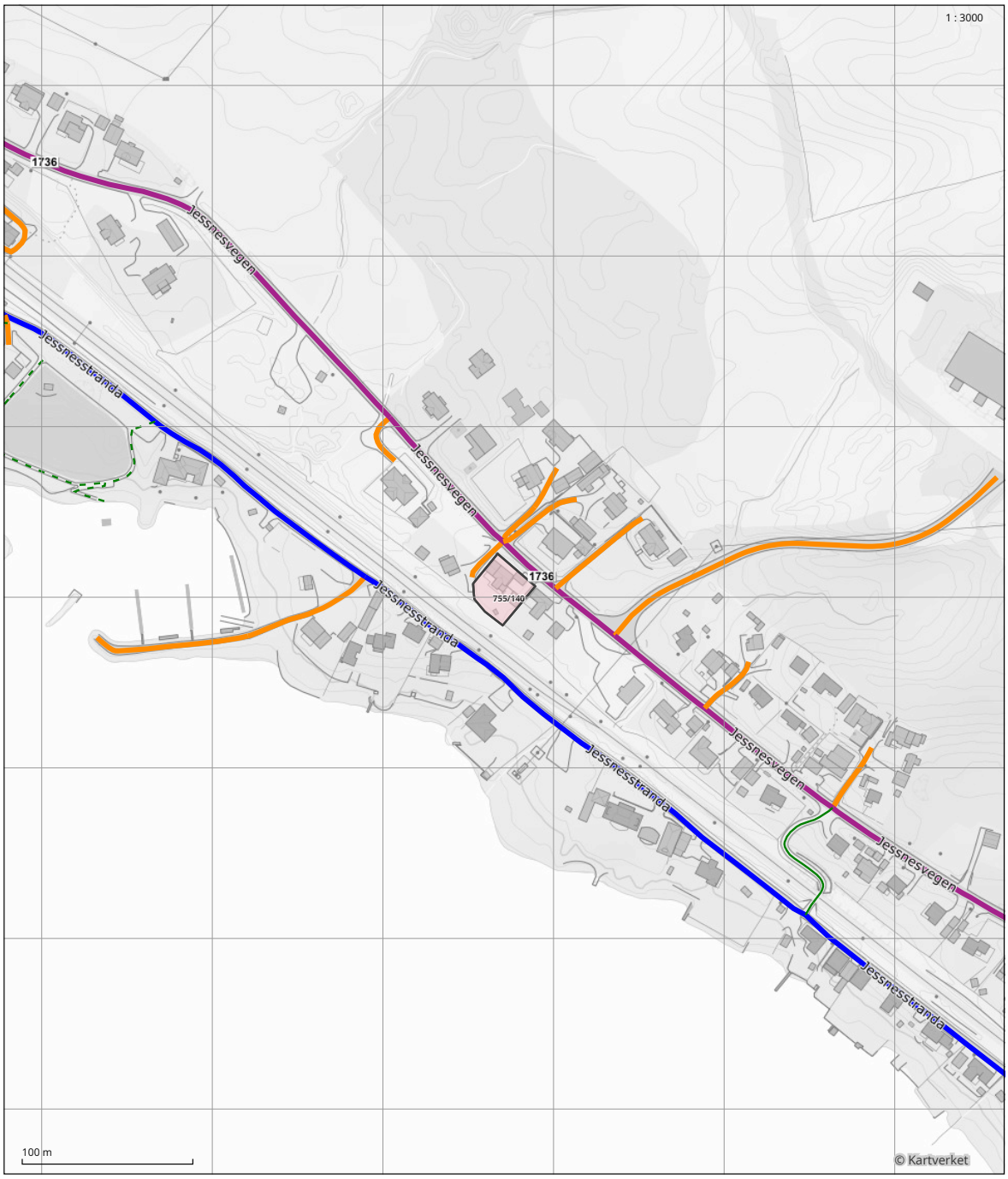


ambita Vegstatuskart

Kommune: Ringsaker
Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 755/140/0/0
Adresse: Jessnesvegen 553, 2320 FURNES

N

Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 09/10/2026



- Europaveg
- Tunnel, europaveg
- Riksveg
- Tunnel, riksveg
- Fylkesveg
- Tunnel, fylkesveg
- Kommunal veg
- Tunnel, kommunal veg
- Skogsbilveg
- Privat veg
- Tunnel, privat veg
- Gang- og sykkelveg
- Annet gangareal
- Bilferje
- Annet

Ringsaker kommune

Ledningskart

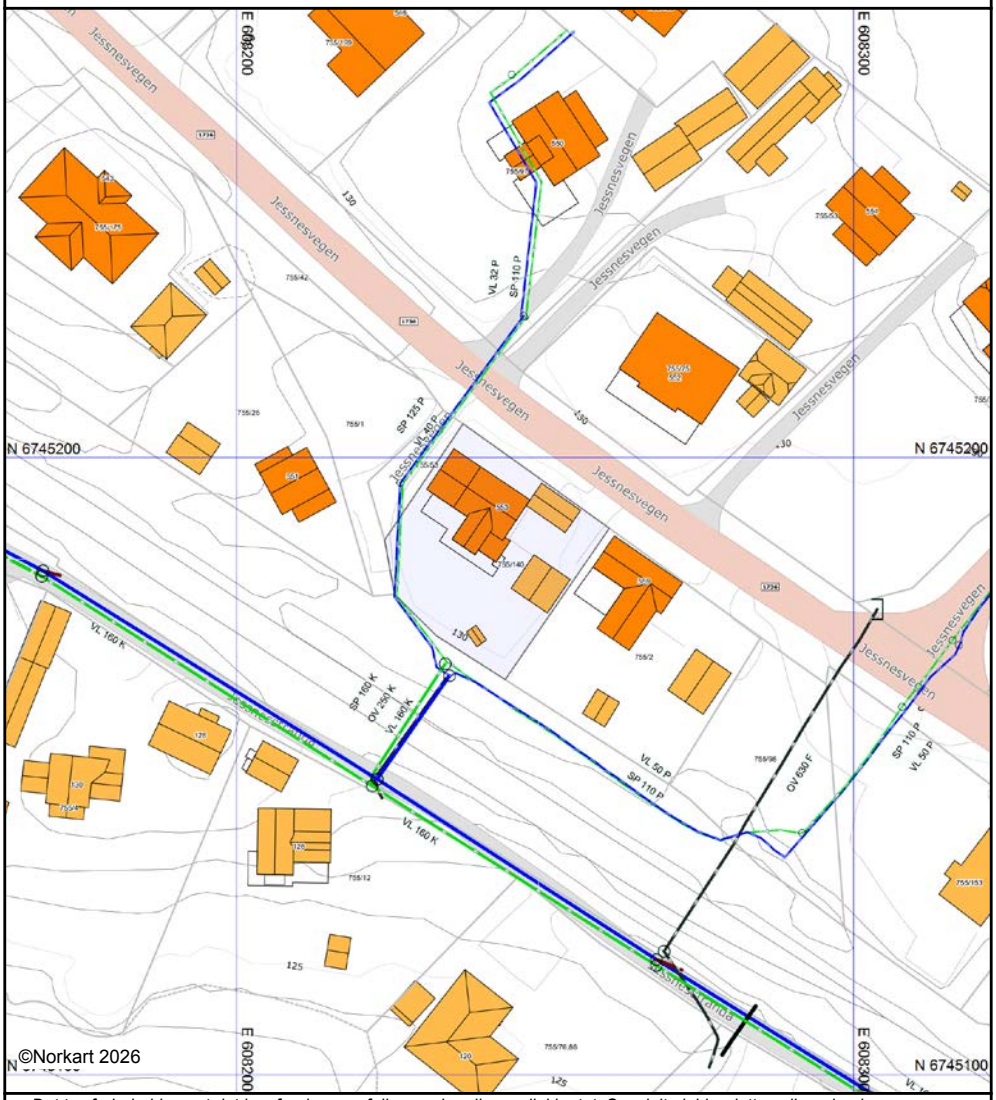
Eiendom: 755/140
Adresse: Jessnesvegen 553
Dato: 09.10.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

Vannledning | Overvannsledning | Kum | Hydrant
Spillvannsledning | Avløp felles | Sluk

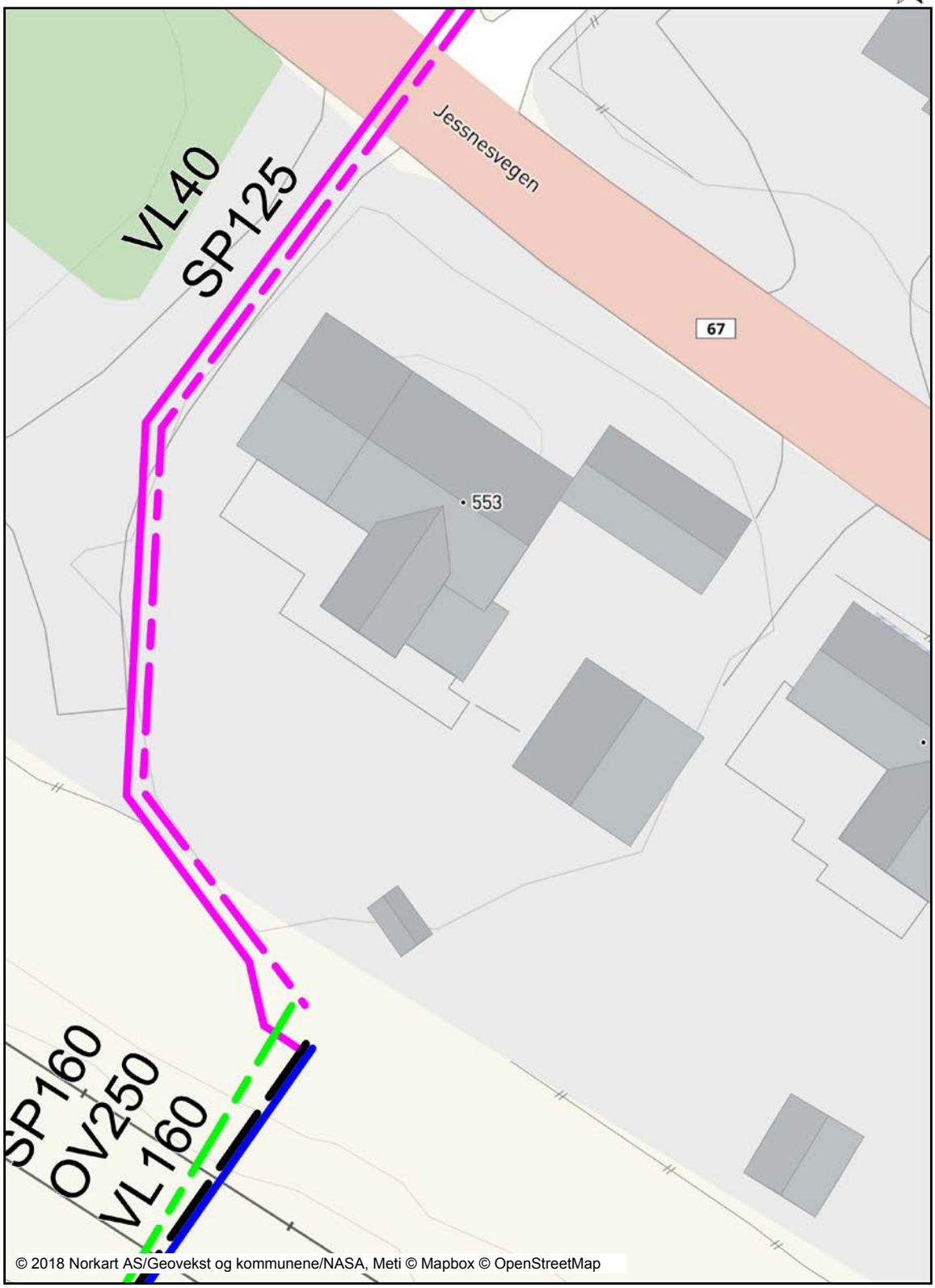
Kartet viser kommunale ledningstraseer (vann og avløp) der dette finnes. Private stikkledninger tegnes der disse er registrert. Informasjon hentes fra kommunens digitale ledningskartverk.



