

An aerial photograph of a residential property. In the foreground, a red house with white trim and a dark tiled roof features a large, multi-level wooden deck. The deck is furnished with outdoor seating, including a table and chairs, and a covered area. A small stream or ditch runs along the side of the property. In the background, a grey house is visible, and the surrounding area is filled with bare trees and some snow, suggesting a winter or early spring setting.

aktiv.

Engrovegen 8, 2387 BRUMUNDDAL

ENGROVEGEN 8



Eiendomsmeglerfullmektig

Mats Arntzen Berg

Mobil 474 54 542

E-post mats.berg@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Hamar

Strandgata 61, 2317 HAMAR. TLF. 62 55 58 20

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 600 000,-
Omkostn.: Kr 66 350,-
Total ink omk.: Kr 2 666 350,-
Selger: Tony Endre Andersen
Anita Jacobsen

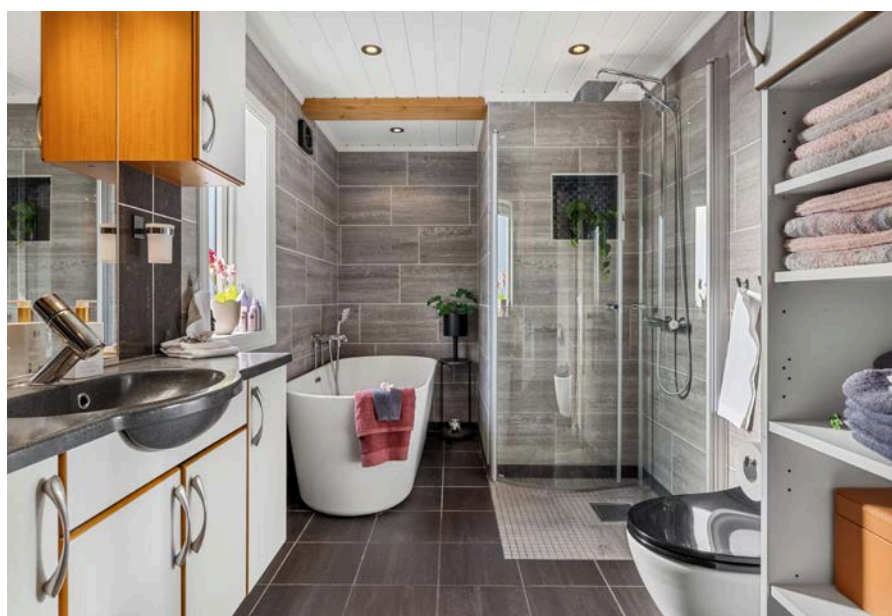
Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1950
BRA-i/BRA Total 130/160 kvm
Tomtstr.: 845 m²
Soverom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 690, bnr. 51
Oppdragsnr.: 1213250057

Ditt nye hjem?

Velkommen til Engrovegen 8!

Denne familieboligen ligger kun et par kilometer fra Brumunddal sentrum. Boligen går over to plan (med kjeller under deler) og passer veldig godt til familier. Boligen inneholder blant annet tre soverom, et romslig bad, to stuer, en koselig terrasse samt garasje. Her bor du i et tilbaketrukket område, med nærhet til både barnehage, skoler og flotte turområder langs Brumunda. Kort biltur ned til sentrum.

Velkommen til en hyggelig visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	40
Nabolagsprofil	75
Budskjema	83

Om eiendommen

Om boligen

Beliggenhet

Eiendommen ligger ca. 2,5 km fra Brumunddal sentrum. Her bor du i barnevennlige omgivelser og med grei avstand til de fleste funksjoner i Brumunddal. Området tilbyr også flere fine turmuligheter i umiddelbar nærhet, spesielt på sommerstid. Du kan blant annet gå opp til/mot Høsbjørtp toppen eller ta deg en spasertur ned til sentrum langs elva Brumunda. I Brumunddal sentrum finner du alt av butikker og servicefasiliteter. I Brumunddal finner du også buss- og togforbindelser som tar deg til blant annet Trondheim, Oslo og Hamar. Det er ca. 1,5 km til nærmeste barnehage (Øverkvern FUS barnehage) og en drøy kilometer til nærmeste barneskole (Hempa). Idrettsanlegg på Sveum, ca. 2 km unna. I Brumunddal finner du også ungdomsskole og videregående skole. Disse ligger ca. 2,5 km fra eiendommen.

Areal

BRA - i: 130 m²

BRA - e: 30 m²

BRA totalt: 160 m²

TBA: 39 m²

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 105 m² Entré, gang, bad, to stuer, kjøkken og ett soverom.

2. etasje

BRA-i: 25 m² Gang og to soverom.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

39 m² Terrasse.

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 30 m² Garasje med bod.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

845 m²

Tomtebeskrivelse

Tomten er flat og opparbeidet med gruset innkjørsel og parkeringsplass, hekk og busker.

Bygningssakkyndig

E&K Takst AS, ved Jonas Eikeland

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Enebolig antatt oppført på 1950-tallet. Antatt tilbygget i 1990 og 2019. Grunnmur av betong med sparestein. Fundamentert på ukjent byggegrunn. Bygget er oppført med kjeller og krypkjeller, tilbygget del er oppført med plate på mark. Yttervegger av trekonstruksjoner. Fasaden er kledd med stående trekledning. Etasjeskillere av trekonstruksjoner. Saltak i trekonstruksjoner. Yttertak er utvendig tekket med betongstein. Vinduer og balkongdør fra forskjellige årstall.

Beskrivelse av byggemåte er hentet fra tilstandsrapport 25.03.2025 (befaringsdato), utført av E&K Takst AS ved Jonas Eikeland (bygningssakkyndig).

Tilstandsrapporten angir også byggetekniske tilstandssvekkelser (tilstandsgrader-TG).

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

- Grunnmur og fundament: Det registreres riss/ sprekker i grunnmuren og avskalling av murpuss observeres stedvis på grunnmuren, pussavskalling kan medføre redusert værbeskyttelse og økt risiko for fuktinntrenging. Eksakt årsak er ukjent.
- Krypkjeller: Krypkjelleren har begrenset tilkomst slik at kontrollen er ikke fullstendig. Det gjøres oppmerksom på at en krypkjeller er en utsatt konstruksjon hvor det er små marginer før skader oppstår, og en inspeksjon av hele krypkjelleren er viktig for stadfesting av tilstand. Erfaringsmessig er krypkjellere en risikokonstruksjon som er skadeutsatt, på generelt grunnlag så bør krypkjelleren holdes under oppsikt slik at eventuelle tiltak kan iverksettes ved behov. Det er ikke etablert noen fuktsperre i form av plast på bakken i kryprommet og det måles et fukttinnhold over faregrensen for en skadeutvikling i krypkjelleren. Huseier opplyser om enkelte observasjoner av mus i krypkjelleren (gnagere fører i mange tilfeller til skader på bygning og innbo).
- Rom under terreng: Det registreres mineralutslag (salt/kalkutsalg) i overflater som er

et symptom på fuktvandring gjennom grunnmur. Huseier opplyser om enkelte observasjoner av mus i krypkjelleren (gnagere fører i mange tilfeller til skader på bygning og innbo).

- Balkong, terrasse, platting: Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk. Rekkverket blir målt til 93 cm. og er lavere enn forskriftskravet på 100 cm.

- Vinduer og dører: Enkelte vinduskarmer er værslitte. Vannbord/beslag under enkelte vinduer har ikke tilstrekkelig fall, dette fører til at vann blir værende på vannbordet/beslaget, og kan føre til fuktoppsug i vinduskarmen. Lav/ingen klaring mellom utvendig listverk og beslag under enkelte vinduer noe som kan føre til fuktoppsug i trevirket, forkorte levetiden og vanskliggjør overflatebehandling. Utførelsen bærer ikke preg av god håndverksmessig utførelse, det registreres gliper mellom utvendig belistning og vinduskarm med den risiko dette innebærer.

- Taktekking: Det registreres knekte takstein. Det registreres stedvis noe mose på taket som anbefales fjernet som et vedlikeholdstiltak.

- Etasjeskille og gulv på grunn: Det ble stedvis registrert knirk og retningsavvik. Dette er ikke uvanlig for boliger fra 1950-tallet, og skyldes normalt noe underdimensjonering/ujevn dimensjonering av materialer. Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert totalt avvik i gang og soverom i loftsetasje mellom 15 og 30 mm, i tillegg til lokale skjevheter.

- Ildsted/Skorstein: Det er ildsted tilknyttet elementpipe i tilbygget del. Skorstein fra byggeår er plumbert og ikke i bruk. Det registreres kort avstand fra ildstedets åpning i stue til brennbart materiale på gulv. Avstandskravet er 30cm foran ilegget på ovn. Selger opplyser at det er utført branntilsyn i 2025 uten avvik, dokumentasjon er ikke fremlagt.

- Avløpsrør: Deler av avløpsrør som ikke har blitt skiftet i 2009 har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer. Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.

- Vannledninger: Koblinger for rør-i-rør system er plassert i krypkjeller uten sluk eller annen sikring mot fuktskader (f.eks automatisk vannstopper). Konsekvens kan være at det kan oppstå fuktskader hvis lekkasje fra rør-i-rør systemet skulle oppstå. Tiltak bør iverksettes. Rørstrekk i kjeller er uisolerte og utsatt for frost (selger informerer om at det ikke har vært noen problemer med frosne vannrør, men det har blitt satt på varme i kjelleren ved langvarige perioder med streng kulde). Vannrør som ikke har blitt skiftet i 2009 har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer, det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.

- Elektrisk: Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne

risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet. Kursoversikt og merking av sikringer er vurdert å være noe uoversiktlig. Det forekommer at sikringer løses ut. Dimmer bad fungerer ikke som tiltenkt. Det er kun fremlagt samsvarserklæring på deler av utførte arbeider på det elektriske anlegget.

- Ventilasjon: Lite ventilasjon i boligen. Det er ukjent om ventilasjon/tilluft er tilstrekkelig. Ventilering ved åpning av vinduer bør påregnes.
- Våtrom: Bad: Det registreres moderate tegn til bomlyd (tegn til hulrom) under enkelte gulvfliser, tiltak vurderes ikke til å være nødvendig, men forholdet bør holdes under oppsikt for å kartlegge eventuell negativ utvikling. Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået, det er ikke tilfredsstillende høydeforskjell mellom topp sluk og topp tettesjikt ved dør. Vindu er plassert i våtsone ved badekar, vindu med karm og listverk vil ikke tåle belastningen av fritt vann.
- Øvrig: Innvendige overflater: Innvendige overflater er stedvis aldringspreget, det registreres gliper i laminatgulv og noe ufagmessig montering av gulv. Det registreres knirk i gulv i flere rom. Det vurderes at overflatene er funksjonelle og at det ikke er behov for umiddelbare tiltak.
- Øvrig: Radon: Det er ikke foretatt radonmåling i boligen og verdiene er derfor ukjent.
- Øvrig: Stikkledninger: Utvendige vann- og avløpsrør har ukjent alder/tilstand. Anbefalt brukstid kan være passert. TG2 er valgt for å belyse risiko, selv om tegn til skader/funksjonssvikt ikke er registrert.
- Øvrig: Varmepumpe (luft-til-luft): Selger opplyser av varmpumpen ble montert i 2018/2019, det har ikke blitt utført service på varmpumpen siden den ble montert. Service på varmpumpe anbefales utført i intervaller på 2-3 år.
- Øvrig: Frittstående garasje: Mindre frittstående byggverk på tomten har ikke vært gjenstand for detaljerte undersøkelser. TG2 er valgt for å belyse at bygningsdelen har en alder og tilstand som tyder på behov for tiltak i fremtiden. Restlevetiden er usikker.