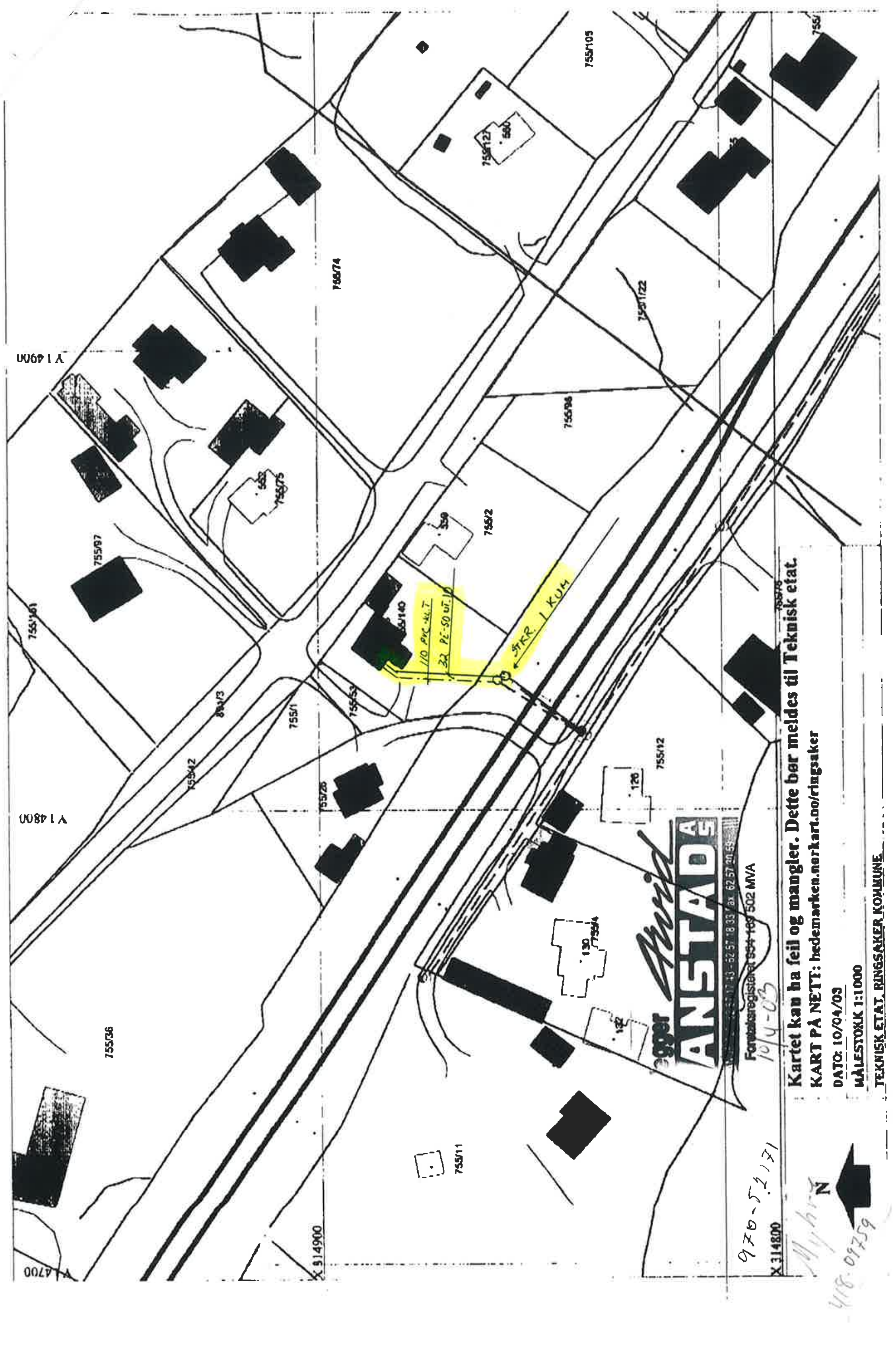
Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. VA-ledninger kan være tegnet parallellforskjøvet og mange private ledninger mangler i kartet. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

Jessnesvegen 551

Dato: 23.11.2018 Målestokk: 1:250 Koordinatsystem: UTM 32N



07:46 RINGSAKER TEKNISK ETAT → 47 62573059 NR.062 S001/001



M. Dobloug a/s
ENTREPRENØRFORRETNING
2320 FURNES

Anlegg ..... Nr. ..... Side: .....

..... Dato ..... Sign. .....

Avstand Kun til hus ca 28meter.
Avstand Kun til skinnegang 10meter Kloakk
8,5meter Vann.

Avstand fra skinner
til tomtegrense ca 2,5meter.

Printex trykkeri AS – Hamar


Y 14800
Y 14900
X 315000
X 314900
X 314800
755/42
755/181
755/97
550
755/36
755/53
554
755/42
891/3
552
755/75
558
755/1
755/26
755/74
551
755/53
553
755/140
559
755/2
125
130
755/4
755/98
132
126
755/12
755/1/22
755/76
120
Kartet kan ha feil og mangler. Dette bør meldes til Teknisk etat.
KART PÅ NETT: hedemarken.norkart.no/ringsaker
DATO: 10/04/03
MÅLESTOKK 1:1000
TEKNISK ETAT, RINGSAKER KOMMUNE
N

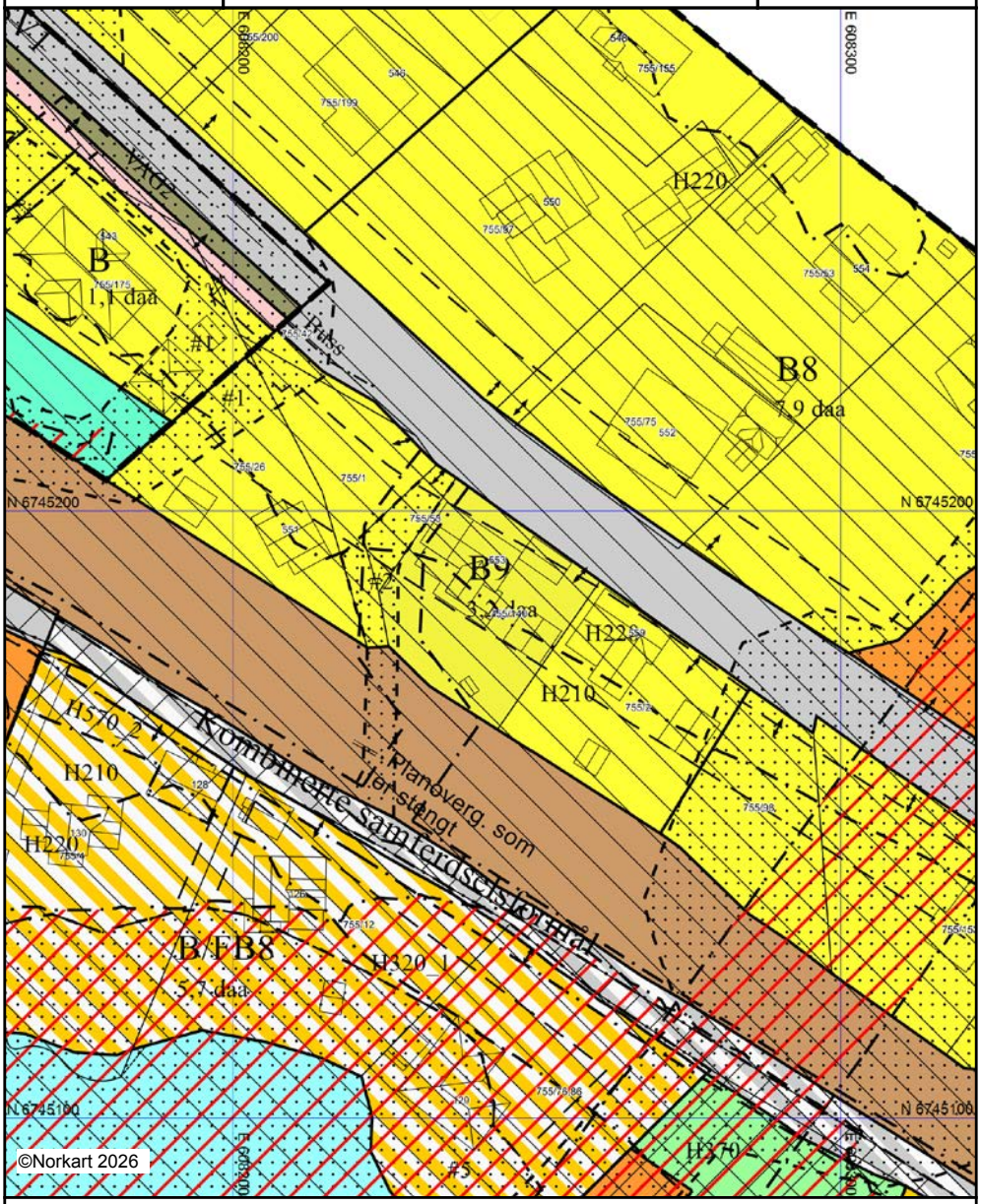
Ringsaker kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 755/140
Adresse: Jessnesvegen 553
Dato: 09.10.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

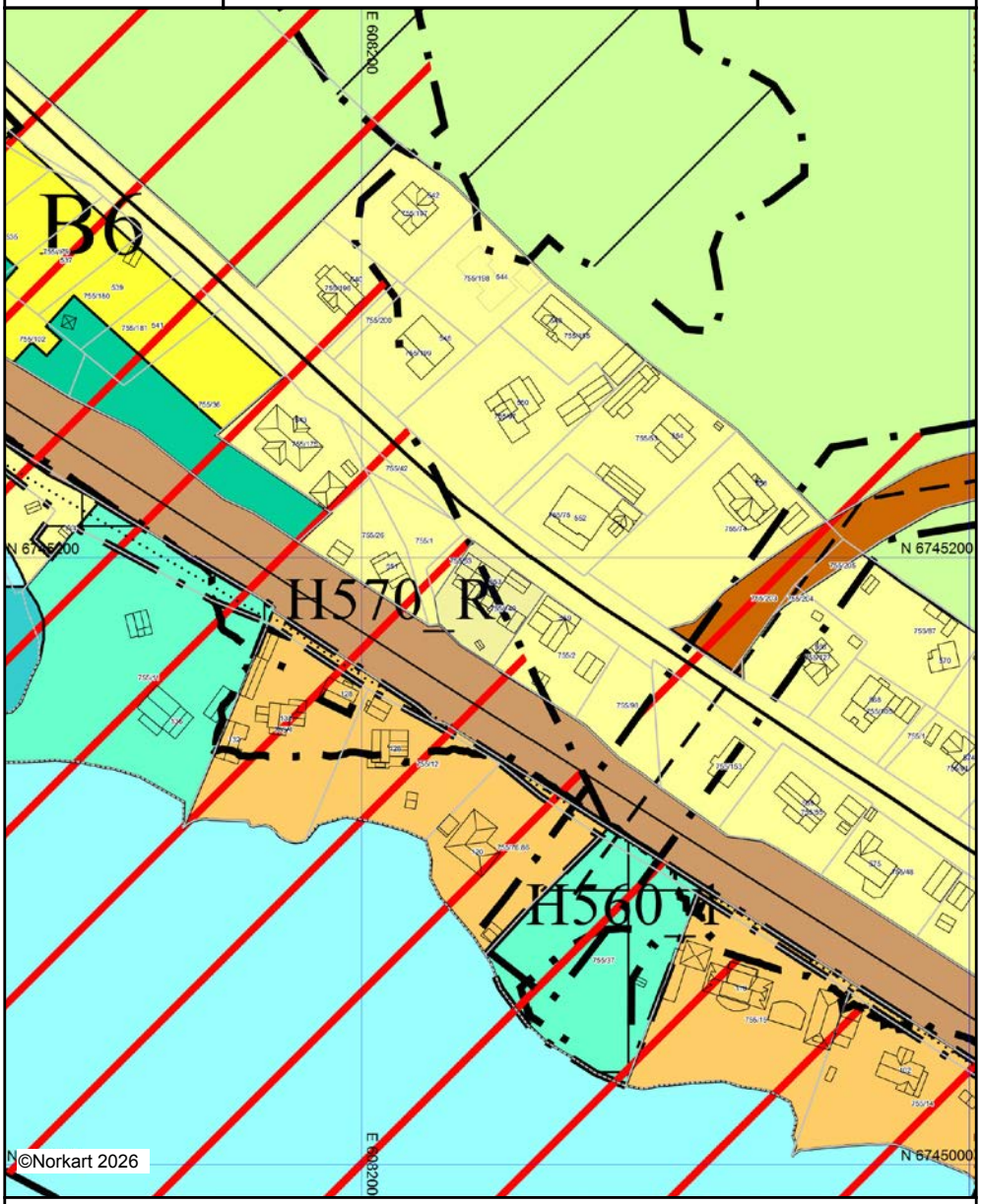
Ringsaker kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 755/140
Adresse: Jessnesvegen 553
Dato: 09.10.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Utskriftsdato: 09.10.2026

Ringsaker kommune

Adresse: Postboks 13, 2381 Brumunddal
Telefon: 62335000

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Ringsaker kommune

Kommunenr.	3411	**Gårdsnr.**	755	**Bruksnr.**	140	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Jessnesvegen 553, 2320 FURNES								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

- Kommuneplaner under arbeid
- Kommunedelplaner under arbeid
- Reguleringsplaner over bakken
- Reguleringsplaner bunn
- Bebyggelsesplaner
- Bebyggelsesplaner under bakken
- Kommunedelplaner
- Reguleringsplaner under bakken
- Reguleringsplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- Bebyggelsesplaner over bakken
- Midlertidige forbud

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2023004
Navn	Kommuneplanens arealdel 2025-2040
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	18.03.2026
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3411/dokumenter/9023/Planbestemmelser%20og%20retningslinjer%20v2.pdf
Delarealer	**Delareal** 566 m^2 **KPHensynsonenavn** H320_AKT **KPFare** Flomfare
	Delareal 844 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2019030933

Navn	JESSNES OMRÅDEPLAN
Plantype	Områderegulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	19.10.2022
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3411/dokumenter/7692/933-1%20Jessnes%20omr%c3%a5deplan%20bestemmelser%20-%20vedtatt%2023-06-21%20sak%2041_23.pdf
Delarealer	**Delareal** 844 m^2 **Formål** Boligbebyggelse **Feltnavn** B9
	Delareal 29 m^2 **Bestemmelsesområde** vilkår for bruk av arealer, bygninger og anlegg
	Delareal 396 m^2 **RPHensynsonenavn** H220
	Delareal 449 m^2 **RPHensynsonenavn** H210
	Delareal 162 m^2 **RPHensynsonenavn** H410 **RPInfrastruktur** Krav vedrørende infrastruktur

ambita

Områdeanalyse, utvalg for eiendom 3411-755/140, Jessnesvegen 553, 2320 FURNES

Risiko

Ingen alvorlig risiko funnet på eiendommen

Vær oppmerksom på

Navn	Sist oppdatert	Status
Flomfaresoner	28.09.2026	Vær oppmerksom
Kulturminner - SEFRAK-bygninger	14.09.2026	Vær oppmerksom
Radonutsatt område	28.09.2026	Vær oppmerksom
Støysoner	31.08.2026	Vær oppmerksom

Ikke oppdaget på eiendommen

Dette kan skyldes at det er gjort undersøkelser uten at det er funnet risiko, eller at det ikke er gjort undersøkelser.

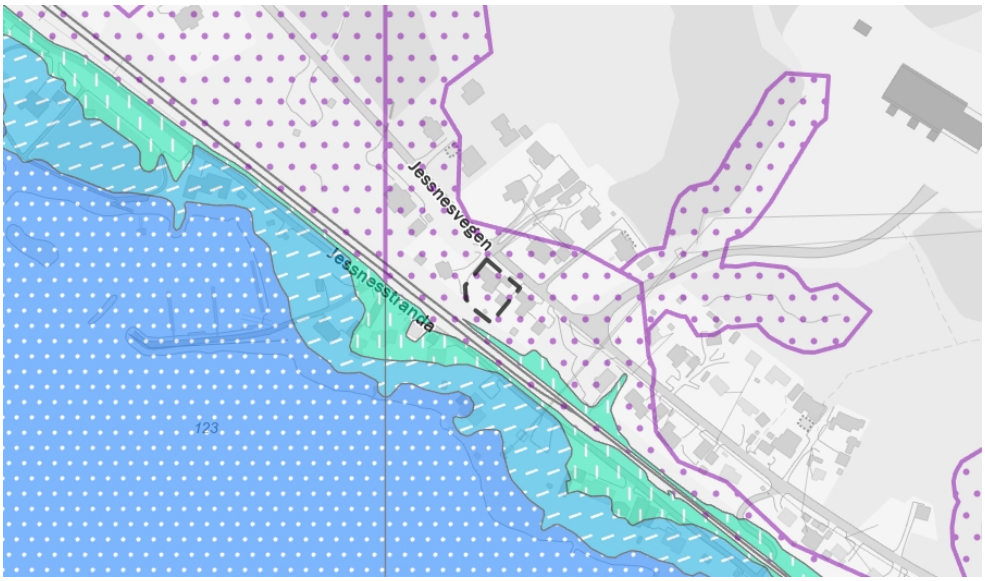
Navn	Sist oppdatert	Status	Nærmeste kjente forekomst
Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred	21.09.2026	Ikke funnet	1.5 km
Aktsomhetsområder for snøskred	23.02.2026	Ikke funnet	1.2 km
Aktsomhetsområder for steinsprang	01.04.2025	Ikke funnet	4.8 km
Forurenset grunn	28.09.2026	Ikke funnet	2 km
Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner	03.10.2026	Ikke funnet	0.2 km
Kvikkleire	28.09.2026	Ikke funnet	0.52 km
Skredfaresoner	28.09.2026	Ikke funnet	23.6 km
Stormflo	08.09.2026	Ikke funnet	101.6 km

VIKTIG: Fravær av treff på et datasett betyr ikke nødvendigvis at området er fritatt for risiko, men at det ikke er gjort observasjoner av det aktuelle temaet i området, eller at området ikke er kartlagt. Treff på et datasett indikerer normalt at ytterligere undersøkelser er nødvendige.

ambita

Flomfaresoner

Sist sjekket:	28.09.2026			
Aktsomhetsområde for flom	Nei	Ja		
Gjentaksintervall flom	Nesten aldri	500-1000 år	50-200 år	10-20 år



Tegnforklaring

Vann / elv

Aktsomhetsområde for flom

Flom - gjentaks-intervall 10-20 år

Flom - gjentaks-intervall 50-200 år

Flom - gjentaks-intervall 500-1000 år

Beskrivelse

Flomsoner viser arealer som oversvømmes ved ulike flomstørrelser (gjentaksintervall). Det blir utarbeidet flomsoner for 20-, 200- og 1000-årsflommene. Utvalgte vassdrag med stort skadepotensial blir kartlagt.

Flomaktsomhetsområder er et landsdekkende datasett som gir en grov oversikt over områder som potensielt kan være flomutsatt. Datasettet sier ingenting om sannsynlighet for flom og kan derfor ikke alene brukes i reguleringsplanarbeid eller for å vurdere utbygging etter sikkerhetskravene i byggteknisk forskrift.

Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)

ambita

Kulturminner - SEFRAK-bygninger

Sist sjekket:	14.09.2026	
Ruiner eller fjernede objekter	Nei	Ja
Meldepliktige bygg	Nei	Ja
Andre SEFRAK-bygg	Nei	Ja



Tegnforklaring

Ruin eller fjernet objekt Annet SEFRAK-bygg Meldepliktig bygg

Beskrivelse

SEFRAK er et landsdekkende register over eldre bygninger og andre kulturminner i Norge. Navnet er en forkortelse for SEkretariatet For Registrering Av faste Kulturminner, som var navnet på den institusjonen som påbegynte arbeidet med registeret. I dag ligger ansvaret for registering og vedlikehold av data hos Riksantikvaren. Alle bygninger fra før år 1900 ble registrert, foruten ruiner og en del andre kulturminner. I Finnmark ble grensa for innføring i registeret satt til året 1945. Det at et hus er registrert i SEFRAK gir det ikke automatisk vernestatus, og legger heller ikke spesifikke restriksjoner på hva som kan gjøres med det. SEFRAK-registeret sier ikke noe om objektenes verneverdi.

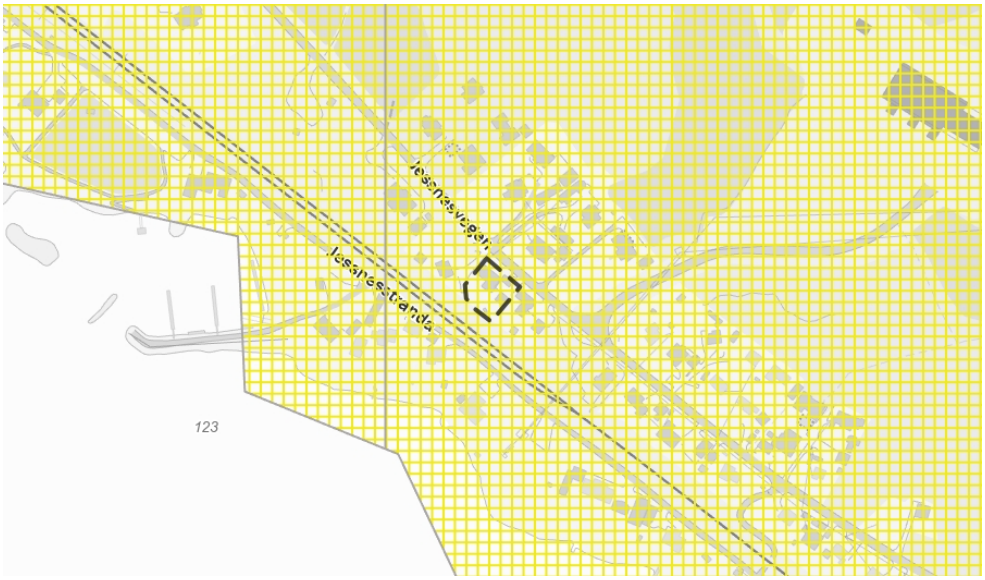
Datasettet blir ikke oppdaterte og er ikke kvalitetssikret.

Kilde: Riksantikvaren

ambita

Radonutsatt område

Sist sjekket:	28.09.2026			
Aktsomhetsgrad for radon på eiendommen	Usikker aktsomhet	Middels til lav aktsomhet	Høy aktsomhet	Særlig høy aktsomhet



Tegnforklaring

Usikker aktsomhet | Middels til lav aktsomhet | Høy aktsomhet | Særlig høy aktsomhet

Beskrivelse

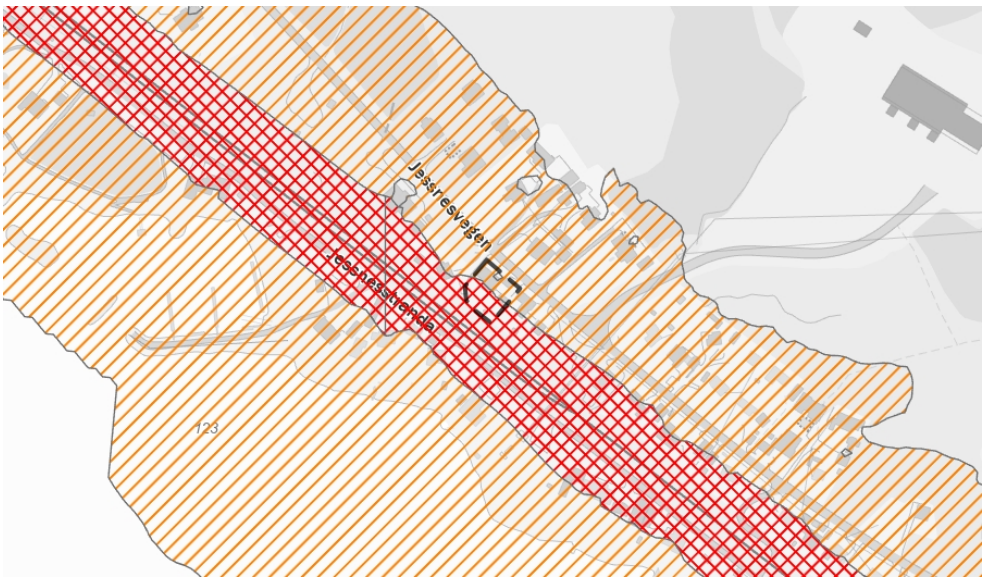
Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftsmålinger av radon. Inneluftsmålinger er fra Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA) sin nasjonale database, og geologi er fra Norges geologiske undersøkelse (NGU) sine berggrunns- og løsmassedatabaser. Berggrunnsdata er av målestokk 1:250.000 og løsmassedata er av varierende målestokk, fra 1:50.000 til 1:1000.000 Inneluftsmålinger er brukt til å identifisere områder med forhøyd aktsomhet for radon. De er også brukt til å kjennetegne geologi i forhold til aktsomhet for radon, og denne kunnskapen er overført til områder hvor det finnes ingen eller få inneluftsmålinger. Der hvor et område er klassifisert som «høy aktsomhet» er det beregnet at minst 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m3, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor et område er klassifisert som «middels til lav aktsomhet» er det beregnet at opp til 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m3, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor det ikke er nok data, eller hvor det ikke er nok statistisk sikkerhet for å beregne aktsomhet for radon, er områder klassifisert som «usikker aktsomhet». Alunskifer er tilknyttet forhøyde radonkonsentrasjoner. Områder hvor det finnes alunskifer er klassifisert som «særlig høy aktsomhet». Med å overføre kunnskap fra områder med inneluftsmålinger til områder uten inneluftsmålinger, er det antatt at radonegenskaper av en geologitype er det samme i hele landet. I praksis kan det forventes noe variasjon i radonegenskaper i polygoner av den samme geologitypen. I tillegg kan det forventes variasjon i radonegenskaper innenfor et polygon.

Kilde: Norges geologiske undersøkelse (NGU)

ambita

Støysoner

Sist sjekket:	31.08.2026		
Støy fra veg	Ingen	Gul støysone	Rød støysone
Støy fra jernbane	Ingen	Gul støysone	Rød støysone
Støy fra lufthavn	Ingen	Gul støysone	Rød støysone
Støy fra skytefelt	Ingen	Gul støysone	Rød støysone



Tegnforklaring

Gul støysone

Rød støysone

Beskrivelse

Kartene gir en oversikt over simulerte støysoner fra veg, lufthavn, jernbane, skyte- og øvingsfelt. Datasettene er utarbeidet etter Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442).

Datasettet for veg viser beregnet rød der gjennomsnittsstøy gjennom døgnet er større enn 65 desibell (Lden>65dB) og gul (Lden>55dB) støysone langs riks- og fylkesveg. Støyvarselkartene fra Statens vegvesen viser en prognosesituasjon 15–20 år fram i tid. Det vil si at trafikkvolum beregnet i årsdøgntrafikk (ÅDT), som er en av de viktigste parameterne i støyberegningsmodellen, er fremskrevet (basert på prognoser) til oppgitt beregningsår. Beregningshøyden er 4 meter. De viktigste parameterne er ÅDT, tungtrafikkandel og hastighet.
Datasettet for lufthavn gir opplysninger om støy i innflyvningssoner og støy ved bakken i tilknytning til flyplasser.
Datasettet for jernbane inneholder støysonekart for Bane NORs jernbanenett, og viser beregnet rød (Lden>68 dB) og gul (Lden>58dB) støysone.
Datasettet for skyte- og øvingsfelt angir rød sone for områder som er sterkt berørte av støy, der det frarådes å etablere støyfølsom bebyggelse. Gul sone angir områder som i noen grad er berørte av støy og der etablering av støyfølsom bebyggelse kan vurderes dersom det utføres støyreduserende tiltak. Nye støyberegninger skal gjøres hvert 5. år eller dersom det skjer forandringer i skytefeltet/skytebanen som påvirker støybildet.