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

- Drenering: Det er ukjent om det er foretatt noen oppgradering av drenering/fuktsikring etter byggeår. Vurderingen er foretatt med utgangspunkt i at dreneringen er fra byggeåret. Dreneringens tilstand har påvirkning på kjelleretasjens bruksområder og bygningstekniske tilstand. Drenering er nedgravd og skjult, og av den grunn må estimert tilstand vurderes ut i fra alder. Estimert teknisk levetid på drenssystem har et betydelig sprang, og er mellom 20 - 60 år. Av nevnte grunner er det vanskelig å angi noen eksakt tilstand, men basert på alder er restlevetiden vurdert til å være usikker. Grunnmursplast, som bidrar til å beskytte mot fukt, ble først vanlig brukt på 1970-tallet. Siden bygningen er eldre så vurderes det at boligen mangler grunnmursplast. Innvendig i kjelleren registreres det saltutslag på grunnmuren og det registreres forhøyde fuktverdier bjelkelaget i krypkjelleren. Terrengforholdet fører til at overflatevann kan ledes til boligen og det registreres enkelte taknedløp som er avsluttet over bakken uten utkast. Nevnte forhold medfører økt fuktbelastning på bygningen.
- Yttervegger: Det registreres ett felt på opprinnelig bygningsdel med synlig utbuling og

løs kledning, eksakt årsak er ikke kjent. Veggkonstruksjonen er lukket, og det er ikke kjent hvordan oppbyggingen er utført, ved løs ytterkledning registreres det tegn til at yttervegger er isolert med ett plastisolasjonslignende materiale, dette kan medføre en økt brannrisiko. Det registreres betydelig malingsavskalling i gessimsbord på sørsiden av boligen, forholdet kan tyde på oppfukting av treverket og vurderes å ha sammenheng med manglende lufting av takkonstruksjon på opprinnelig del av boligen. Bordkledningen er stedvis avsluttet for nærme bakken med påfølgende fare for fuktopptrekk og skader over tid. Kledningen er ikke luftet, manglende lufting gir økt risiko for fuktskader i konstruksjonen. Det er ikke manglende musetetting som følge av at kledningen ikke er luftet.

- Loft (konstruksjonsoppbygging): Det registreres åpen gessims med synlig isolasjon ved inngangsparti, det ikke etablert noen form for vindsperre. Forholdet medfører forhøyet risiko for trekk, varmetap og fuktinntrenging ved raftet. Det registreres fuktmerker i undertak (sutak) i tilbygget det, forholdet ses i sammenheng med opplysninger gitt av selger vedrørende tidligere lekkasje i taket. Det ble ikke registrert fuktighet i området på befaringsdagen. Det kan ikke verifiseres at det er etablert tilstrekkelig lufting i/ved gesims på opprinnelig del av boligen. Synlige fuktmerker og muggsopp observeres på taktro i kott og det ble målt med pigg i taktro, og det registreres høyt fuktinnhold (fibermetning). Det er ingen form for dampsperre (plastfolie) i himlinger mellom varmt rom og takkonstruksjon i opprinnelig del, forholdet vurderes å være en medvirkende årsak til registrert fukt i taktro. Det vurderes derfor at konstruksjonen med høy sannsynlighet har en pågående fuktskade som krever strakstiltak. TG3 settes med bakgrunn av registrert fuktnivå i taktro.

- Takkonstruksjon: Det kan ikke verifiseres at det er etablert tilstrekkelig lufting i gesims på opprinnelig del. God lufting under tekkingen er viktig for å fjerne eventuell fukt og hindre snøsmelting som kan føre til isdannelser. Se punkt kaldloft.

- Trapp: Kjelleretasje - 1. Etasje: Det mangler rekkverk, trappen har åpninger på mer enn 10 cm, trappen har fri ganghøyde lavere enn 2,0 m. Trappen vurderes som bratt, og oppfyller ikke dagens krav til en sikker trapp.

- Trapp: 1. Etasje - Loftsetasje: Det er ikke etablert rekkverk i trappen.

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

Innhold

Bygningsmasse bestående av enebolig og garasje.

Totale areal for alle bygg og rom:

BRA-i: 130 m²

BRA-e: 30 m²

BRA totalt: 160 m²

TBA: 39 m²

GUA: 52 m²

ALH: 27 m²

Boligens bruksareal og romfordeling fordelt på etasje:

1. etasje

BRA-i: 105 m². Entré, gang, bad, to stuer, kjøkken og ett soverom

Loftsetasje:

Bra-i: 25 m². Gang og to soverom

Boligens øvrige areal:

TBA: 39 m². Terrasse

GUA: 52 m². Kjeller og loftsetasje

ALH: 27 m². Kjeller og deler av loftsetasje

Garasje:

BRA-e: 30 m². Biloppstillingsplass og bod

Ovennevnte arealer er hentet fra vedlagte tilstandsrapport og hvor disse arealmålingene er basert på Norsk Standard 3940:2023 Areal- og volumberegninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da bygningen(e) ble målt. Beskrivelse av rom er basert på bruken av rommene på befaringstidspunktet. Rommenes bruk kan derfor være i strid med byggeforskriftene og/eller registrert/godkjent bruk. Se eventuelle anmerkninger under punktet «Ferdigattest/brukstillatelse».

Arealbegreper:

BRA-i (internt bruksareal) - Bruksareal av boenheten(e) innenfor omsluttende vegger.

BRA-e (eksternt bruksareal) - Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten(e), men som tilhører denne/disse.

TBA (terrasse- og balkongareal/åpent areal) - Arealet av terrasser, åpne balkonger, verandaer eller altaner tilknyttet boenheten(e).

ALH (areal med lav himlingshøyde) - Areal med lav himlingshøyde (ALH) måles på samme måte som BRA, men man ser bort fra krav til himlingshøyde. ALH skal opplyses sammen med BRA. Se GUA under.

GUA (gulvareal) - Ikke måleverdig gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA oppgis som en sum av BRA (bruksareal) og ALH (se over).

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmålingen:

Areal i kjeller er ikke målbart på grunn av takhøyde under 190 cm. Arealet er opplyst som ALH summert med eventuelt målbart bruksareal som gir GUA (gulvareal).

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

-Fryseboks i kjeller medfølger.

Parkering

I garasje eller på egen eiendom.

Forsikringsselskap

Jernbanepersonalets Bank og Forsikring

Polisenummer

1862586

Diverse

Det elektriske anlegget ble sist gang kontrollert i 2012, uten pålegg om utbedringer. Dette gir likevel ingen garanti for at anlegget er uten feil/mangler eller er tilpasset dagens krav og/eller bruksmønster. Neste kontroll kan forventes i 2032.

Feiing ble utført siste gang i 2024. Tilsyn ble sist gang utført i 2025, uten pålegg om utbedringer. Det tas forbehold om feil/mangler ved eventuelle nye installasjoner og/eller forskriftskrav trådt i kraft etter siste tilsyn.

Energi

Oppvarming

Elektriske panelovner. Varmekabler i baderomsgulv. Vedovn på stua.

Energikarakter

Gul F

Info energiklasse

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 2 600 000

Kommunale avgifter

Kr 26 521

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter utgjorde totalt ca. kr 26 521,- i 2024. I disse inngikk eiendomsskatt, renovasjon, feie- og tilsynsgebyr samt vann- og avløpsgebyr. Avgiftene vil variere som følge av forbruk og eventuelle endringer av gebyrer/avgifter.

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

- Abonnementsgebyr vann og avløp: Kr 8 779,-.
- Forbruk vann: Kr 35.16,- per kubikk.
- Forbruk kloakk: Kr 39.71,- per kubikk.
- Renovasjon: Kr 5 584,- (middels beholder - 140 liter).
- Feie- og tilsynsgebyr: Kr 658,- (feiing 1 pipeløp hvert 2. år).
- Eiendomsskatt: Kr 4 460,-.

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

Eiendomsskatt

Kr 4 463

Eiendomsskatt år

2024

Formuesverdi primær

Kr 782 871

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 3 131 484

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Offentlige/kommunale avgifter», påløper kostnader til for eksempel strøm, fyring/brensel, forsikring, innvendig/utvendig vedlikehold, drift og vedlikehold av privat vei samt abonnement til tv og internett.

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med meglerforetaket for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 690, bruksnummer 51 i Ringsaker kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

Følgende tinglyste heftelser vil følge med eiendommen:

- Dagboknr. 444, tinglyst den 09.01.1980. Gjelder bestemmelse om vann/kloakkledning. Gjelder vedtak av kommunens reglement i forbindelse med tilkobling mot offentlig vann- og avløpsnett.

Følgende tinglyste rettigheter vil følge med eiendommen:

- Dagboknr. 04709, tinglyst den 23.06.1987. Gjelder erklæring om veirett tinglyst til fordel for salgsobjektet.

Ferdigattest/brukstillatelse

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

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest. Det er innført bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er søkt før 01.01.1998. Man kan dermed ikke søke om ferdigattest for slike bygg. Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir lovlige, men bare at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Midlertidig brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk. Manglende midlertidig brukstillatelse betyr da rent formelt at bygget ikke er lovlig tatt i bruk.

Det er ikke mottatt byggetegninger. Man har derfor ikke kunnet kontrollere om hvor vidt dagens bygninger og planløsning (herunder formål/bruk) er godkjent eller er i samsvar med eventuelle godkjente tegninger og tiltak. Dette betyr videre at det kan være rom

som er definert/beskrevet som oppholdsrom i tilstandsrapport og salgsoppgave, men som ikke er godkjent for varig opphold.

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

Vei, vann og avløp

Eiendommen har adkomst fra privat vei som går over gnr. 690, bnr. 1 (veirett er tinglyst). Brukerne/oppsitterne deler på drift og vedlikehold av denne. Nabo i sør (Engrovegen 6) benytter innkjøring som ligger på salgsobjektet.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett via private stikkledninger.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen omfattes av kommuneplan for 2022-2026, hvor eiendommen er avsatt/utnyttet til boligbebyggelse. Eiendommen omfattes også av eldre (overstyrt) reguleringsplan for Gåskvern, fra 1980. Reguleringsformål er bolig.

Planforslag for kommunedelplan for 2024-2040 er under arbeid. I denne er eiendommen/området omfattet av faresone for ras-/skredfare.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Ikke relevant for dette salgsobjektet.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er

tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

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

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2). Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000,- (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

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

Overtakelse

Overtakelse skjer i utgangspunktet etter avtale med selger. Budgiver skal likevel angi ønske om overtakelsesdato i sitt skriftlige kjøpetilbud.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold:

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette

for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold:

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

2 600 000 (Prisantydning)

Omkostninger

65 000 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

66 350 (Omkostninger totalt)

82 250 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

85 050 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

2 666 350 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 682 250 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 685 050 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 66 350

Betalingsbetingelser

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

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

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900,-/kr 5 100,-/kr 5 800,- i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000,- ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglernes vederlag

Det er avtalt en fast provisjon på kr 55 000,- ved gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg kommer tilretteleggingsgebyr (kr 15 900,-), oppgjørshonorar (kr 6 250,-), visningshonorar (kr 2 500,- per stykk), overtakelseshonorar (kr 2 500,-), markedspakke (kr 19 900,-), e-signerings/e-tinglysingsgebyr (kr 2 190,-) samt innhenting av opplysninger og tinglysing av sikringsobligasjon (kr 15 545,-). Alle beløp er inklusive mva. Meglerforetaket har ikke krav på fast provisjon, oppgjørshonorar og overtakelseshonorar, dersom handel ikke kommer i stand i oppdragstiden eller hvis oppdraget sies opp.