Kilde: Avinor, Bane NOR, Statens Vegvesen, Forsvarsbygg

Flom- og støysonerapport

Eiendom	3411 755/140		
Utskriftsdato	09.10.2026	**Antall datasett**	7

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

1 Berørte datasett

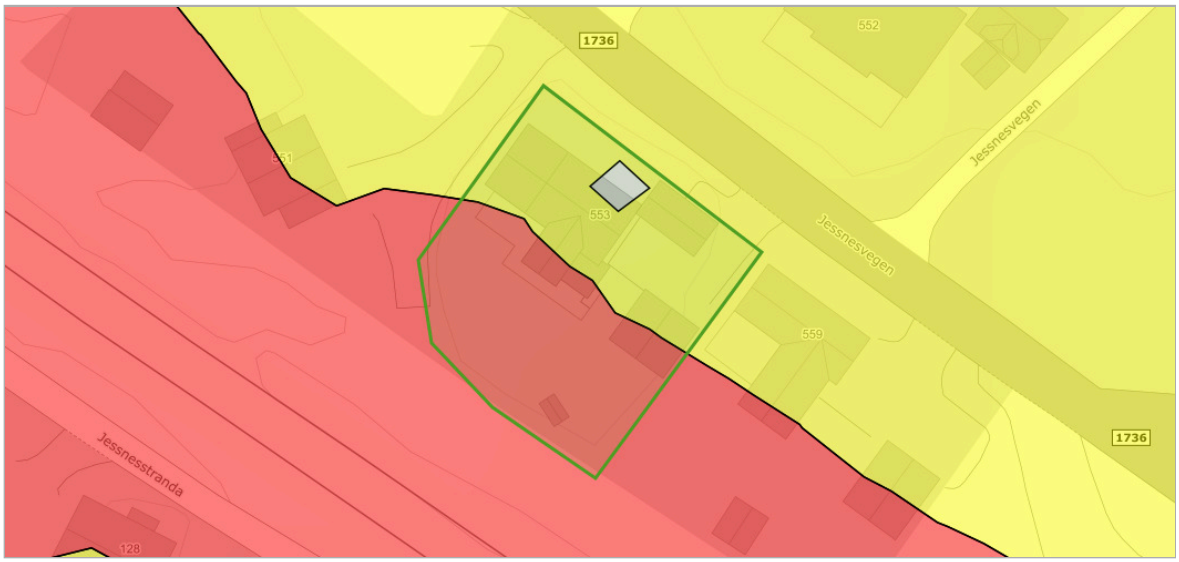
- Støysoner for BaneNORs jernbanenett

6 Sjekkede, ikke berørte datasett

- Flomsoner
- Støysoner Avinors lufthavner
- Støysoner for Forsvarets skyte- og øvingsfelt
- Støykartlegging veg etter T-1442
- Støysoner for Forsvarets flyplasser
- Strategisk støykartlegging veg

Støysoner for BaneNORs jernbanenett

Kilde	BaneNOR	Versjon	08.10.2026



Om datasettet

Tenesta inneheld støysonekart for Bane NORs jernbanenett utarbeidd i samsvar med "Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442)". Støysonekarta viser berekna raud (Lden>65dB) og gul (Lden>55dB) støysone. Støysonekarta er eit viktig grunnlag for kommunal arealplanlegging. Støysonekart vert utarbeidd for at utbyggjarar og publikum skal sjå kor støy er eit problem og derfor må være tema i nye planar. Det skal alltid gjerast mer nøyaktige støyberekningar dersom det er aktuelt med utbygging av støyømfintlig bebyggelse innanfor støysonane.

Tegnforklaring

Støysoner
- Lavt støynivå
- Høyt støynivå

Objekter

Kategori
G
R

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 755, Bruksnr 140	**Kommune:**	3411	Ringsaker
Adresse:				
Veiadresse:	Jessnesvegen 553, gatenr 8336 2320 Furnes	**Grunnkrets:** **Valgkrets:**	122 6	Jesnes Furnes
Oppdatert:	28.09.2019	**Kirkesogn:**	3011203	Furnes

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:	Skomakerhuset	**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	27.09.1991	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	844,4 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	3411/755/140	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Annen forretningstype	Forretning:	23.02.2011	Berørt	3411/755/2	0,0
	Matrikkelført:	23.02.2011	Berørt	3411/755/3	0,0
			Berørt	3411/755/140	0,0
Kart- og delingsforretning	Forretning:	27.09.1991	Avgiver	3411/755/2	-850,0
	Matrikkelført:		Mottaker	3411/755/140	850,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Bygning 1 av 3: Enebolig

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Jessnesvegen 553	Bolig	133,0	Kjøkken	1		

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	30,0	Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	148,0	Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	148,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	01.01.1980
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	1
Bygningsnr:	152513666			Antall etasjer:	2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA: Bolig	Annet	Totalt	BTA: Bolig	Annet	Totalt
H01	1	113,0		113,0			
H02		35,0		35,0			

Kulturminner:

	Id	Objektnavn	Tidfesting
Sefrakminne:	412 50 16	Hovedbygningen Dalby	1875-1899
Nåværende funksjon:			
Tidligere funksjon:		Dalby, arbeidsbolig	
Tilbygg/ombygging:			

Bygning 2 av 3: Garasjeuthus anneks til bolig

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:	37,0	Rammetillatelse:	15.05.2006
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	01.06.2006
Energikilde:		BRA annet:	32,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	32,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	15.01.2007
Vannforsyning:	Privat ikke innlagt			Antall boliger:	
Bygningsnr:	18495902			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA: Bolig	Annet	Totalt	BTA: Bolig	Annet	Totalt
H01			32,0	32,0		37,0	37,0

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 3 av 3: Garasjeuthus anneks til bolig (Kilde: Massivregistrering)

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:	25,0	Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:	14,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	14,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	01.01.1980
Vannforsyning:				Antall boliger:	

Bygningsnr:	152513674	Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

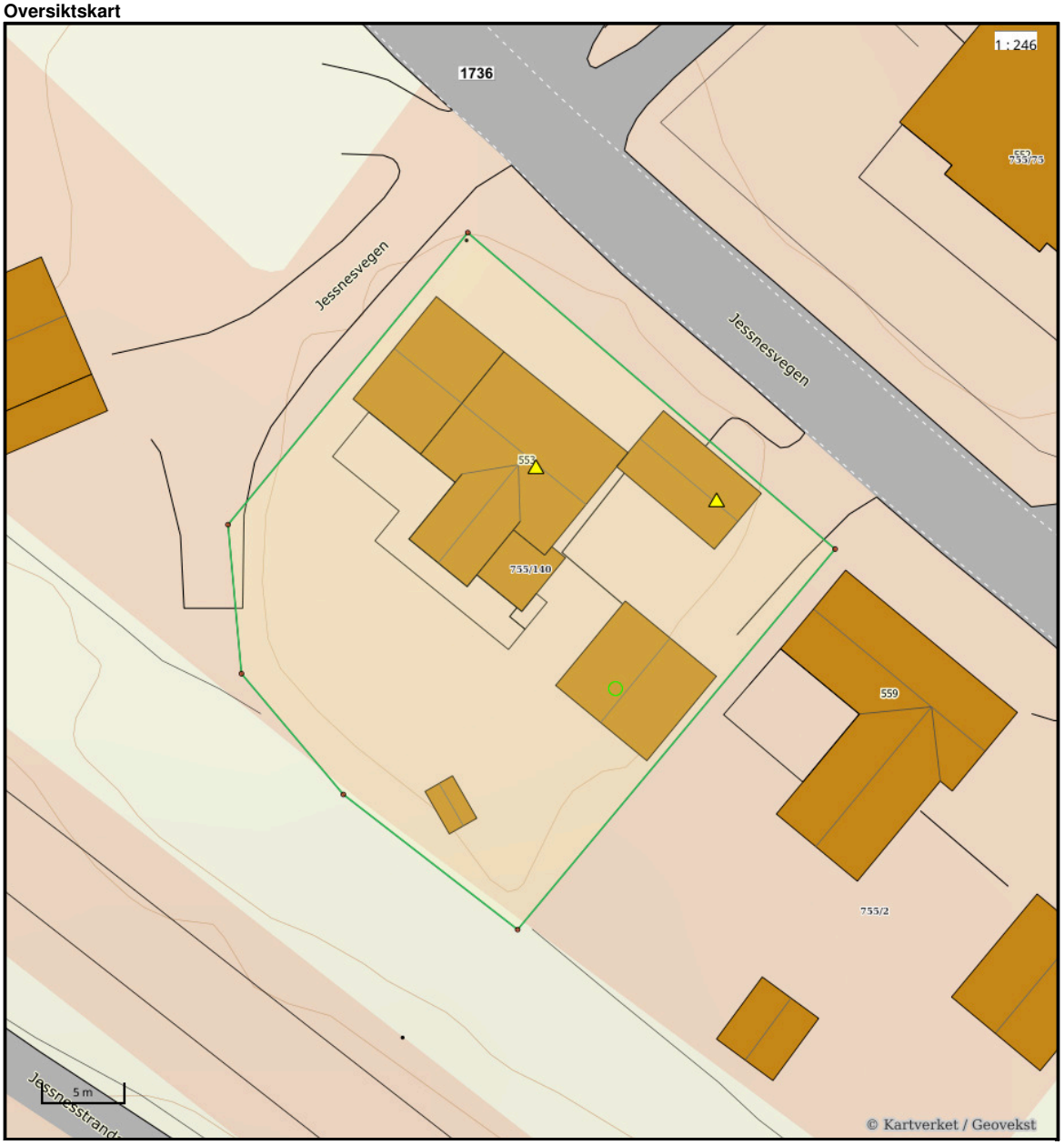
Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				14,0	14,0			25,0	25,0

Kulturminner:

	Id	Objektnavn	Tidfesting
Sefrakminne:	412 50 17	Vedskjul Dalby	

Nåværende funksjon:
Tidligere funksjon:
Tilbygg/ombygging:

Oversiktskart

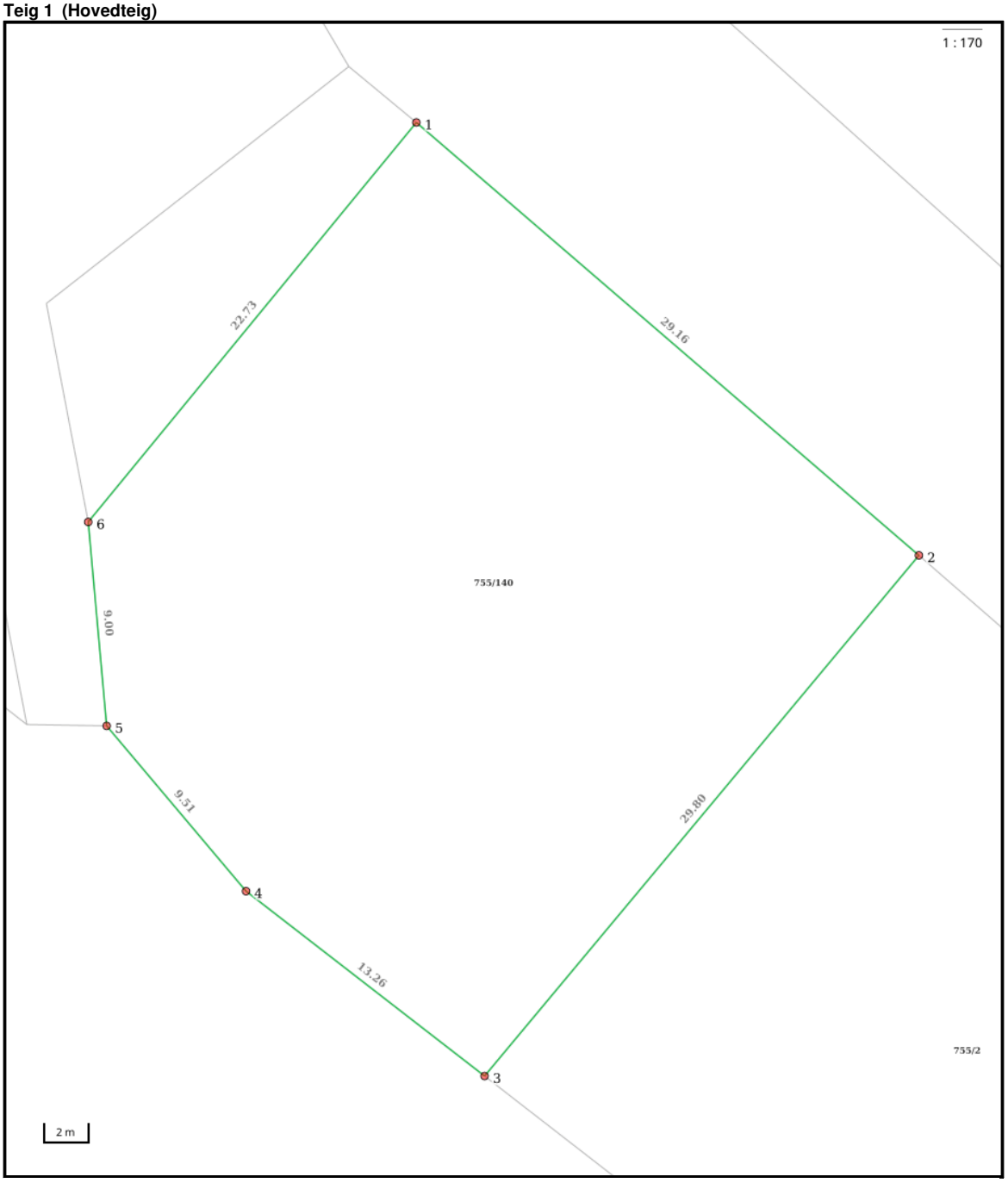


Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

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: 844,40m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

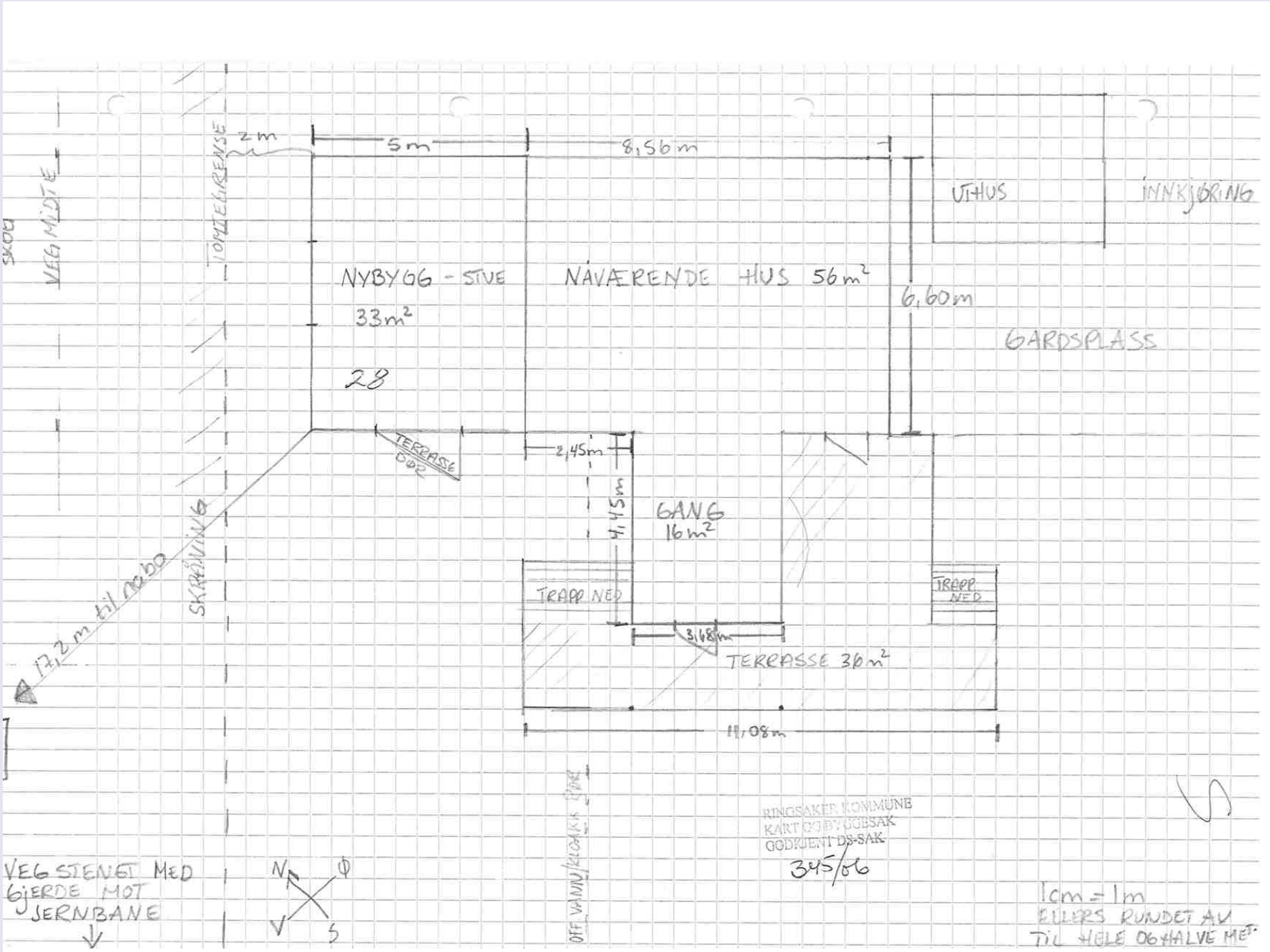
Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 745 205,50	608 236,65	29,16m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 745 188,56	608 260,38	29,80m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 745 164,03	608 243,46	13,26m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
4	6 745 171,16	608 232,28	9,51m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
5	6 745 177,84	608 225,51	9,00m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
6	6 745 186,69	608 223,89	22,73m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent

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

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

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 kartutskrift 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 kartutskriften.


SKOG
VEGMIDTE
TOMTEGRENSE
2m
5m
8,56m
UTHUS
INNKJØRING
NYBYGG - STUE
33m²
NÅVÆRENDE HUS 56m²
6,60m
GÅRDSPLASS
28
TERRASSE
DØR
2,45m
4,45m
GANG
16m²
TRAPP NED
TRAPP NED
3,48m
TERRASSE 36m²
11,08m
17,2m til ARBO
SKRÅNING
VEG STENGT MED
GJERDE MOT
JERNBANE
N
Ø
V
S
OFF. VANN/KLOAK LEDNING
RINGSAKER KOMMUNE
KART GODKJENT/OBSAK
GODKJENT DS-SAK
345/06
1cm = 1m
ELLERS RUNDET AV
TIL HELE OG HALVE MET.

V
S
N
Ø
GARDSPLASS
RINGSAKER KOMMUNE
KART OG TEKNISK SAK
GODKJENT DS-SAK
345/16
UTHUS
INNKJØRING
JESSNESVEGEN



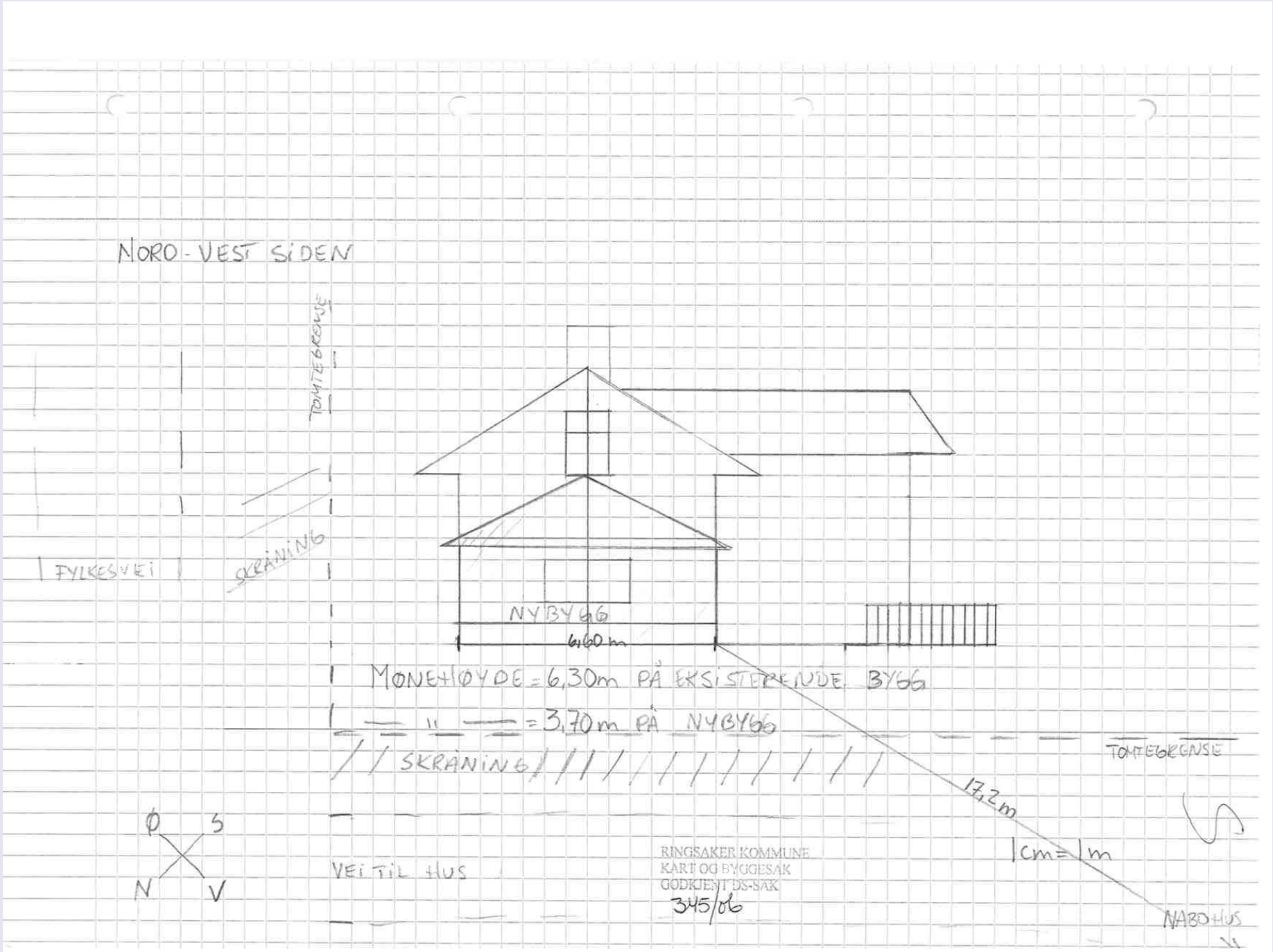
TOMTEGRENSE

N
Ø
V
S

Jernbane

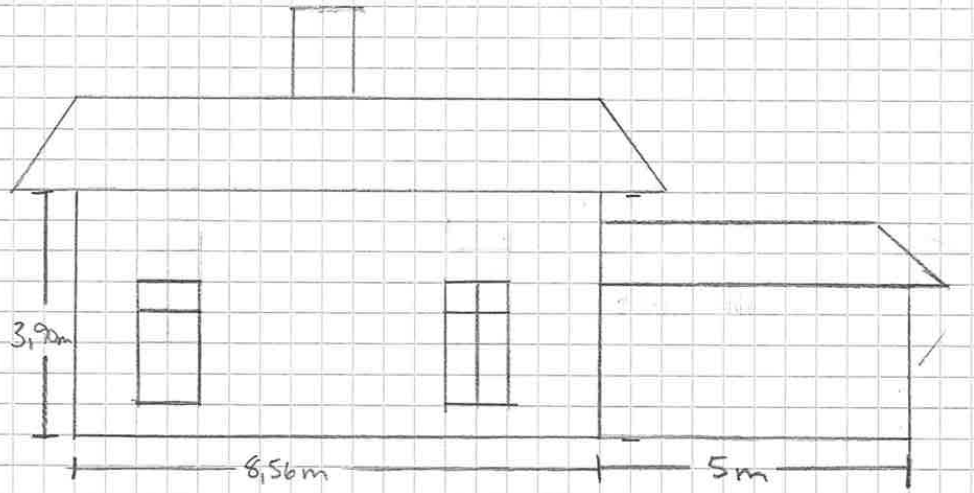
RINGSAKER KOMMUNE
KART OG BYGGESAK
GODKJENT DS-SAK
345/86

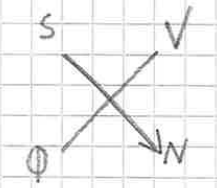
1 cm = 1 m
ELLERS RUNDET AV TIL HELE OG HALVE METER


NORD-VEST SIDEN
TOMTEGRENSE
FYLKESVEI
SKRÅNING
NYBYGG
6,60 m
MØNEHØYDE = 6,30m PÅ EKSISTERENDE BYGG
" " = 3,70m PÅ NYBYGG
SKRÅNING
TOMTEGRENSE
17,2 m
1 cm = 1 m
Ø
S
N
V
VEI TIL HUS
RINGSAKER KOMMUNE
KART OG BYGGESAK
GODKJENT DS-SAK
345/06
NABOHUS

STENGT MOT JERNBANEN

BAKSIDEN AV HUSET - SETT FRA FYLKESVEI (JESSNESVN.)