Oppdragsansvarlig

Mats Arntzen Berg
Eiendomsmeglerfullmektig
mats.berg@aktiv.no
Tlf: 474 54 542

Ansvarlig megler

Fredrik Lien
Eiendomsmegler/Salgsleder/Partner
fredrik.lien@aktiv.no
Tlf: 472 54 889

Aktiv Eiendomsmegling Hamar AS, Strandgata 61
2317 Hamar
Tlf: 625 55 820

Salgsoppgavedato

02.10.2025



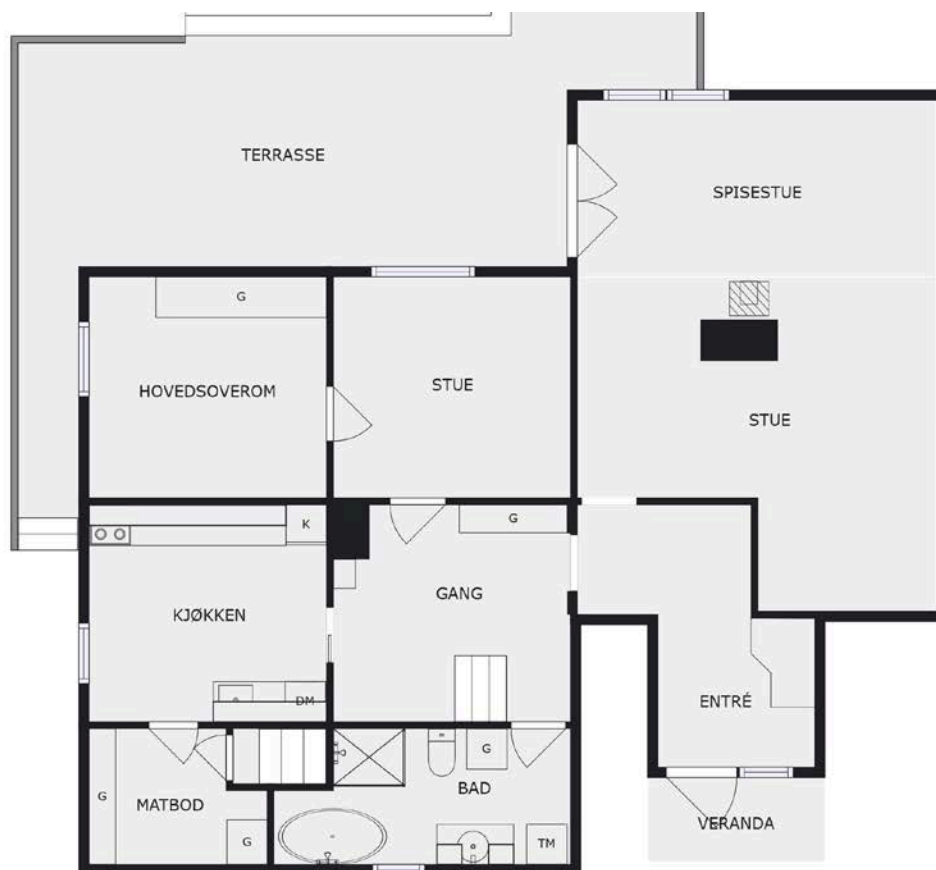
Velkommen til Engrovegen 8!



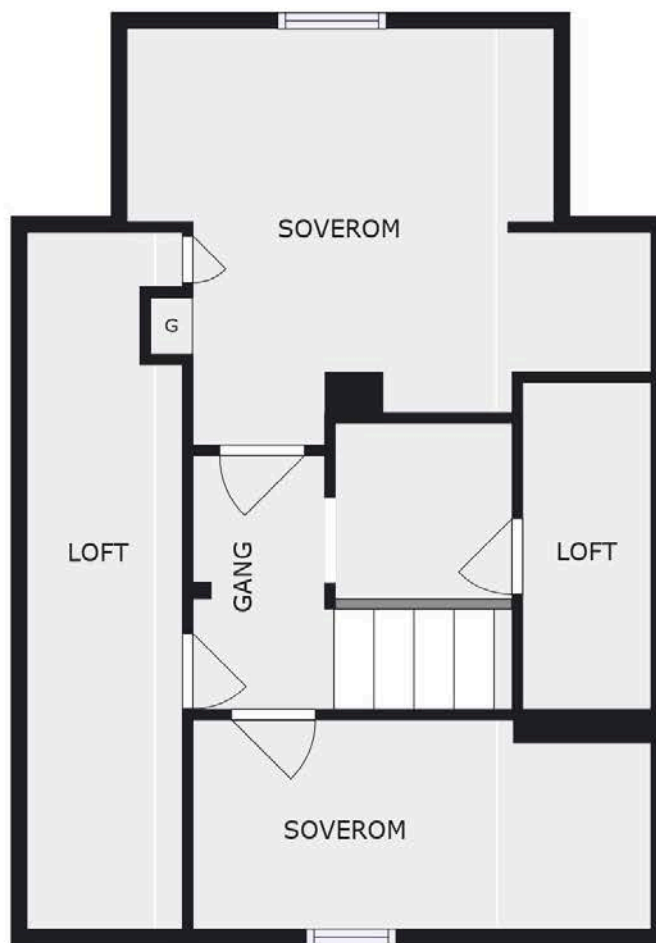
En koselig enebolig rett på utsiden av Brumunddal sentrum.



Boligen har også en frittstående garasje med plass til en bil og god lagringsplass.



Plantegning 1. etasje.



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

Plantegning 2. etasje.



Delvis overbygget inngangsparti med platting.



Velkommen inn!



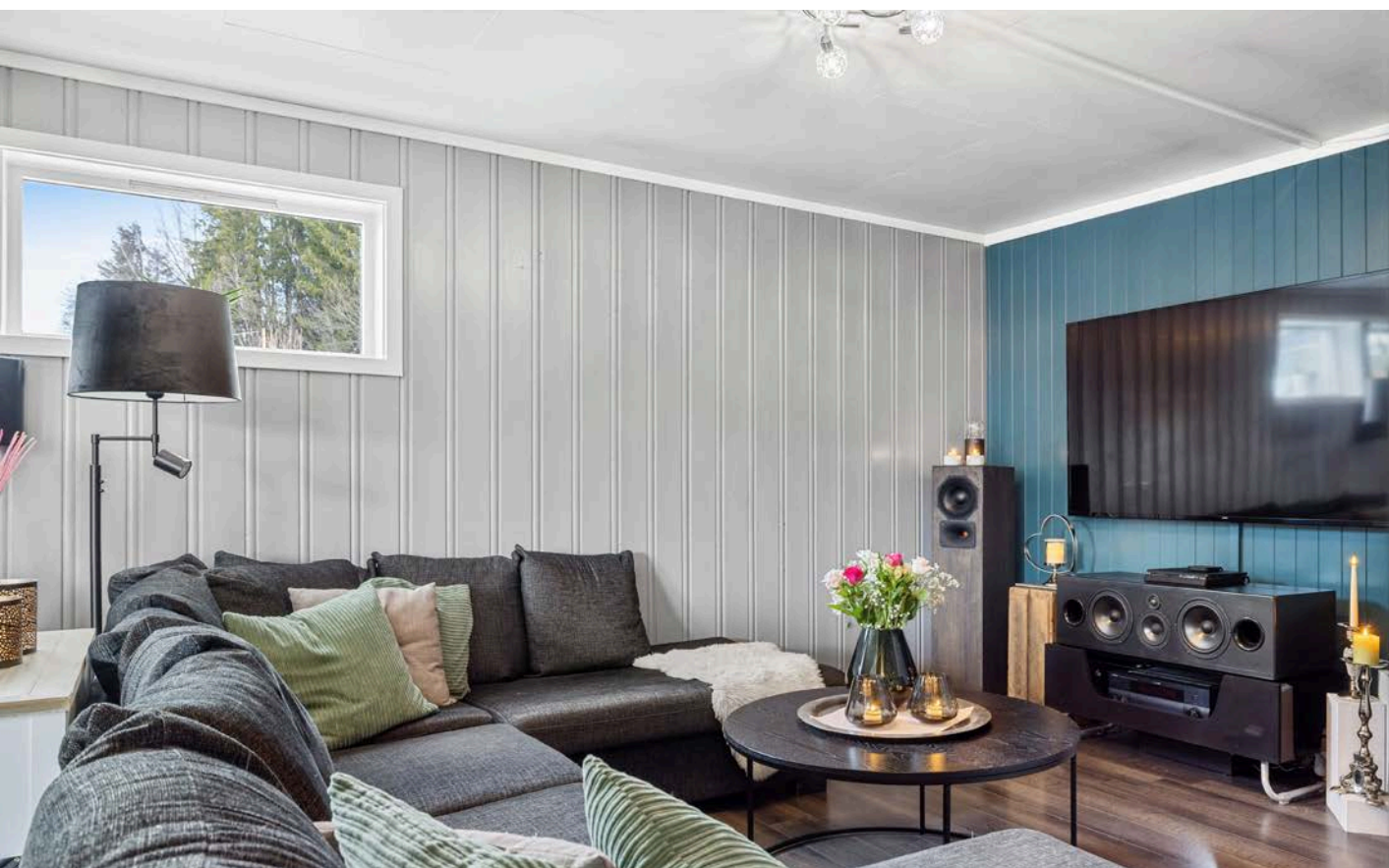
Entrèen er lys og har godt med skaplass.



Fra entrèen er stua det første rommet som møter oss. Du har utgang til terrassen fra stua.



Stua har god plass til spisebord og er utstyrt med både varmepumpe og vedovn.



Stuas oppbygning lager en naturlig tv-krok.



Videre fra entrèen kommer vi til gangen som leder inn til badet på høyre side.



Badet i boligen er svært lekkert og moderne.



Badet har varmekabler i gulv, regnfallsdusj, badekar og veggghengt wc.



Opplegg til vaskemaskin.





Videre fra gangen kommer vi til kjøkkenet. Dette er romslig og velfungerende.





Perfekt for oppbevaring av tørrvarer.



Det er også en egen stue i tilknytning til hovedsoverrommet.





Hovedsoverommet er stort og har god plass til dobbeltseng.



Godt med skaplass.



Vi beveger oss opp i andre etasje.



Det er to soverom i andre etasje hvor dette er det minste.





Det andre soverommet er svært romslig med god plass til møbler.



Perfekt som barnerom.



Boligen har en koselig hageflekk og en stor terrasse som strekker seg rundt boligen.



Her kan du nyte sommeren.





Vedlegg

Engrovegen 8 2387 BRUMUNDDAL

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1950

BRA: 130 m²

BRA-i: 130 m²

Samlet vurdering

TG-0

1

TG-1

7

TG-2

19

TG-3

6

TG-IU

0

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: 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

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Takstrappen

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/29172>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG3

Drenering

Oppsummering

Det er ukjent om det er foretatt noen oppgradering av drenering/fuktsikring etter byggeår. Vurderingen er foretatt med utgangspunkt i at dreneringen er fra byggeåret.

Dreneringens tilstand har påvirkning på kjelleretasjens bruksområder og bygningstekniske tilstand.

Drenering er nedgravd og skjult, og av den grunn må estimert tilstand vurderes ut i fra alder. Estimert teknisk levetid på drens-system har et betydelig sprang, og er mellom 20 - 60 år. Av nevnte grunner er det vanskelig å angi noen eksakt tilstand, men basert på alder er restlevetiden vurdert til å være usikker.

Grunnmursplast, som bidrar til å beskytte mot fukt, ble først vanlig brukt på 1970-tallet. Siden bygningen er eldre så vurderes det at boligen mangler grunnmursplast. Innvendig i kjelleren registreres det saltutslag på grunnmuren og det registreres forhøyde fuktverdier bjelkelaget i krypkjelleren. Terengforholdet fører til at overflatevann kan ledes til boligen og det registreres enkelte taknedløp som er avsluttet over bakken uten utkast. Nevnte forhold medfører økt fuktbelastning på bygningen.

Anbefalte tiltak

Kjeller bør holdes under observasjon, lagring av varer bør unngås og god utlufting må ivaretas. Etablering av ny drenering med fuktsperre bør påregnes. Taknedløp bør etableres med utkast sammen med godt fall på terreng, eller ført i et lukket avløpsanlegg, slik at takvannet kontrollert blir ført bort fra bygningen.

Utbedringskostnader: 150 000 - 300 000

Yttervegger

Oppsummering

Det registreres ett felt på opprinnelig bygningsdel med synlig utbuling og løs kledning, eksakt årsak er ikke kjent. Veggkonstruksjonen er lukket, og det er ikke kjent hvordan oppbyggingen er utført, ved løs ytterkledning registreres det tegn til at yttervegger er isolert med ett plastisolasjonslignende materiale, dette kan medføre en økt brannrisiko. Det registreres betydelig malingsavskalling i gessimbord på sørsiden av boligen, forholdet kan tyde på oppfukting av treverket og vurderes å ha sammenheng med manglende lufting av takkonstruksjon på opprinnelig del av boligen. Bordkledningen er stedvis avsluttet for nærme bakken med påfølgende fare for fuktopptrekk og skader over tid. Kledningen er ikke luftet, manglende lufting gir økt risiko for fuktskader i konstruksjonen. Det er ikke manglende musetetting som følge av at kledningen ikke er luftet.

Anbefalte tiltak

Utbedring av ovennevnte forhold må påregnes. For å kartlegge tilstand og behov for tiltak må ytterligere undersøkelser foretas med åpning av veggkonstruksjon.

Underliggende sjablongmessig prisanslag gjelder for videre undersøkelser utført av fagkyndig.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering

Det registreres åpen gessims med synlig isolasjon ved inngangsparti, det ikke etablert noen form for vindspærre. Forholdet medfører forhøyet risiko for trekk, varmetap og fuktinntrenging ved raftet.

Det registreres fuktmerker i undertak (sutak) i tilbygget det, forholdet ses i sammenheng med opplysninger gitt av selger vedrørende tidligere lekkasje i taket. Det ble ikke registrert fuktighet i området på befaringsdagen.

Det kan ikke verifiseres at det er etablert tilstrekkelig lufting i/ved gesims på opprinnelig del av boligen. Synlige fuktmerker og muggsopp observeres på taktro i kott og det ble målt med pigg i taktro, og det registreres høyt fuktinnhold (fibermetning). Det er ingen form for dampspærre (plastfolie) i himlinger mellom varmt rom og takkonstruksjon i opprinnelig del, forholdet vurderes å være en medvirkende årsak til registrert fukt i taktro. Det vurderes derfor at konstruksjonen med høy sannsynlighet har en pågående fuktskade som krever strakstiltak. TG3 settes med bakgrunn av registrert fuktnivå i taktro.

Anbefalte tiltak

Basert på alle ovennevnte opplysninger bør det gjennomføres ytterligere undersøkelser av fagkyndige for å kartlegge eksakt tilstand og hvilke tiltak som er nødvendig.

Underliggende utbedringskostnader gjelder for videre undersøkelser av fagkyndig.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Takkonstruksjon

Oppsummering

Det kan ikke verifiseres at det er etablert tilstrekkelig lufting i gesims på opprinnelig del. God lufting under tekkingen er viktig for å fjerne eventuell fukt og hindre snøsmelting som kan føre til isdannelser. Se punkt kaldloft.

Utbedringskostnader: Ingen umiddelbar kostnad

Trapp: Kjelleretasje - 1. Etasje

Oppsummering

Det mangler rekkverk, trappen har åpninger på mer enn 10 cm, trappen har fri ganghøyde lavere enn 2,0 m. Trappen vurderes som bratt, og oppfyller ikke dagens krav til en sikker trapp.

Anbefalte tiltak

Etablering av rekkverk/håndløper anbefales for bedre sikkerhet. Det anbefales å redusere avstanden mellom trinn slik at åpningen ikke overstiger 10cm.

Utbedringskostnader: Under 10 000

Trapp: 1. Etasje - Loftsetasje

Oppsummering

Det er ikke etablert rekkverk i trappen.

Anbefalte tiltak

Etablering av rekkverk anbefales for bedre sikkerhet.

Utbedringskostnader: Under 10 000

Bygningsdeler med TG2

Grunnmur og fundament

Oppsummering

Det registreres riss/ sprekker i grunnmuren og avskalling av murpuss observeres stedvis på grunnmuren, pussavskalling kan medføre redusert værbeskyttelse og økt risiko for fuktinntrenging. Eksakt årsak er ukjent.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å foreta en gjenpusning av sprekker i grunnmur, slik at forholdet kan observeres over tid, med tanke på om dette er under utvikling eller er stabilt.

Krypkjeller

Oppsummering

Krypkjelleren har begrenset tilkomst slik at kontrollen er ikke fullstendig. Det gjøres oppmerksom på at en krypkjeller er en utsatt konstruksjon hvor det er små marginer før skader oppstår, og en inspeksjon av hele krypkjelleren er viktig for stadfesting av tilstand. Erfaringsmessig er krypkjellere en risikokonstruksjon som er skadeutsatt, på generelt grunnlag så bør krypkjelleren holdes under oppsikt slik at eventuelle tiltak kan iverksettes ved behov.

Det er ikke etablert noen fuktsperre i form av plast på bakken i kryprommet og det måles et fuktinnhold over faregrensen for en skadeutvikling i krypkjelleren. Huseier opplyser om enkelte observasjoner av mus i krypkjelleren (gnagere fører i mange tilfeller til skader på bygning og innbo).

Anbefalte tiltak

Det anbefales å etablere plast mot grunn og krypgrunnsavfukter, for å redusere luftfuktigheten i rommet. Tiltak for å forhindre inntrekk av mus i boligen anbefales.

Rom under terreng

Oppsummering

Det registreres mineralutslag (salt/kalkutsalg) i overflater som er et symptom på fuktvandring gjennom grunnmur. Huseier opplyser om enkelte observasjoner av mus i krypkjelleren (gnagere fører i mange tilfeller til skader på bygning og innbo).

Anbefalte tiltak

Basert på registrerte symptomer på fuktproblematikk så anbefales det at konstruksjonen overvåkes over tid, slik at tiltak for å unngå fuktskader kan iverksettes ved behov. Tiltak for å forhindre inntrekk av mus i boligen anbefales.

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk. Rekkverket blir målt til 93 cm. og er lavere enn forskriftskravet på 100 cm.

Anbefalte tiltak

For å lukke avviket må høyden på rekkverket heves til dagens krav på 100 cm.

Vinduer og dører

Oppsummering

Enkelte vinduskarmmer er værslitte. Vannbord/beslag under enkelte vinduer har ikke tilstrekkelig fall, dette fører til at vann blir værende på vannbordet/beslaget, og kan føre til fuktoppsug i vinduskarmen. Lav/ingen klaring mellom utvendig listverk og beslag under enkelte vinduer noe som kan føre til fuktoppsug i trevirket, forkorte levetiden og vanskliggjør overflatebehandling. Utførelsen bærer ikke preg av god håndverksmessig utførelse, det registreres gliper mellom utvendig belistning og vinduskarm med den risiko dette innebærer.

Anbefalte tiltak

Utbedring av overnevnte forhold anbefales, og utskifting av vinduer som er fra før 1990 bør vurderes ut fra et energioekonomisk synspunkt.

Taktekking

Oppsummering

Det registreres knekte takstein. Det registreres stedvis noe mose på taket som anbefales fjernet som et vedlikeholdstiltak.

Anbefalte tiltak

Utskifting av knekte takstein bør påregnes.

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Det ble stedvis registrert knirk og retningsavvik. Dette er ikke uvanlig for boliger fra 1950-tallet, og skyldes normalt noe underdimensjonering/ ujevn dimensjonering av materialer.

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert totalt avvik i gang og soverom i loftsetasje mellom 15 og 30 mm, i tillegg til lokale skjevheter.

Anbefalte tiltak

Målingene er foretatt i en eldre bygning og bør ses i den sammenheng. Det vurderes at det ikke er behov for umiddelbare tiltak, men ved eventuell legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, bør avretting og eventuelt forsterkning av undergulvene påregnes.

Ildsted/Skorstein

Oppsummering

Det er ildsted tilknyttet elementpipe i tilbygget del. Skorstein fra byggeår er plumbert og ikke i bruk.

Det registreres kort avstand fra ildstedets åpning i stue til brennbart materiale på gulv. Avstandskravet er 30cm foran ilegget på ovn.

Selger opplyser at det er utført branntilsyn i 2025 uten avvik, dokumentasjon er ikke fremlagt.

Anbefalte tiltak

Ubrennbar plate på gulv foran vedovn som tilfredsstiller minimumskrav bør etableres. Denne skal være minimum 30 cm utenfor ilegget (døren) til ovnen.

Avløpsrør

Oppsummering

Deler av avløpsrør som ikke har blitt skiftet i 2009 har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer. Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.

Vannledninger

Oppsummering

Koblinger for rør-i-rør system er plassert i krypkjeller uten sluk eller annen sikring mot fuktskader (f.eks automatisk vannstopper). Konsekvens kan være at det kan oppstå fuktskader hvis lekkasje fra rør-i-rør systemet skulle oppstå. Tiltak bør iverksettes.

Rørstrekk i kjeller er uisolerte og utsatt for frost (selger informerer om at det ikke har vært noen problemer med frosne vannrør, men det har blitt satt på varme i kjelleren ved langvarige perioder med streng kulde).

Vannrør som ikke har blitt skiftet i 2009 har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer, det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.

Anbefalte tiltak

Etablering av automatisk lekkasjestopper for å begrense eventuelle lekkasjer fra vanninstallasjoner anbefales. Vannrør i kalde rom bør isoleres for å unngå frost og kondens.

Elektrisk

Oppsummering

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

Kursoversikt og merking av sikringer er vurdert å være noe uoversiktlig. Det forekommer at sikringer løses ut. Dimmer bad fungerer ikke som tiltenkt. Det er kun fremlagt samsvarserklæring på deler av utførte arbeider på det elektriske anlegget.

Anbefalte tiltak

Med bakgrunn i de registrerte avvik bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.

Ventilasjon

Oppsummering

Lite ventilasjon i boligen. Det er ukjent om ventilasjon/tilluft er tilstrekkelig. Ventilering ved åpning av vinduer bør påregnes.

Våtrom: Bad

Oppsummering av overflater

Det registreres moderate tegn til bomlyd (tegn til hulrom) under enkelte gulvfliser, tiltak vurderes ikke til å være nødvendig, men forholdet bør holdes under oppsikt for å kartlegge eventuell negativ utvikling. Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået, det er ikke tilfredsstillende høydeforskjell mellom topp sluk og topp tettesjikt ved dør.

Vindu er plassert i våtsone ved badekar, vindu med karmer og listverk vil ikke tåle belastningen av fritt vann.

Anbefalte tiltak overflater

Vindu og karmplister bør overflatebehandles med en oljemaling og beskyttes for direkte vannsprut ved dusjing i badekar. Det anbefales at det monteres en automatisk vannstopper med fuktsensor på gulv ved døren for å forhindre en eventuell lekkasje. Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Klemring og membran er ikke synlig på denne type sluk/ utførelse. Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.