NABO
755/26

41,2m

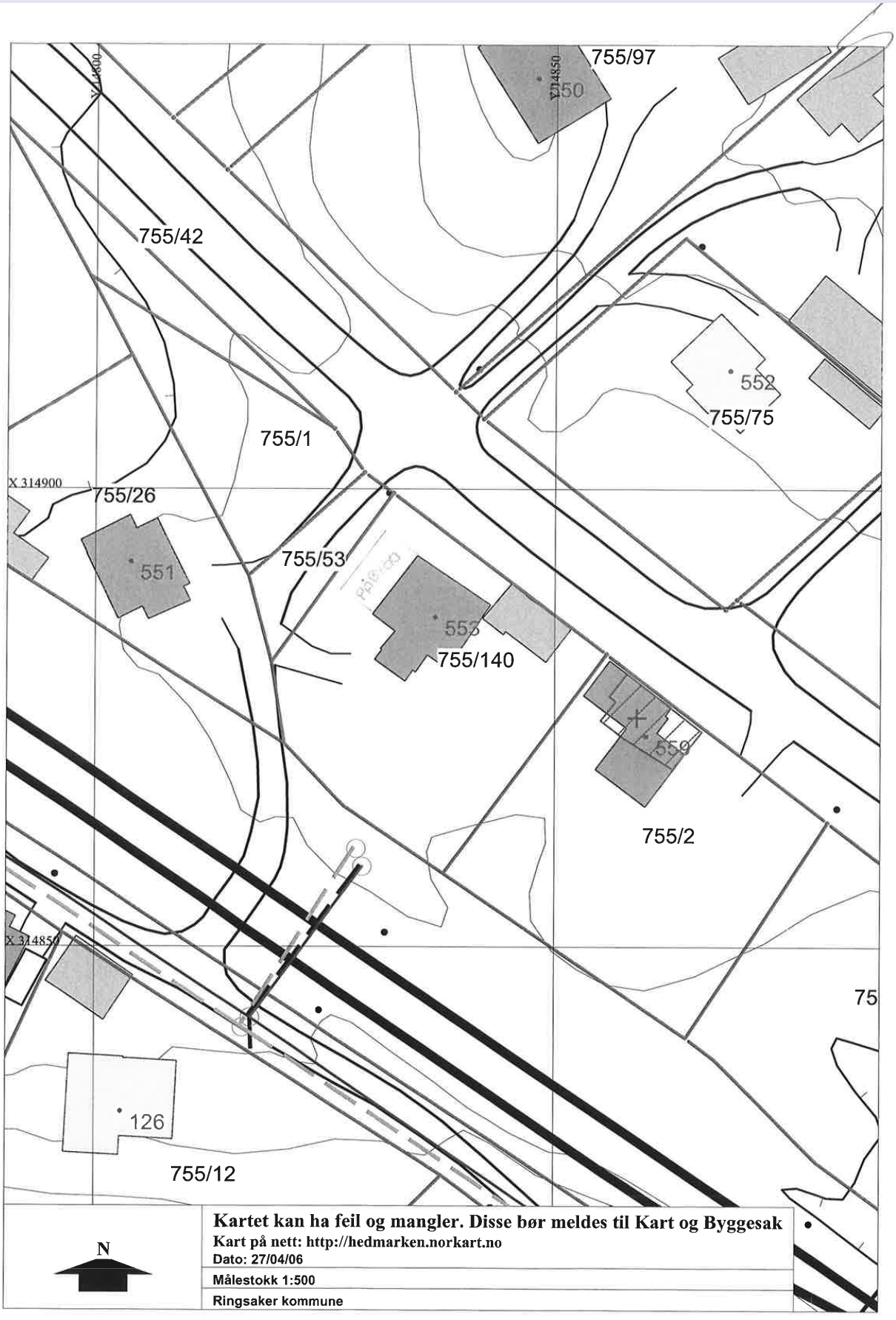
VEI

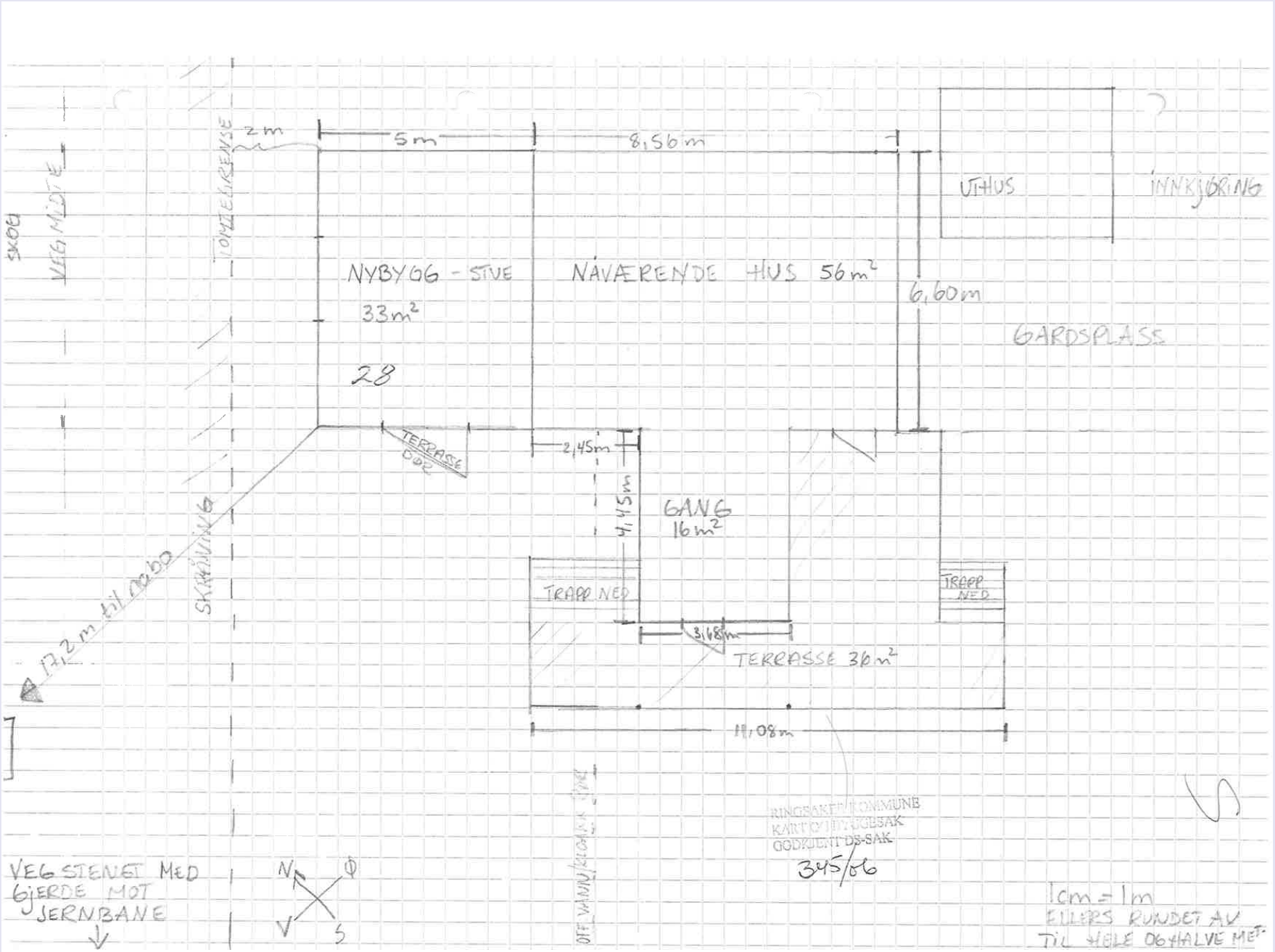
SKRÅNING

SKJÆR/
KRATT

RINGSAKER KOMMUNE
KART OG BYGGESAK
GODKJENT DS-SAK
345/86

JESSNESVN.


755/97
Y 14850
550
755/42
552
755/75
755/1
X 314900
755/26
551
755/53
553
755/140
550
755/2
X 314850
75
126
755/12
N
Kartet kan ha feil og mangler. Disse bør meldes til Kart og Byggesak
Kart på nett: http://hedmarken.norkart.no
Dato: 27/04/06
Målestokk 1:500
Ringsaker kommune

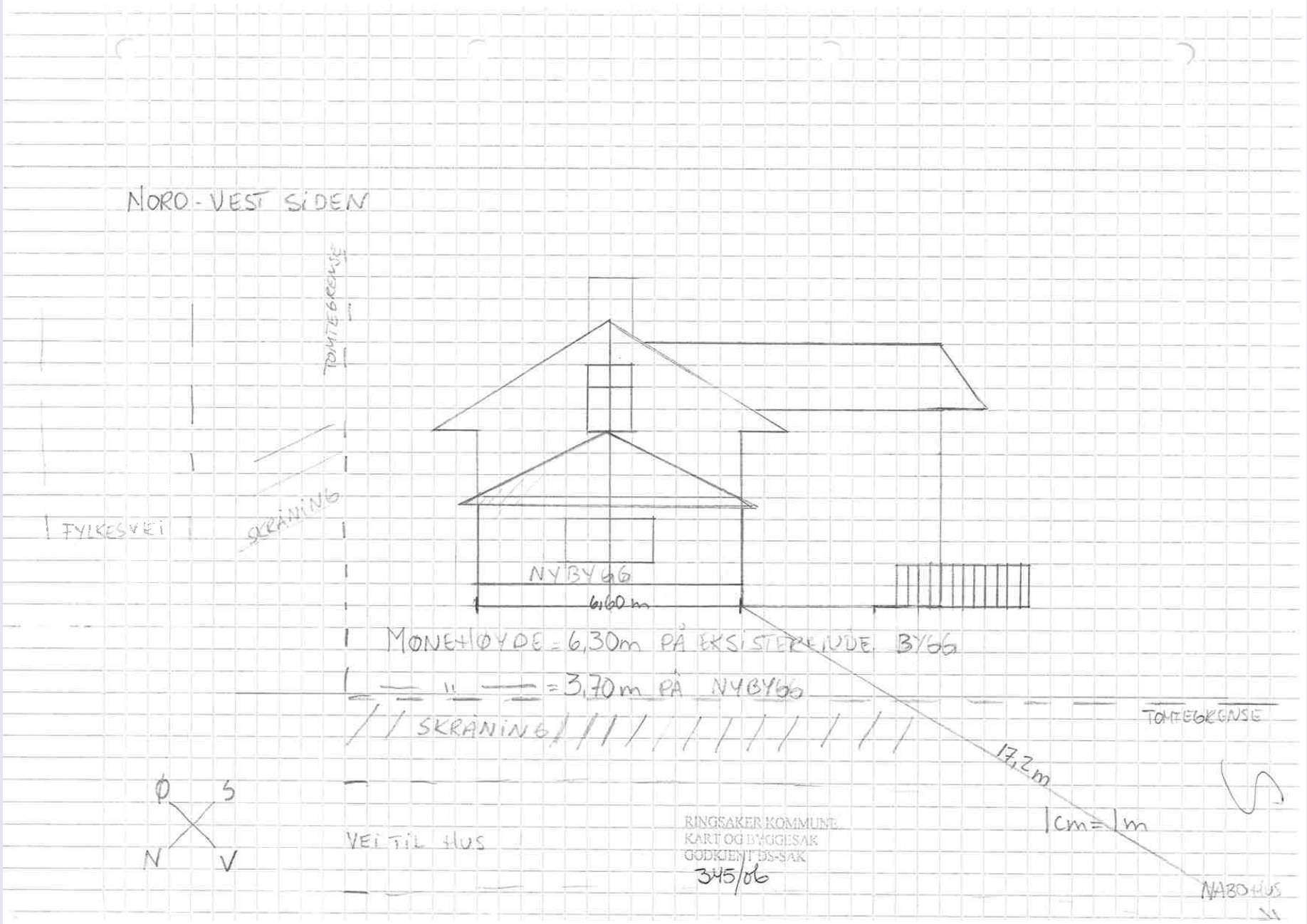

2m
5m
8,56m
TOMTEGRENSE
SKOG
VEG MIDT
UTHUS
INNKJØRING
NYBYGG - STUE
33m²
NÅVÆRENDE HUS 56m²
6,60m
GÅRDSPLASS
28
TERRASSE
2,45m
4,45m
GANG
16m²
TRAPP NED
TRAPP NED
3,68m
TERRASSE 36m²
11,08m
17,2m til vei
SKRÅNING
VEGSTENET MED
GJERDE MOT
JERNBANE
N
Ø
V
S
RINGSAKER KOMMUNE
KART OG EIENDOMSSAK
GODKJENT DS-SAK
345/06
1cm = 1m
ELLERS RUNDET AV
TIL HELE OG HALVE MET

V
S
Ø
N
GARDSPLASS
RINGSAKER KOMMUNE
KART OG INNMÅLINGSAK
GODKJENT I US-SAK
345/86
UTHUS
INNKJØRING
JESSNESVEGEN



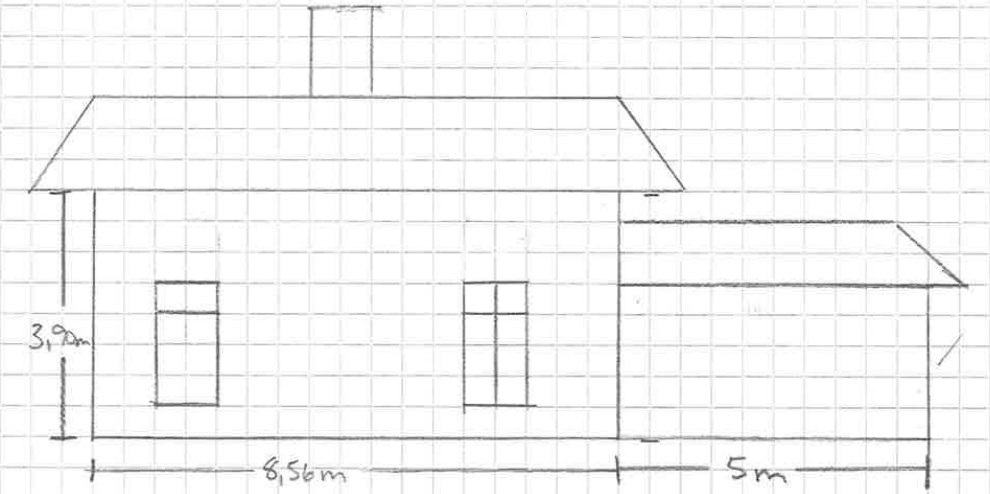
RINGSAKER KOMMUNE
KART OG BYGGESAK
GODKJENT DS-SAK
345/86

1 cm = 1 m
FELLERS RUNDET AV TIL HELE OG HALVE METER.