Øvrig: Innvendige overflater

Oppsummering

Innvendige overflater er stedvis aldringspreget, det registreres gliper i laminatgulv og noe ufagmessig montering av gulv. Det registreres knirk i gulv i flere rom. Det vurderes at overflatene er funksjonelle og at det ikke er behov for umiddelbare tiltak.

Øvrig: Radon

Oppsummering

Det er ikke foretatt radonmåling i boligen og verdiene er derfor ukjent.

Anbefalte tiltak

For å kartlegge de faktiske forholdene bør det gjennomføres radonmåling.

Øvrig: Stikkledninger

Oppsummering

Utvendige vann- og avløpsrør har ukjent alder/tilstand. Anbefalt brukstid kan være passert. TG2 er valgt for å belyse risiko, selv om tegn til skader/funksjonssvikt ikke er registrert.

Anbefalte tiltak

Tiltak vurderes ikke til å være nødvendig, men forholdet bør holdes under oppsikt for å kartlegge eventuell negativ utvikling.

Øvrig: Varmepumpe (luft-til-luft)

Oppsummering

Selger opplyser av varmepumpen ble montert i 2018/2019, det har ikke blitt utført service på varmepumpen siden den ble montert. Service på varmepumpe anbefales utført i intervaller på 2-3 år.

Anbefalte tiltak

Det bør gjennomføres en service på varmepumpen.

Øvrig: Frittstående garasje

Oppsummering

Mindre frittstående byggverk på tomten har ikke vært gjenstand for detaljerte undersøkelser. TG2 er valgt for å belyse at bygningsdelen har en alder og tilstand som tyder på behov for tiltak i fremtiden. Restlevetiden er usikker.

Lovlighet

Det er ikke fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse

Det er ikke fremlagt midlertidig brukstillatelse/ferdigattest. Ytterligere undersøkelser anbefales.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
25.3.2025

Rapportdato
3.4.2025

Hjemmelshavere

Navn: Anita Jacobsen
Navn: Tony Endre Andersen

Tilstede ved inspeksjon: Nei
Tilstede ved inspeksjon: Ja

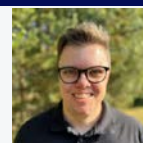
Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Ja

Egenerklæring er fremlagt. Egenerklæringen er signert og datert: 14.03.2025.

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: Jonas Eikeland
Firma: E&K Takst AS
Adresse: Hushagavegen 6, 2335 STANGE

Telefon: 92482613
Epost: jonas@ek-takst.no



Om bygningssakkyndig:

Er utdannet bygg-/tømrermester, og har over femten års erfaring fra byggebransjen som blant annet tømrer, bas, prosjektleder og takstingeniør.

Egne premisser:

Opplysninger om utførte tiltak/oppgraderinger er basert på informasjon gitt fra selger på befaringen, der det er fremlagt dokumentasjon så nevnes det i rapporten.

Informasjon om boligen

Adresse: Engrovegen 8, 2387 Brumunddal

Kommunenr: 3411 Gårdsnr: 690 Bruksnr: 51 Festenr:

Seksjonsnr: Andelsnr: Leilighetsnr:

Byggeår: 1950 - Kilde: propcloud.no

Boligtype: Enebolig

Generell beskrivelse av boligen:

Enebolig beliggende i Engrovegen 8 i Ringsaker kommune.

Enebolig oppført i 1950, tilbygget i 1990 og 2019. Grunnmur av betong med sparestein. Fundamentert på ukjent byggegrunn. Bygget er oppført med kjeller og krypkjeller, tilbygget del er oppført med plate på mark. Yttervegger av trekonstruksjoner. Fasaden er kledd med stående trekledning. Etasjeskillere av trekonstruksjoner. Saltak i trekonstruksjoner. Yttertak er utvendig tekket med betongstein. Vinduer og balkongdør fra forskjellige årstall.

TOMT

Eiet tomt (844 m2 iht. propcloud.no) opparbeidet med grus, plenareal og diverse beplantninger.

PARKERING

Parkering i egen garasje og biloppstillingsplass på privat tomt.

VEI/VANN/AVLØP

Adkomst til eiendommen via privat veg.

Boligen har private stikkledninger tilknyttet kommunalt vann og avløp.

ETASJE/ROMOVERSIKT

Enebolig over tre etasjer (samt kaldtloft) bestående av:

Kjelleretasje: Uinnredet kjeller.

1. Etasje: Entré, gang, bad, to stuer, soverom, kjøkken og bod.

Loftsetasje: Gang og to soverom.

EKSEMPLER PÅ OVERFLATER

Gulv: Laminat og fliser.

Vegg: Veggplater, fliser og panel.

Himling: Takplater og panel.

OPPVARMING

Elektrisk oppvarming med gulvvarme på bad, øvrig elektrisk oppvarming med panelovner.

Varmpumpe og peisovn med glassdør i stue i tilbygget del.

VENTILASJON

Ventilasjon med naturlig tilluftsventiler i vegg og vinduer kombinert med mekanisk avtrekk på bad og kjøkken.

SLOKKEUTSTYR OG RØYKVARSLER

Boligen har røykvarsler og brannslukningsapparat.

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggt teknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong	BRA-b	Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: <https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html>

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelsen er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Hovedbygg	130	130	0	0	39
Garasje	30	0	30	0	0
Totalt m²	160	130	30	0	39

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Kjeller	0	0	0	0	0
1. Etasje	105	105	0	0	39
Loftsetasje	25	25	0	0	0
Totalt m²	130	130	0	0	39

Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
Kjeller	19	0	19
Loftsetasje	33	25	8
Totalt m²	52	25	27

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. Etasje	105	100	5	Entré, gang, bad, to stuer, kjøkken og ett soverom.	Bod.
Loftsetasje	25	25	0	Gang og to soverom.	
Totalt m²	130	125	5		

Bygning: Garasje

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. Etasje	30	0	30	0	0
Totalt m²	30	0	30	0	0

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. Etasje	30	0	30	Garasje med bod.	
Totalt m²	30	0	30		

Kommentar til arealberegning

Areal i kjeller er ikke målbart pga takhøyde under 190cm. Arealet er opplyst som ALH (areal med lav himlingshøyde) summert med eventuelt målbart bruksareal som gir GUA (Gulvareal)

6. Hovedrapport

6.1 Drenering



Det registreres salt/kalkutslag på kjellervegger.



Nedløpsrør er avsluttet over terreng uten utast og bortledning fra grunnmuren.

Type grunnmur? Grunnmur/ringmur, Støpt plate på mark

Boligen har grunnmur av murte blokker, tilbygget del har støpt plate på mark.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Nei

Støpt plate på mark er oppført i 1990.

Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler? Ja

Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader? Ja

Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt? Ja

Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)? Ja

Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull? Ja

Oppsummering av drenering

TG-3

Det er ukjent om det er foretatt noen oppgradering av drenering/fuktsikring etter byggeår. Vurderingen er foretatt med utgangspunkt i at dreneringen er fra byggeåret. Dreneringens tilstand har påvirkning på kjelleretasjens bruksområder og bygningstekniske tilstand. Drenering er nedgravd og skjult, og av den grunn må estimert tilstand vurderes ut i fra alder. Estimert teknisk levetid på drens-system har et betydelig sprang, og er mellom 20 - 60 år. Av nevnte grunner er det vanskelig å angi noen eksakt tilstand, men basert på alder er restlevetiden vurdert til å være usikker. Grunnmursplast, som bidrar til å beskytte mot fukt, ble først vanlig brukt på 1970-tallet. Siden bygningen er eldre så vurderes det at boligen mangler grunnmursplast. Innvendig i kjelleren registreres det saltutslag på grunnmuren og det registreres forhøyde fuktverdier bjelkelaget i krypkjelleren. Terrengforholdet fører til at overflatevann kan ledes til boligen og det registreres enkelte taknedløp som er avsluttet over bakken uten utkast. Nevnte forhold medfører økt fuktbelastning på bygningen.

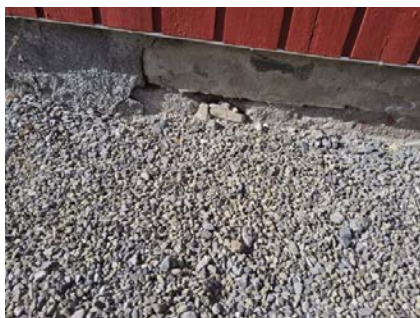
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Kjeller bør holdes under observasjon, lagring av varer bør unngås og god utlufting må ivaretas. Etablering av ny drenering med fuktsperre bør påregnes. Taknedløp bør etableres med utkast sammen med godt fall på terreng, eller ført i et lukket avløpsanlegg, slik at takvannet kontrollert blir ført bort fra bygningen.

Utbedringskostnader

150 000 - 300 000

6.2 Grunnmur og fundament



Det registreres pussavskallinger på grunnmuren.

Type Fundament/Grunnmur	Plate på mark, Grunnmur m/kjeller
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Type grunnmur i kjeller	Betongstein, Betong
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ja

Oppsummering av grunnmur og fundament

TG-2

Det registreres riss/ sprekker i grunnmuren og avskalling av murpuss observeres stedvis på grunnmuren, pussavskalling kan medføre redusert værbeskyttelse og økt risiko for fuktinntrenging. Eksakt årsak er ukjent.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å foreta en gjenpussing av sprekker i grunnmur, slik at forholdet kan observeres over tid, med tanke på om dette er under utvikling eller er stabilt.

6.3 Kryp kjeller



Det registreres forhøyet fuktverdi i overliggende etasjeskille.

Beskrivelse

Det er en krypkjeller under deler av boligen. Det er adkomst til krypkjeller via luke i vegg i kjeller.

Er det manglende eller ufullstendig fuktsikring på bakken i krypkjeller?	Ja
Er det synlig fukt eller vann i kryprommet?	Nei
Er det synlig sopp/råteskader?	Nei
Er det tegn på skader/svikt eller deformasjon i gulvkonstruksjonen?	Nei
Er det symptom på utilstrekkelig lufting av krypkjelleren?	Nei

Resultat av fuktmåling i treverk eller luftfuktighet i kryprommet

Ved stikktakninger i bjelkelaget i krypkjeller måles et fuktinnhold på 18,8 vektprosent. Målingen viser et fuktinnhold opp i mot faren for en skadeutvikling i form av sopp-/råteskader.

Oppsummering av krypkjeller

TG-2

Krypkjelleren har begrenset tilkomst slik at kontrollen er ikke fullstendig. Det gjøres oppmerksom på at en krypkjeller er en utsatt konstruksjon hvor det er små marginer før skader oppstår, og en inspeksjon av hele krypkjelleren er viktig for stadfesting av tilstand. Erfaringsmessig er krypkjellere en risikokonstruksjon som er skadeutsatt, på generelt grunnlag så bør krypkjelleren holdes under oppsikt slik at eventuelle tiltak kan iverksettes ved behov. Det er ikke etablert noen fuktsperre i form av plast på bakken i kryprommet og det måles et fuktinnhold over faregrensen for en skadeutvikling i krypkjelleren. Huseier opplyser om enkelte observasjoner av mus i krypkjelleren (gnagere fører i mange tilfeller til skader på bygning og innbo).



Krypkjeller under deler av boligen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å etablere plast mot grunn og kryppgrunnsavfukter, for å redusere luftfuktigheten i rommet. Tiltak for å forhindre inntrekk av mus i boligen anbefales.

6.4 Rom under terreng



Det registreres salt/kalkutsalg på grunnmuren.

Type rom under terreng

Grovkjeller

Er det synlige skader eller påvist fukt?