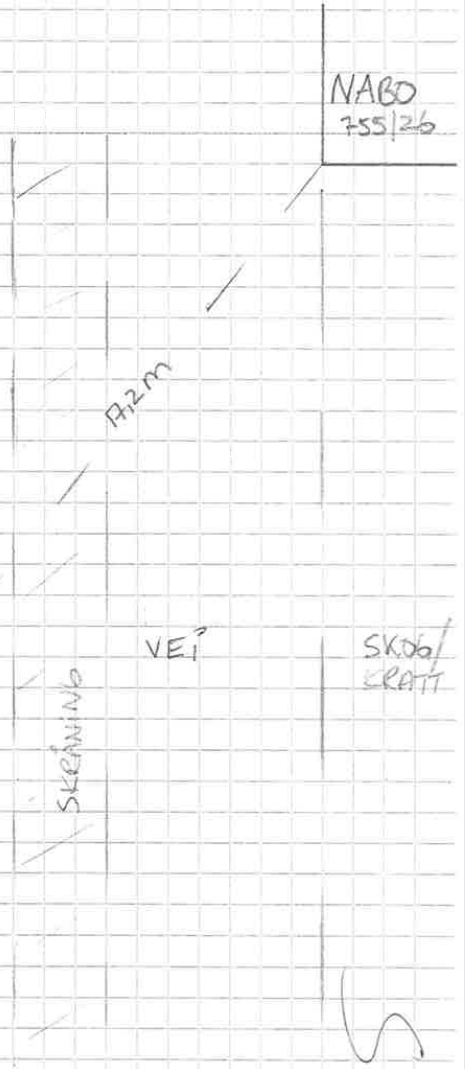

NORD-VEST SIDEN
TOMTEGRENSE
FYLKESVEI
SKRÅNING
NY BY66
6,60 m
MØNEHØYDE = 6,30m PÅ EKSISTERENDE BY66
" " = 3,70m PÅ NY BY66
SKRÅNING
TOMTEGRENSE
17,2m
1cm = 1m
Ø
S
N
V
VEI TIL HUS
RINGSAKER KOMMUNE
KART OG BYGGESAK
GODKJENT DS-SAK
345/06
NABOHUS

STENGT MOT SØRNORDEN

BAKSIDEN AV HUSET - SETT FRA FYLKESVEI (JESSNESVN.)







RINGSAKER KOMMUNE
KART OG BYGGESAK
GODKJENT DS-SAK
345/86

JESSNESVN.

Spesifikasjoner:

GARASJE B1 6x6m

Romslig dobbelgarasje
Takvinkel: 27G
Gr. flate: 36,0kvm
Bruksareal: 34,0kvm





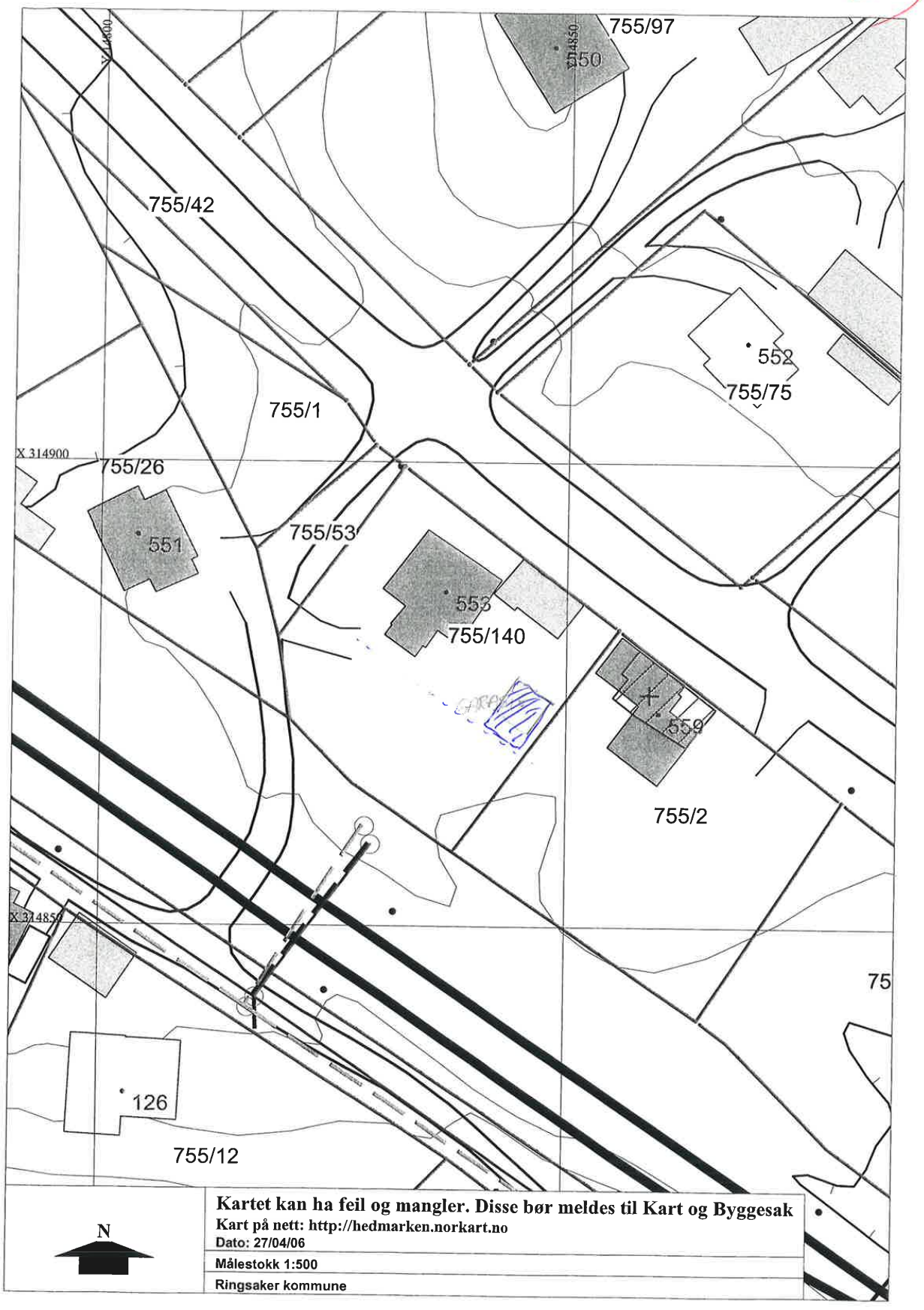
Velger stående panel og muligens en stor port.

RINGSAKER KOMMUNE
KART OG BYGGESAK
GODKJENT DS-SAK
25/06



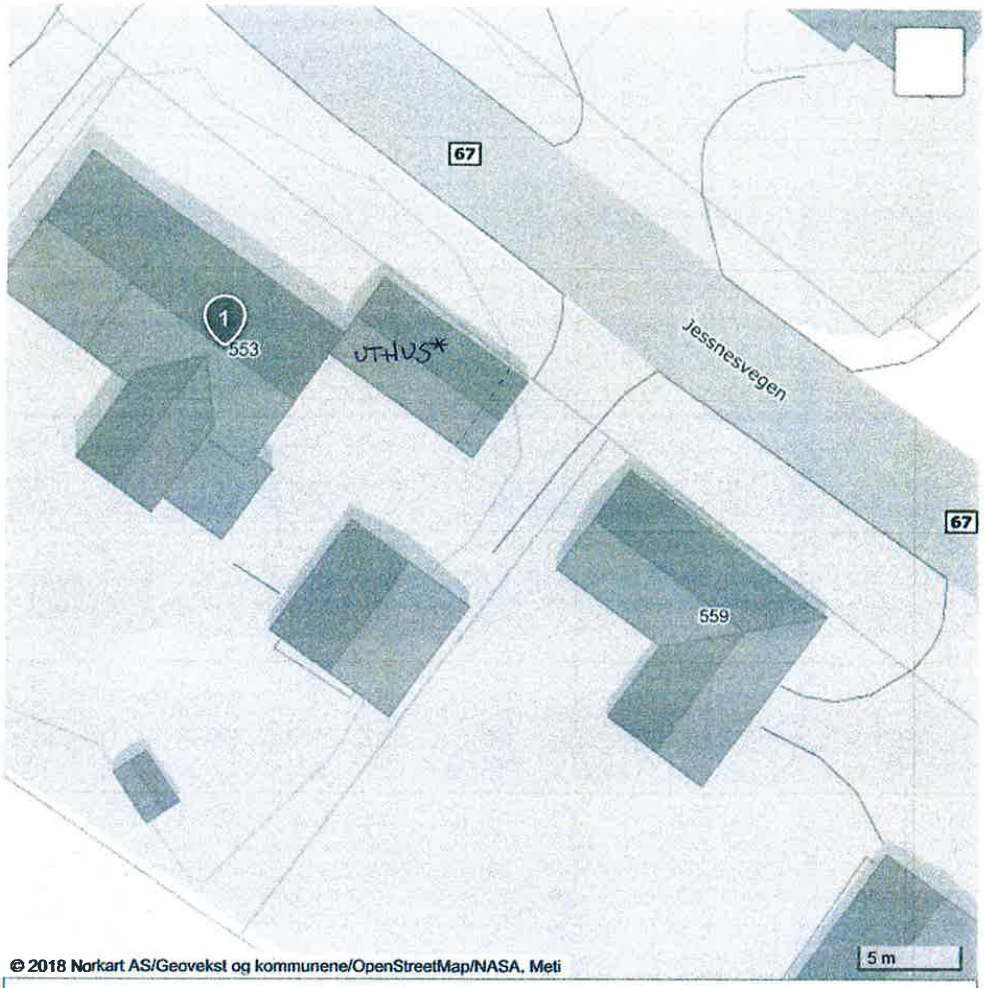


RINGSAKER KOMMUNE
KART OG BYGGESAK
GODKJENT DS-SAK
257/06


755/97
550
755/42
552
755/75
755/1
X 314900
755/26
551
755/53
553
755/140
559
755/2
X 314850
75
126
755/12
N
Kartet kan ha feil og mangler. Disse bør meldes til Kart og Byggesak
Kart på nett: http://hedmarken.norkart.no
Dato: 27/04/06
Målestokk 1:500
Ringsaker kommune

Opplysningen® 1881

Skriv ut



1. **Jessnesvegen 553**

Copyright © 2018 Digitale Medier 1881 AS – Norges beste katalogtjeneste.

* Nye mål på uthus = B3,60m L6,80m.

Utskrift fra Norkart AS kartklient

Dato: 07.06.2018 Målestokk: 1:250 Koordinatsystem: UTM 32N



Utskriftsdato: 09.10.2026

Ringsaker kommune

Adresse: Postboks 13, 2381 Brumunddal

Telefon: 62335000

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Ringsaker kommune

Kommunenr.	3411	**Gårdsnr.**	755	**Bruksnr.**	140	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Jessnesvegen 553, 2320 FURNES								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2025
44367175	1142	31.12.2025	Stipulert forbruk	66

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Ringsaker kommune
Adresse: Postboks 13, 2381 Brumunddal
Telefon: 62335000

Utskriftsdato: 09.10.2026

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Ringsaker kommune

Kommunenr.	3411	**Gårdsnr.**	755	**Bruksnr.**	140	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	

BruksenhetId	6270299688	**Bygningstype**	Bolig
Bygningsnummer	152513666	**Bruksenhetsnummer**	H0101
Bygningstatus	Ferdigattest	**Bruksenhetsadresse**	Jessnesvegen 553, 2320 FURNES

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 6270299688.

BruksenhetId	32374593	**Bygningstype**	Bolig
Bygningsnummer	152513666	**Bruksenhetsnummer**	H0101
Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	Jessnesvegen 553, 2320 FURNES

Situasjon

Røykvarslere		**Slukkerutstyr**			
Sammenkoblet	**Enkel**	**Slange**	**Pulver**	**Skum**	**Annet**
3	4	0	0	1	0

Ildsteder

Plassering	**Type**	**Produsent**	**Modell**
Stue	Pelletsovn		

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		**Siste utførte tiltak røykløp**	
Dato	**Type**	**Dato**	**Type**
07.02.2023	Tilsyn	17.10.2024	Feiing

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 32374593

BruksenhetId	32374672	**Bygningstype**	Unummerert
Bygningsnummer	152513674	**Bruksenhetsnummer**	0000
Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 32374672.