Ja

Oppsummering av rom under terreng

TG-2

Det registreres mineralutsalg (salt/kalkutsalg) i overflater som er et symptom på fuktvandring gjennom grunnmur. Huseier opplyser om enkelte observasjoner av mus i krypkjelleren (gnagere fører i mange tilfeller til skader på bygning og innbo).

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Basert på registrerte symptomer på fuktproblematikk så anbefales det at konstruksjonen overvåkes over tid, slik at tiltak for å unngå fuktskader kan iverksettes ved behov. Tiltak for å forhindre inntrekk av mus i boligen anbefales.

6.5 Balkong, terrasse, platting

Type

Terrasse

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Selger opplyser at hovedparten av terrassen er fra 2019.

Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?

Nei

Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?

Nei

Er det krav til rekkverk?

Ja

Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet?

Ja

Er balkong / terrassen teknet?

Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting

TG-2

Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk. Rekkverket blir målt til 93 cm. og er lavere enn forskriftskravet på 100 cm.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

For å lukke avviket må høyden på rekkverket heves til dagens krav på 100 cm.

6.6 Vinduer og dører



Det registreres gliper mellom utvendig belistning og vinduskarm og vannbrettbeslag uten fall.

Beskrivelse

Boligen har entrédør med glassfelt. Vinduer med karmen av tre fra forskjellige årstall, varevinduer fra byggeår i kjeller. To-fløyet balkongdør i stue.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Vinduer i første etasje og loftsetasje har blitt skiftet perioden 1990-2023. Brukt balkongdør i tilbygget del fra 1970.

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?

Nei

Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?

Ja

Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?

Nei

Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?

Ja

Oppsummering av vinduer og dører

TG-2

Enkelte vinduskarmen er værslitte. Vannbord/beslag under enkelte vinduer har ikke tilstrekkelig fall, dette fører til at vann blir værende på vannbordet/beslaget, og kan føre til fuktoppsug i vinduskarmen. Lav/ingen klaring mellom utvendig listverk og beslag under enkelte vinduer noe som kan føre til fuktoppsug i treverket, forkorte levetiden og vanskliggjør overflatebehandling. Utførelsen bærer ikke preg av god håndverksmessig utførelse, det registreres gliper mellom utvendig belistning og vinduskarm med den risiko dette innebærer.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Utbedring av overnevnte forhold anbefales, og utskifting av vinduer som er fra før 1990 bør vurderes ut fra et energiekonomisk synspunkt.

6.7 Yttervegger



Deler av kledningen er avsluttet tett mot terreng.

Type fasade

Stående kledning

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Deler av ytterkledningen er fra 1990 og 2019 i forbindelse med oppføring av tilbygg.

Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?

Ja

Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?

Ja

Er det liten eller ingen lufting av kledningen?

Ja

Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?

Nei

Oppsummering av yttervegger**TG-3**

Det registreres ett felt på opprinnelig bygningsdel med synlig utbuling og løs kledning, eksakt årsak er ikke kjent. Veggkonstruksjonen er lukket, og det er ikke kjent hvordan oppbyggingen er utført, ved løs ytterkledning registreres det tegn til at yttervegger er isolert med ett plastisolasjonslignende materiale, dette kan medføre en økt brannrisiko. Det registreres betydelig malingsavskalling i gessimsbord på sørsiden av boligen, forholdet kan tyde på oppfukning av treverket og vurderes å ha sammenheng med manglende lufting av takkonstruksjon på opprinnelig del av boligen. Bordkledningen er stedvis avsluttet for nærme bakken med påfølgende fare for fuktopptrekk og skader over tid. Kledningen er ikke luftet, manglende lufting gir økt risiko for fuktskader i konstruksjonen. Det er ikke manglende musetetting som følge av at kledningen ikke er luftet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Utbedring av ovennevnte forhold må påregnes. For å kartlegge tilstand og behov for tiltak må ytterligere undersøkelser foretas med åpning av veggkonstruksjon.

Underliggende sjablongmessig prisanslag gjelder for videre undersøkelser utført av fagkyndig.

Utbedringskostnader**10 000 - 50 000****6.8 Loft (konstruksjonsoppbygging)**

Det ble målt fibermetning i taktro i kott.



Åpen gessimskonstruksjon med synlig isolasjon fra utsiden.

Type loft

Delvis innredet / kaldtloft

Uinnredet kaldtloft over deler av boligen.

Er loftet innredet etter byggeår?

Ukjent

Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?

Ja

Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?

Nei

Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?

Ja

Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?

Nei

Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)**TG-3**

Det registreres åpen gessims med synlig isolasjon ved inngangsparti, det ikke etablert noen form for vindsperre. Forholdet medfører forhøyet risiko for trekk, varmetap og fuktinntrenging ved raftet.

Det registreres fuktmerker i undertak (sutak) i tilbygget del, forholdet ses i sammenheng med opplysninger gitt av selger vedrørende tidligere lekkasje i taket. Det ble ikke registrert fuktighet i området på befaringsdagen.

Det kan ikke verifiseres at det er etablert tilstrekkelig lufting i/ved gesims på opprinnelig del av boligen. Synlige fuktmerker og muggsopp observeres på taktro i kott og det ble målt med pigg i taktro, og det registreres høyt fuktinnhold (fibermetning). Det er ingen form for dampspærre (plastfolie) i himlinger mellom varmt rom og takkonstruksjon i opprinnelig del, forholdet vurderes å være en medvirkende årsak til registrert fukt i taktro. Det vurderes derfor at konstruksjonen med høy sannsynlighet har en pågående fuktskade som krever strakstiltak. TG3 settes med bakgrunn av registrert fuktnivå i taktro.

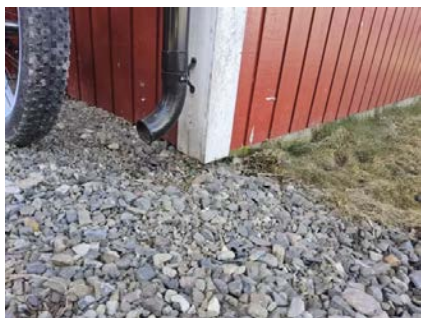
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Basert på alle ovennevnte opplysninger bør det gjennomføres ytterligere undersøkelser av fagkyndige for å kartlegge eksakt tilstand og hvilke tiltak som er nødvendig.

Underliggende utbedringskostnader gjelder for videre undersøkelser av fagkyndig.

Utbedringskostnader**10 000 - 50 000**

6.9 Renner og nedløp



Takrenner og nedløp i metall.

Type

Metall

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?

Ja

Takrenner og nedløp er skiftet i forbindelse med ny takteking i 2019.

Er det synlige skader på renner/nedløp?

Nei

Oppsummering av renner og nedløp**TG-1**

Det registreres enkelte takrenner med lite fall og løvoppsamling, det registreres også nedløp uten utkast. Jevnlig vedlikehold med rensk av takrenner og etablering av utkast der dette mangler anbefales.

6.10 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon

Saltak

Inspisert fra

På tak

Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?

Nei

Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?

Ja

Oppsummering av takkonstruksjon**TG-3**

Det kan ikke verifiseres at det er etablert tilstrekkelig lufting i gesims på opprinnelig del. God lufting under tekkingen er viktig for å fjerne eventuell fukt og hindre snøsmelting som kan føre til isdannelser. Se punkt kaldloft.

Utbedringskostnader**Ingen umiddelbar kostnad**

6.11 Takteking

Type teking

Betongstein

Inspisert fra

På tak

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Ja
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Nei
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av taktekking	
Det registreres knekte takstein. Det registreres stedvis noe mose på taket som anbefales fjernet som et vedlikeholdstiltak.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Utskifting av knekte takstein bør påregnes.	

6.12 Utstyr på tak

Er det krav til snøfanger?	Nei
Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Nei
Oppsummering av utstyr på tak	
TG-1	

6.13 Etasjeskille og gulv på grunn



Etasjeskiller er kontrollert med nivelleringslaser.

Type	Trebjelkelag
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	
TG-2	
Det ble stedvis registrert knirk og retningsavvik. Dette er ikke uvanlig for boliger fra 1950-tallet, og skyldes normalt noe underdimensjonering/ ujevn dimensjonering av materialer. Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert totalt avvik i gang og soverom i loftsetasje mellom 15 og 30 mm, i tillegg til lokale skjevheter.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Målingene er foretatt i en eldre bygning og bør ses i den sammenheng. Det vurderes at det ikke er behov for umiddelbare tiltak, men ved eventuell legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, bør avretting og eventuelt forsterkning av undergulvene påregnes.	

6.14 Ildsted/Skorstein



Vedovn i stue, ubrennbar plate er tilfredsstillende ikke minimumskrav.

Type pipe	Element, Tegl
-----------	---------------

Elementpipe i stue i tilbygget del fra 1990. Skorstein fra byggeår i hoveddel, skorsteinen er plombert med tett beslag på tak og ikke tilknyttet ildsted.

Er det montert ildsted?	Ja
-------------------------	----

Type ildsted	Vedovn
--------------	--------

Vedovn med glassdør i stue i tilbygget del.

Dersom elementpipe - er flere enn 2 sider av pipen innkledd?	Nei
--	-----

Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?	Nei
---	-----

Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Ja
---	----

Skorstein over tak er inspisert fra:	Fra taket
--------------------------------------	-----------

Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Nei
--	-----

Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Nei
--	-----

Oppsummering av ildsted/skorstein

TG-2

Det er ildsted tilknyttet elementpipe i tilbygget del. Skorstein fra byggeår er plombert og ikke i bruk. Det registreres kort avstand fra ildstedets åpning i stue til brennbart materiale på gulv. Avstandskravet er 30cm foran ilegget på ovn. Selger opplyser at det er utført branntilsyn i 2025 uten avvik, dokumentasjon er ikke fremlagt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ubrennbar plate på gulv foran vedovn som tilfredsstillende minimumskrav bør etableres. Denne skal være minimum 30 cm utenfor ilegget (døren) til ovnen.

6.15 Kjøkken



Oversiktsbilde kjøkken.

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
--	-----

Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
---	-----

Oppsummering av overflater og innredning**TG-1**

Innredningen er fra ukjent eksakt årstall, selger opplyser at det er utført enkle oppgraderinger de senere årene med ny benkeplate, vask med armatur og overflatebehandling. Innredning med profilerte fronter. Benkeplate av laminat. Nedfelt oppvaskkum med ett-greps kjøkkenarmatur. Benkeskapsbelysning og stikkontakter over kjøkkenbenk. Frittstående komfyr, kjøleskap og oppvaskmaskin. Gulvflater belagt med laminat. Vegg- og himlingsflater i veggplater, takplater og panel.

Det er stedvis knirk i gulvet. Eksakt årsak er ikke kjent, men ujevnt underlag vurderes å være en sannsynlig medvirkende årsak.

Avtrekk

Type avtrekk

Mekanisk

Er det registrert avvik på avtrekk?

Nei

Oppsummering av avtrekk**TG-1****6.16 Lovlighet**

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger? Ikke kontrollert

På bakgrunn av at det ikke er fremlagt byggetegninger, er bruken av arealene i boligen ikke kontrollert opp mot de sist godkjente tegningene. Arealer kan være i strid med byggeforskriftene og mangle nødvendig godkjenning i kommunen, uten at dette har hatt betydning for klassifisering og vurdering av måleverdighet på befaringstidspunktet.

Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?

Nei

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?

Nei

Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?

Ja

Det er ikke fremlagt midlertidig brukstillatelse/ferdigattest. Ytterligere undersøkelser anbefales.

Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?

Nei

Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?

Nei

Er det skader på brannslukningsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?

Nei

6.17 Trapp: Kjelleretasje - 1. Etasje



Enkel trapp fra kjeller til 1. etasje.

Beskrivelse

Åpen trapp av tre mellom kjeller og 1. etasje.

Er det manglende rekkverk?

Ja

Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?

Ja

Oppsummering av trapp

TG-3

Det mangler rekkverk, trappen har åpninger på mer enn 10 cm, trappen har fri ganghøyde lavere enn 2,0 m. Trappen vurderes som bratt, og oppfyller ikke dagens krav til en sikker trapp.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Etablering av rekkverk/håndløper anbefales for bedre sikkerhet. Det anbefales å redusere avstanden mellom trinn slik at åpningen ikke overstiger 10cm.

Utbedringskostnader

Under 10 000

6.18 Trapp: 1. Etasje - Loftsetasje



Trapp mellom 1.etasje og loftsetasje.

Beskrivelse

Åpen trapp av tre mellom 1. etasje og loftsetasje.

Er det manglende rekkverk?

Ja

Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?

Nei

Oppsummering av trapp

TG-3

Det er ikke etablert rekkverk i trappen.

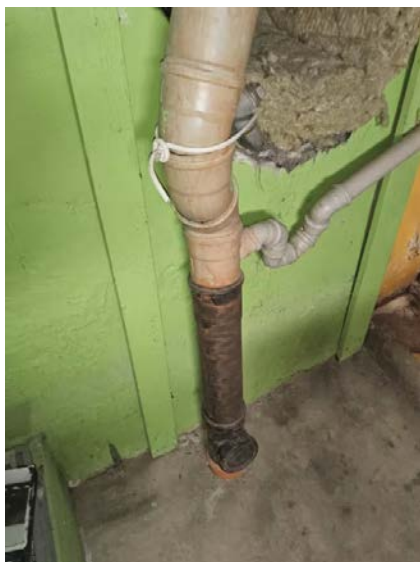
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Etablering av rekkverk anbefales for bedre sikkerhet.

Utbedringskostnader

Under 10 000

6.19 Avløpsrør



Avløpsrør med stakeluke i kjeller.

Type avløpsrør	Plast
----------------	-------

Synlige avløpsrør i plast.

Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
--	----

Det vurderes at deler av avløpsanlegget er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad i 2009.

Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
--	-----

Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
-------------------------------------	-----

Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
--	-----

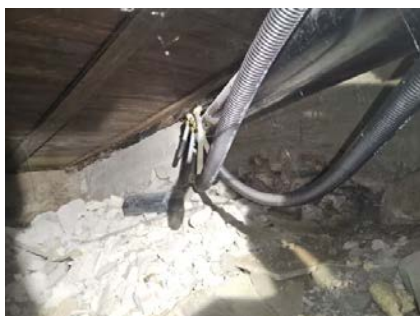
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
--	----

Oppsummering av avløpsrør

TG-2

Deler av avløpsrør som ikke har blitt skiftet i 2009 har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer. Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.

6.20 Vannledninger



Åpen rørfordeling/koblinger i krypkjeller.

Type anlegg	Rør i rør system, Kobber
-------------	--------------------------

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
---	----

Det vurderes at deler av vannrørene er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad i 2009.

Er det etablert fordelerskap?	Åpen rørfordeling
-------------------------------	-------------------

Er det risiko for skader ved lekkasje fra åpen rørfordeling?	Ja
--	----

Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
--	----

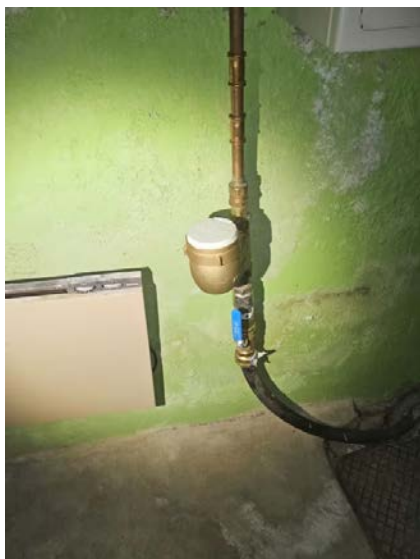
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Ja
---	----

Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
---	-----

Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
---	-----

Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
--	-----

Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
---------------------------------------	-----



Hovedstoppekran er plassert i kjeller.

Oppsummering av vannledninger

TG-2

Koblinger for rør-i-rør system er plassert i krypkjeller uten sluk eller annen sikring mot fuktskader (f.eks automatisk vannstopper). Konsekvens kan være at det kan oppstå fuktskader hvis lekkasje fra rør-i-rør systemet skulle oppstå. Tiltak bør iverksettes.

Rørstrekk i kjeller er uisolerte og utsatt for frost (selger informerer om at det ikke har vært noen problemer med frosne vannrør, men det har blitt satt på varme i kjelleren ved langvarige perioder med streng kulde).

Vannrør som ikke har blitt skiftet i 2009 har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer, det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Etablering av automatisk lekkasjestopper for å begrense eventuelle lekkasjer fra vanninstallasjoner anbefales. Vannrør i kalde rom bør isoleres for å unngå frost og kondens.

6.21 Elektrisk



Sikringsskap er plassert i kjeller.

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Skrusikringer, Automatsikringer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Ja
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntillop eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk**TG-2**

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

Kursoversikt og merking av sikringer er vurdert å være noe uoversiktlig. Det forekommer at sikringer løses ut. Dimmer bad funker ikke som tiltenkt. Det er kun fremlagt samsvarserklæring på deler av utførte arbeider på det elektriske anlegget.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Med bakgrunn i de registrerte avvik bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.

6.22 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er plassert i kjeller.

Plassering bereder

Grovkjeller

Fundament

Plassert på gulv

Årstall

2008

Størrelse

198

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?

Nei

Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?

Nei

Er det tegn til lekkasjer fra bereder?

Nei

Er bereder over 20 år?

Nei

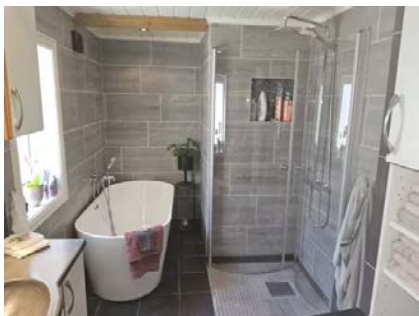
Oppsummering av varmtvannsbereder**TG-1****6.23 Ventilasjon**

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Naturlig ventilering via klaffventil på yttervegg og periodevis mekanisk avtrekk på våtrom og kjøkken.	
Oppsummering av ventilasjon	TG-2
Lite ventilasjon i boligen. Det er ukjent om ventilasjon/tilluft er tilstrekkelig. Ventilering ved åpning av vinduer bør påregnes.	

6.24 Våtrom: Bad



Oversiktsbilde bad.



Oversiktsbilde bad.

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv med gulvvarme og flislagte veggflater.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Badet er renoverert i 2009.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Ja
Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?	Ja
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater

TG-2

Det registreres moderate tegn til bomlyd (tegn til hulrom) under enkelte gulvfliser, tiltak vurderes ikke til å være nødvendig, men forholdet bør holdes under oppsikt for å kartlegge eventuell negativ utvikling.

Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået, det er ikke tilfredsstillende høydeforskjell mellom topp sluk og topp tettesjikt ved dør.

Vindu er plassert i våtsone ved badekar, vindu med karm og listverk vil ikke tåle belastningen av fritt vann.

Anbefalte tiltak overflater

Vindu og karmister bør overflatebehandles med en oljemaling og beskyttes for direkte vannsprut ved dusjing i badekar. Det anbefales at det monteres en automatisk vannstopper med fuktsensor på gulv ved døren for å forhindre en eventuell lekkasje. Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.



Bilde fra fuktmåling i tilsøtende veggkonstruksjon.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Ikke kontrollerbart
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføring eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2
Klemring og membran er ikke synlig på denne type sluk/ utførelse. Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.	
Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk	
Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Vegghengt servantinnredning. Ovenpåliggende servant med armatur. Speil med overlys og stikkontakt over servant. Vegghengte skap ved speil. Dusjhjørne med glassdører. Vegghengt dusjarmatur (hånddusj og regndusj). Badekar med vegghengt badekarmatur. Vegghengt toalett. Opplegg for vaskemaskin.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sistene til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sistene?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1

Ventilasjon

Type ventiler	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i avtrekksviften.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
---	----

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?

Nei

Oppsummering av fukt

TG-0

Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende gang. Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen. Piggmåling: Under 6 vektprosent.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei

6.25 Øvrig: Innvendige overflater



Bilde viser laminatgulv med gliper.

Beskrivelse

Her medtas kun rom som ikke er beskrevet tidligere. Alle rom er kontrollert når annet ikke er angitt. Det gjøres oppmerksom på at det er bare de rom som har vesentlige visuelle feil/skader på overflater som blir kommentert.

Beskrivelse

Himlinger: Panel og takplater.

Vegger: Veggplater og panel.

Gulv: Laminat.

Oppsummering av øvrig

TG-2

Innvendige overflater er stedvis aldringspreget, det registreres gliper i laminatgulv og noe ufagmessig montering av gulv. Det registreres knirk i gulv i flere rom. Det vurderes at overflatene er funksjonelle og at det ikke er behov for umiddelbare tiltak.

6.26 Øvrig: Radon



Kartutsnitt - NGU Radonkart

Beskrivelse

Boligen ligger i ett område med moderat til lav aktsomhetsgrad. Informasjon er innhentet fra NGU radonkart.

Oppsummering av øvrig

TG-2

Det er ikke foretatt radonmåling i boligen og verdiene er derfor ukjent.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

For å kartlegge de faktiske forholdene bør det gjennomføres radonmåling.

6.27 Øvrig: Stikkledninger

Beskrivelse

Boligen har private stikkledninger tilknyttet kommunalt vann og avløp. Utvendige vann- og avløpsledninger er fra ukjent eksakt årstall.

Oppsummering av øvrig

TG-2

Utvendige vann- og avløpsrør har ukjent alder/tilstand. Anbefalt brukstid kan være passert. TG2 er valgt for å belyse risiko, selv om tegn til skader/funksjonssvikt ikke er registrert.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Tiltak vurderes ikke til å være nødvendig, men forholdet bør holdes under oppsikt for å kartlegge eventuell negativ utvikling.

6.28 Øvrig: Varmepumpe (luft-til-luft)

Beskrivelse

Luft til luft varmepumpe plassert i stue.

Oppsummering av øvrig

TG-2

Selger opplyser av varmepumpen ble montert i 2018/2019, det har ikke blitt utført service på varmepumpen siden den ble montert. Service på varmepumpe anbefales utført i intervaller på 2-3 år.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det bør gjennomføres en service på varmepumpen.

6.29 Øvrig: Frittstående garasje



Frittstående garasje med bod.

Beskrivelse

Frittstående garasje med bod. Bygning i trekonstruksjoner. Fasaden er kledd med stående trekledning. Saltak i trekonstruksjoner (besiktiget fra bakkenivå). Yttertak er utvendig tekket med takstein. Konstruksjonen er isolert.

Oppsummering av øvrig

TG-2

Mindre frittstående byggverk på tomten har ikke vært gjenstand for detaljerte undersøkelser. TG2 er valgt for å belyse at bygningsdelen har en alder og tilstand som tyder på behov for tiltak i fremtiden. Restlevetiden er usikker.