BruksenhetId	32186017	**Bygningstype**	Unummerert
Bygningsnummer	18495902	**Bruksenhetsnummer**	0000
Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 32186017.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Utskriftsdato: 09.10.2026

Ringsaker kommune

Adresse: Postboks 13, 2381 Brumunddal

Telefon: 62335000

Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Ringsaker kommune

Kommunenr.	3411	**Gårdsnr.**	755	**Bruksnr.**	140	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Jessnesvegen 553, 2320 FURNES								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	**Fakturert beløp i 2025**
Avløp	7 589,27 kr
Eiendomsskatt	4 522,49 kr
Feiing	461,52 kr
Renovasjon	5 687,52 kr
Vann	6 265,84 kr
Sum	**24 526,64 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
vann etter måler	25%	33 m3	36.92	1/1	0 %	1 218,53 kr	1 218,53 kr
kloakk etter måler	25%	33 m3	42.79	1/1	0 %	1 411,99 kr	1 411,99 kr
Tilsyn fyringsanlegg	0%	1 stk	344.00	1/1	0 %	344,00 kr	286,70 kr
Feiing hvert 6.år	0%	1 stk	117.50	1/1	0 %	117,50 kr	97,90 kr
140 ltr. restavfallsdunk	25%	1 stk	5687.50	1/1	0 %	5 687,50 kr	4 739,63 kr
fradrag vann	25%	-33 m3	36.92	1/1	0 %	-1 218,53 kr	-1 218,53 kr
fradrag kloakk	25%	-33 m3	42.79	1/1	0 %	-1 411,99 kr	-1 411,95 kr
Abonnementsgebyr, vann	15%	1 stk	3847.99	1/1	0 %	3 847,99 kr	3 199,55 kr

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Vannavgift etter måler	15%	33 m3	33.97	1/1	0 %	1 121,04 kr	1 121,04 kr
Fradrag vann	15%	-33 m3	33.97	1/1	0 %	-1 121,04 kr	-1 121,04 kr
Forskudd vann	15%	66 m3	35.03	1/1	0 %	2 311,91 kr	1 920,78 kr
Abonnementsgebyr avløp	15%	1 stk	4795.99	1/1	0 %	4 795,99 kr	3 986,64 kr
Avløpsavgift etter måler	15%	33 m3	39.36	1/1	0 %	1 299,03 kr	1 299,03 kr
Fradrag avløp	15%	-33 m3	39.36	1/1	0 %	-1 299,03 kr	-1 298,99 kr
Forskudd avløp	15%	66 m3	40.70	1/1	0 %	2 686,10 kr	2 231,02 kr
Eiendomsskatt	0%	1134700 Prom	4.00	1/1	0 %	4 539,00 kr	3 766,15 kr
					Sum	**24 329,99 kr**	**20 228,45 kr**

Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

Mva-feltet gir informasjon om varens merverdiavgiftsats, og beløp er inkludert merverdiavgift. De som har 0% er unntatt merverdiavgift.

Prognosene for inneværende år kan avvike, spesielt ved årsskifte. Dette kan skyldes at enhetspriser ikke er oppdatert for nytt år eller at noen gebyr foreløpig ikke er opprettet for nytt år.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Utskriftsdato: 09.10.2026

Ringsaker kommune

Adresse: Postboks 13, 2381 Brumunddal

Telefon: 62335000

Opplysninger om eiendomsskatt

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Ringsaker kommune

Kommunenr.	3411	**Gårdsnr.**	755	**Bruksnr.**	140	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Jessnesvegen 553, 2320 FURNES								

Eiendomsskatt registrert på eiendommen

Taksten gjelder for det kalenderåret den er vedtatt.

Takst	1 621 000,00 kr
Skatt	4 538,00 kr
Bunnfradrag	0,00 kr
Antall boenheter	1
Dato vedtatt	01.01.2018
Eiendomsstype	Bolig
Promillesats	4 ‰
Fritak	Ingen

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

SpareBank 1 ØSTLANDET

Pusse opp, etterisolere eller bytte varmekilde?

Tenk energibesparende løsninger helt fra start, så sparer du strøm og øker verdien på boligen din.

Vi hjelper deg med prosjektet ditt - Grønt energilån for en mer energieffektiv bolig

Les mer på sb1ostlandet.no, eller ring oss på 915 070 40.



Eff.rente 5,38 %,
2 mill., o/25 år,
kostnad kr 1.593.715,
totalt kr 3.593.715.

Söderberg & Partners | Eiendom

Boligkjøperforsikring

Med vår boligkjøperforsikring får du en rettshjelpsforsikring som dekker juridisk bistand i eventuelle reklamasjonssaker mot selger. Med boligkjøperforsikring er du i trygge hender dersom du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Hvis boligen du har kjøpt har feil eller mangler du ikke ble gjort kjent med av selger eller megler, kan det være både frustrerende, tidkrevende og kostbart. Gjennom vår boligkjøperforsikring får du tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. Forsikringen løper i 5 år etter overtakelsen, og dekker egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Kostnader for reparasjon av eventuelle feil eller mangler dekkes ikke av boligkjøperforsikringen. Slike kostnader vil man kunne kreve dekket av selger dersom eiendommen er mangelfull etter avhendingsloven. Skjulte feil, tilbakeholdte opplysninger og/eller mangelfulle/uriktige opplysninger gir grunnlag for henvendelse. Våre saksbehandlere vil da vurdere det rettslige grunnlaget basert på informasjonen som er mottatt.

Fordeler

Du trenger ikke betale saksomkostninger
En boligkjøperforsikrings hovedfunksjon er å dekke eventuelle saksomkostninger knyttet til en klage på boligkjøpet. Dette inkluderer kostnader til advokat og eventuelle rapporter som må utføres. Forsikringen dekker beløpet enten du taper eller vinner.

Forsikringen har ikke et tak

Mens en vanlig innbo- og husforsikring vanligvis har et tak på rundt kr 100 000 og en egenandel på ca. 20 %, så trenger du med boligkjøperforsikring ikke å bekymre deg for beløpet på saksomkostningene. Dette dekkes av forsikringsselskapet uansett hvor høyt det blir.

Den gir deg en ekstra trygghet

Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke sakskostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til prosfesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Andel:	kr 8 600
Seksjonert bolig	kr 12 500
Enebolig/fritid/tomt:	kr 17 900

soderbergpartners.no/eiendom

Boligkjøperforsikring

Dersom du ønsker å tegne boligkjøperforsikring, vil dette være en omkostning ved kjøpet og premien finansieres gjennom din boligfinansiering.

Både distribusjonskostnad til EiendomsMegler 1 Østlandet (kr 4 873 for Borettslagseiendom, kr 6 856 for seksjonert eiendom/aksjebolig og kr 7 709 for enebolig/fritid/tomt) og honorar til Söderberg & Partners (kr 688 for borettslagseiendom, kr 1 000 for seksjonert eiendom/aksjebolig og kr 1 432 for enebolig/fritid/tomt) samt fakturagebyr, er medregnet i premietabellen ovenfor, slik at du kun betaler den oppgitte premien.

Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Produkt og leverandørinformasjon

Forsikringen er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB og er formidlet gjennom Söderberg & Partners.

Söderberg & Partners er en uavhengig og objektiv forsikringsmegler med konsesjon fra Finanstilsynet og er oppført i Finanstilsynets virksomhetsregister.

Boligkjøperforsikringen gjelder for kjøp av eiendom solgt etter avhendingsloven.

Forsikringen kan ikke tegnes dersom boligen kjøpes som ledd i egen næringsvirksomhet, mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen eller kjøpes fra nærstående. Som nærstående regnes familie i opp- og nedstigende linje, samt søsken. Forsikringen kan ikke tegnes ved kjøp av næringseiendom, eller obligasjonsleilighet.

Crawford & Company er spesialister på avhendingsrett og vil på vegne av forsikringsselskapet bistå deg dersom du oppdager en mangel ved boligen du nettopp har kjøpt.

Jeg samtykker til at informasjon om min forsikring kan brukes til statistiske formål av Söderberg & Partners. Informasjonen skal kun brukes som beregningsgrunnlag for forsikringsformål, og er alltid anonymisert. Informasjon kan ikke overleveres til tredjepart.

Garantifond for skadeforsikring

Garantifondet har til hensikt å sikre forsikringstakere dersom forsikringsselskapet ikke er i stand til å oppfylle sine betalingsforpliktelser. Garantiordningen omfatter kun forsikringsselskap som har hjemstat, eller har etablert filial, i Norge. Forsikringsgiver for boligkjøperforsikring er Gar-Bo Försäkring AB, som ikke er omfattet av Garantiordningen. Det er ingen tilsvarende garantiordning i hjemstaten til forsikringsselskapet.

Klage

Söderberg & Partners har fremforhandlet den beste løsningen for boligkjøperforsikring for våre kunder. Dersom du er misfornøyd med forsikringsmeglerens tjenester kan du sende inn en klage. Klagen sendes per e-post til klage@soderbergpartners.no eller per brev til Söderberg & Partners, Postboks 324, 1326 LYSAKER v/klageansvarlig.

Söderberg & Partners vil bekrefte at klagen er mottatt og registrert senest innen 5 virkedager, og klagen skal være ferdig behandlet senest innen 8 uker. Dersom du ikke er fornøyd med vurderingen av den fremsatte klagen, er det anledning for å fremlegge saken til vurdering hos en uavhengig nemnd:
Klagenemnda for forsikrings- og gjenforsikringsmeglingsvirksomhet, Sekretariatet v/Finanstilsynet, Postboks 1187
Sentrum. 0107 Oslo.

Spørsmål om forsikringen

Söderberg & Partners (org.nr 965 575 162)
Postboks 324
1326 Lysaker
Tlf. 93 00 00 20
boligkjoperforsikring@soderbergpartners.com
soderbergpartners.no/eiendom

Skade/krav

Crawford & Company
Postboks 133
1338 Sandvika
Tlf. 67 20 91 44 |
boligkjoperforsikring@crawco.no
www.kjoperforsikring.com

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen

Vi er glade for å kunne tilby deg Boligeierfordelen – en unik fordel som gir deg 20 prosent rabatt på boligforsikring det første året, når du har kjøpt bolig gjennom EiendomsMegler 1



Hvorfor velge Boligeierfordelen?

- **20 prosent rabatt på forsikringen** det første året, når du kjøper bolig gjennom EiendomsMegler 1. Rabatten gjelder din nye bolig og er uavhengig av hvilken dekning du velger på boligforsikringen din. Etter 12 måneder fornyer vi forsikringen til ordinær pris, men du beholder samle- og bankrabatten.
- **Full trygghet fra dag én fordi** forsikringen din dekker alt fra skader på hus og innbo, til uforutsette hendelser som vannlekkasjer, tyveri og naturskader.
- **Beskyttelse av eiendelene dine under flytting** slik at du får dekket kostnader knyttet til eventuelle skader eller tap som kan oppstå i flytteprosessen.
- **Rask oppfølging** fra rådgiver i SpareBank 1 som tar kontakt med deg innen tre virkedager etter at du har fylt ut oppgjørsskjemaet. Rådgiveren sørger for at boligen din blir forsikret med den beste dekningen til den beste prisen, og at korrekt rabatt er lagt inn.

Hvordan komme i gang?

1. Velg **"kontakt meg!"** i oppgjørsskjemaet du fyller ut etter at du har kjøpt boligen.
2. En rådgiver fra SpareBank 1 kontakter deg for å sette opp en forsikringsavtale.
3. Med forsikringen på plass, har du forsikring med 20 prosent rabatt det første året.

Vi er her for å hjelpe deg

Vi i SpareBank 1 er opptatt av at hver bolig og hver kunde er unik. Derfor tar vi oss tid til å gå gjennom forsikringsbehovene dine. Etter en kort samtale med oss, kan du føle deg trygg på at du har den dekningen som er best for deg og det nye hjemmet ditt.

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Budskjema

Bindende bud på eiendommen
Jessnesvegen 553, 2320 FURNES
Gnr 755, bnr 140, , i Ringsaker kommune.
Oppdragsnr. 6019260632

Bud stort kr.: _____
(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Evt. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet).

Eventuelle forbehold: _____

Ønsket overtagelsesdato: _____ / _____ Akseptfrist: _____ / _____ kl.: _____

Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____
(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra SpareBank 1: Ja ◯ Nei ◯

Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja ◯ Nei ◯

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

Forbruker: Med forbruker menes en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap): Der kjøper er en privatperson kan man likevel anses for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet. Dette kan for eksempel være der en privatperson kjøper bolig for utleie/salg, og driver med dette i et slikt omfang at virksomheten blir ansett for å være næringsvirksomhet. Dersom du representerer en juridisk person (selskap) som skal stå som kjøper av eiendommen skal dette alternativet velges. Dersom du er i tvil om du anses som forbruker eller for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet bes det om at du tar kontakt med megler på oppdraget.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besiktiget eiendommen.
Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.
Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.
EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Uavhengig av forsendelsesmetode må du ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

Budgiver 1

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

Sted/Dato: _____
Underskrift: _____

Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Budgiver 2

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

Sted/Dato: _____
Underskrift: _____

Budgiver 2: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Visste du at...

Du har mange fordeler
gjennom EiendomsMegler 1,
enten du er boligkjøper eller boligselger.
Ta kontakt med oss for å høre mer.

Oppdragsnummer 6019260632
Sist oppdatert 27.10.2026

Fride-Marlen Kvalvik Skjønsberg
eiendomsmeglerfullmektig

Telefon: 986 05 739
E-post: fride.skjonsberg@em1ostlandet.no

EiendomsMegler 1 Østlandet AS
- En del av SpareBank 1 Østlandet