6.30 Støttemur

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.31 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.32 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.33 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Hamar	
Oppdragsnr.	
1213250057	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Anita Jacobsen	Tony Endre Andersen
Gateadresse	
Engrovegen 8	
Poststed	Postnr
BRUMUNDDAL	2387
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2011
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	12
Antall måneder	6
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Jernbanepersonalets bank og forsikring
Polise/avtalnr.	1862586

Document reference: 1213250057

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: AJ, TEA

1

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Bad pusset opp av tidligere eier i 2009. ifølge tidligere eier gjort av Rørlegger Ragnar Ruud /v. Mikkel og snekker Tom Erik Theodorsen. Usikker på om det er byggemeldt derfor nei der. Senere byttet badekar og dusjgarnityr av oss.
Arbeid utført av	Rørlegger Ragnar Ruud

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	I forbindelse med renovering av bad
-------------	-------------------------------------

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	Nei
------	-----

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Drenering fra byggeår, Saltutslag i kjeller
-------------	---

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Vært lekkasje i tak, men hele yttertak og deler av undertak ble byttet i 2018, pluss forsterket tak over stue.
-------------	--

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Skjevheter i gulv på kjøkken og soverom oppe.
-------------	---

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Har til tider vært en og annen mus i kjeller og kott oppe.
-------------	--

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Lagt opp ny kurs og strøm til gang og varmekabler der.
Arbeid utført av	Oneco

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Siste kontroll ble utført i 2012
-------------	----------------------------------

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

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

Flislegging i gangen
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
 Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

 Beskrivelse

Terrasse restaurert i 2021/2022. Nye vinduer i 2.etg. 2024 Nytt vindu gjesterom 2014. Ny varmepumpe ca. 2019
Malte hele huset i 2018
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
☒ Nei ☐ Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
☐ Nei ☒ Ja
 Beskrivelse

Bygget på inngangspartiet/gang.
- 18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?
☒ Nei ☐ Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
☐ Nei ☒ Ja
 Beskrivelse

Eldre reguleringsplan fra 10.07.1980. Usikker på om den medfører endringer. Vi har ikke hørt noe.
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
☒ Nei ☐ Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☒ Nei ☐ Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
☐ Nei ☒ Ja
 Beskrivelse

Nærmeste nabo har tinglyst bruksrett på veien inn til eiendommen. Det er ett vel her. Alle betaler for snømåking/strøing(pr. nå. Ca. 100kr pr.gang. får en faktura i året)

Document reference: 1213250057

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1213250057

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Anita Jacobsen	8bf1c26e8c4ed63a0ba08 0ff68ac4382065eb08b	03.09.2025 12:46:17 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Tony Andersen	aa3e3f64e6bceaf7ce488 22c60f893c0e6711c5d	03.09.2025 12:44:30 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1213250057

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

Nabolagsprofil

Engrovegen 8

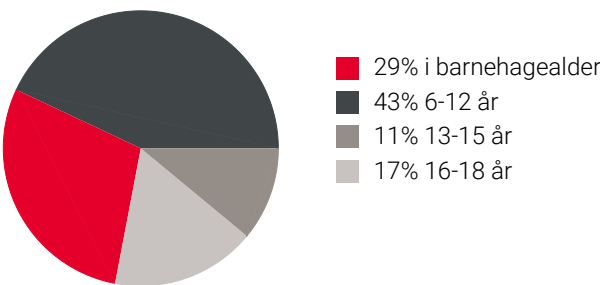
Offentlig transport

🚍 Fossum	3 min 🚶
Linje 635, 636	0.3 km
🚆 Brumunddal stasjon	6 min 🚶
Linje F6, RE10, RE11	3.2 km
✈ Oslo Gardermoen	1 t 6 min 🚶

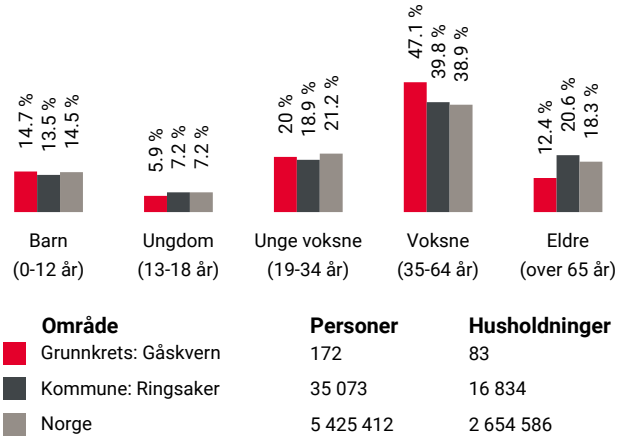
Skoler

Hempa skole (1-7 kl.)	13 min 🚶
127 elever, 9 klasser	1.1 km
Brumunddal ungdomsskole (8-10 kl.)	4 min 🚶
398 elever, 32 klasser	2.5 km
Ringsaker videregående skole	4 min 🚶
750 elever	2.5 km
Hamar katedralskole	20 min 🚶
1300 elever	14.6 km

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Aldersfordeling



Barnehager

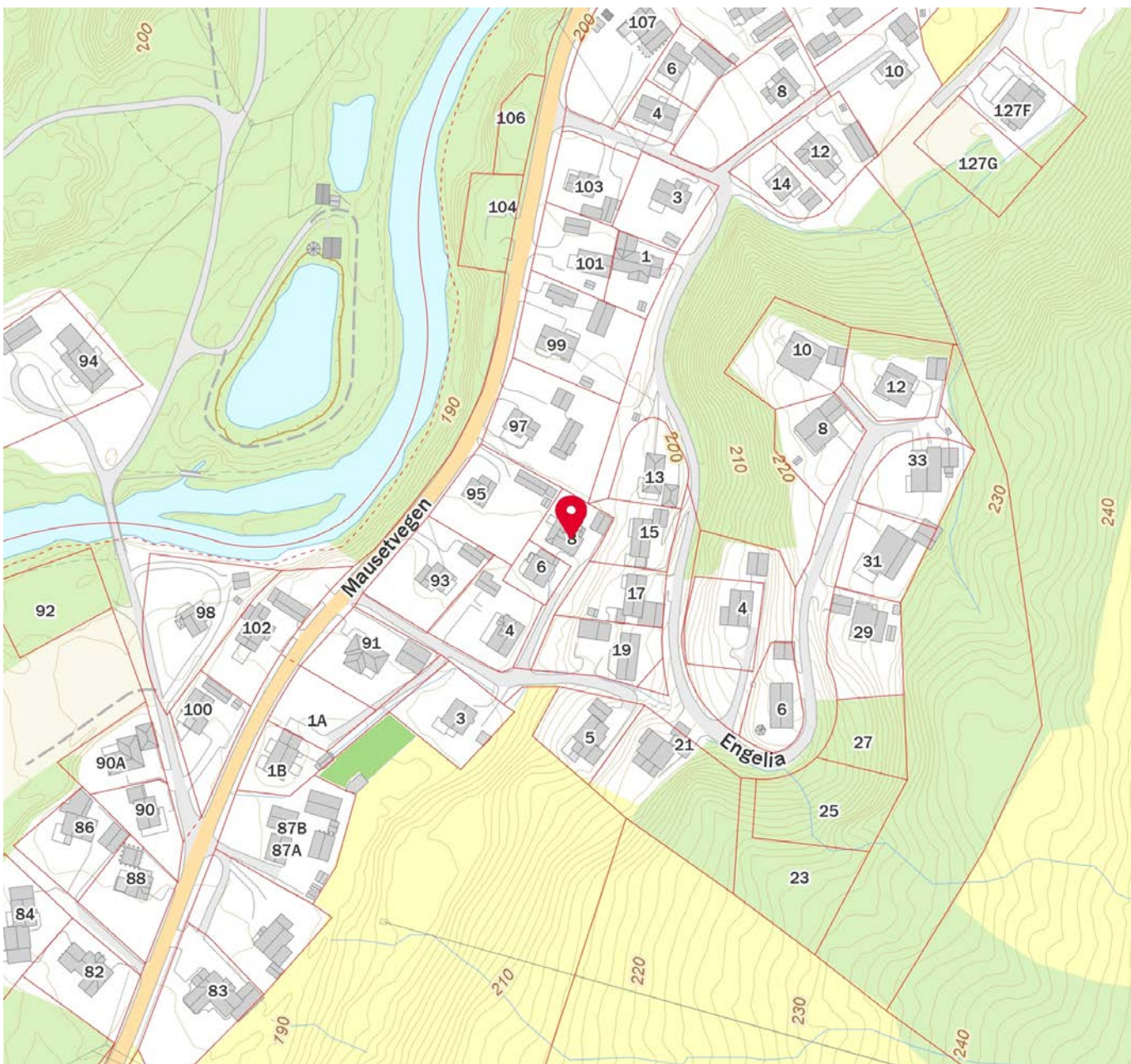
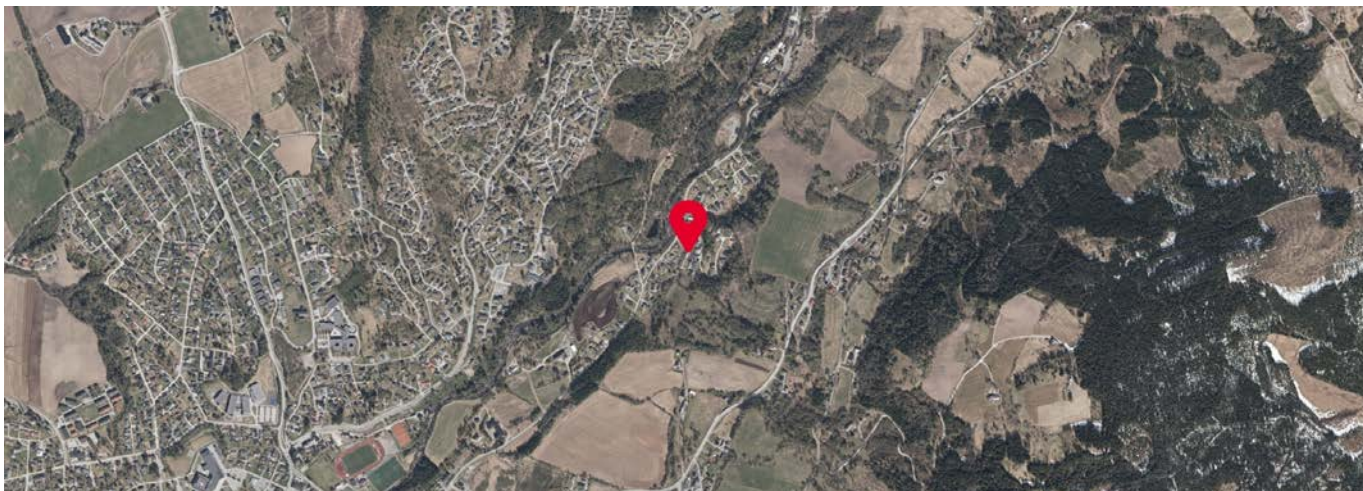
Hempa barnehage (0-5 år)	14 min 🚶
56 barn	1.2 km
Øverkvern Fus barnehage (0-5 år)	18 min 🚶
150 barn	1.6 km
Tømmerli barnehage (0-5 år)	5 min 🚶
54 barn	2.8 km

Dagligvare

Rema 1000 Nordåsvegen	20 min 🚶
Spar Sveum	3 min 🚶
PostNord	2.1 km

Sport

⚽ Hempa skole	13 min 🚶
Aktivitetshall, ballspill, friidrett	1.1 km
⚽ Sveum Idrettspark	21 min 🚶
Ballspill, fotball, friidrett	1.9 km
🏊 Fønix Treningssenter	5 min 🚶
🏊 Treningsskompaniet Brumundal	5 min 🚶





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eieendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

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

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

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

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

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

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

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

9. AVTREKKSVENTILATER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

13. UTVENDIGE SPØPELKASSER 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. FASTMONTERTE VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Boligkjøperforsikring

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

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Engrovegen 8
2387 BRUMUNDDAL

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Mats Arntzen Berg

Telefon: 474 54 542
E-post: mats.berg@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre