



aktiv.

Kongsvegen 77, 2380 BRUMUNDDAL

BRUMUNDDAL - Stor, flott & parkmessig opparbeidet eiendom med flere solrike uteplasser og sentral beliggenhet.



Eiendomsmegler MNEF

Kjetil Gustavsen

Mobil 909 96 313

E-post kjetil.gustavsen@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Ringsaker

Berger Langmoens veg 6, 2381 Brumunddal.
TLF. 994 78 855

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 5 900 000,-
Omkostn.: Kr 162 042,-
Total ink omk.: Kr 6 062 042,-
Selger: Stein Annar Arneberg
Isa Catarina Moura

Carvalho

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1967
BRA-i/BRA Total 299/359 m²
Tomtstr.: 1340.4 m²
Soverom: 5
Gnr./bnr. Gnr. 683, bnr. 237
Oppdragsnr.: 1214230094

BRUMUNDDAL - Stor, flott & parkmessig opparbeidet eiendom med flere solrike uteplasser og sentralt.

Velkommen til Brumunddal og Kongsvegen 77!

En stor og flott eiendom som er parkmessig pent opparbeidet med flere solrike uteplasser. Eiendommen er bebygd med en stor og meget flott enebolig som er påbygd og vesentlig oppgradert i senere tid, en dobbelgarasje på 44m² og et uthus/anneks på 9m². Boligen holder en gjennomgående god standard og har en familievennlig planløsning over 2 plan samt kjeller. Gjennomtenkte løsninger, høy standard og flotte detaljer gjør dette til et hjem hele familien vil stortrives i! Boligen har egen hybelleilighet med nyere kjøkken og bad. Eiendommen har totalt 5 soverom.

Området er barnevennlig, og boligen ligger like ved Mørkved skole (ca. 100 m) og kun ca. 400 m fra nærmeste barnehage. Like utenfor inngangsdøren finner du fine turområder gjennom hele året



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Egenerklæring	76
Nabolagsprofil	81
Budskjema	90

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 299 m²

BRA - e: 60 m²

BRA totalt: 359 m²

TBA: 40 m²

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 57 m² Gang, stue, teknisk rom/vaskekjeller og bod.

1. etasje

BRA-i: 176 m² Entré, stue, spisestue, kjøkken, stue 2, soverom, bad. Hybelleilighet: Stue, kjøkken, soverom og bad.

BRA-e: 16 m²

2. etasje

BRA-i: 66 m² Gang, stue, 2 soverom, bad, kjøkken og vaskerom (midlertidig utleid).

TBA fordelt på etasje

1. etasje

25 m²

2. etasje

15 m²

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 44 m²

Ikke målbare arealer

Boligens GUA er 328 m².

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

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1340.4 m²

Tomtebeskrivelse

Eiertomt som er slakt skrånende og opparbeidet med plen og beplantning. Brosteinsbelagt gårdsplass.

Ifølge matrikkelutskrift er eiendommen registrert med et beregnet areal på 1 340,4m² og et oppgitt areal på 1 320m². Beregnet areal er basert på en oppmåling i digitalt kart, mens oppgitt areal gjerne er hentet fra skylddelingsforretning eller annet historisk delingsdokument. De to sistnevnte er ikke hensyntatt eventuelle senere fradelinger, grensejusteringer, sammenføringer eller lignende. Det gjøres oppmerksom på at slike type arealangivelser (med eventuelle tilhørende kart) kan være upresise og at man dermed kan få avvik i både areal og grenser ved en eventuell fremtidig oppmåling. Mangel grunnet avvikende grenser og/eller arealsvikt kan derfor ikke påberopes.

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et populært og etablert boligområde, ca. 2 km utenfor Brumunddal sentrum. Området er barnevennlig og Mørkved skole ligger kun ca. 100 m unna, nærmeste barnehage heter Fredheimvegen barnehage og ligger ca. 400 m unna. Eiendommen ligger heller ikke langt fra ungdomsskole og videregående som ligger ca. 2,7 km unna.

Her bor man sentralt samtidig som det er skjermet. Dagligvarehandelen kan gjøres på Kiwi eller søndagsåpen Coop Extra med post-i-butikk, som begge ligger ca. en drøy kilometer fra eiendommen. Bort til sentrum er det kun ca. 2 km og her finner man et bredt utvalg av fasiliteter og servicetilbud. Mølla Storsenter har flere butikker og et variert servicetilbud og gågata kan tilby flere kafeer, restauranter og klesbutikker.

Det er også kort veg til buss- og togstasjon som tar deg til blant annet Hamar, Oslo, Lillehammer og Trondheim. Like utenfor inngangsdøren finner man turområder hele året, enten du vil rusle ned til Mjøsa, langs elva eller ta deg en topptur til Høsbjør, Bangsberget eller Bjørgeberget som kan by på utsikt på toppen. Om vinteren er det også oppkjørte skiløyper rett i nærheten.

Brumunddal kan også tilby flere lekeplasser og nede ved Mjøsa finner man blant annet skatepark, basketballbaner og flotte badeplasser. For den idrettsglade er det aktivitetshall, ballspill og forballbane både ved Mørkved skole og ved ungdomsskolen. Fra eiendommen er det kort vei til alt man trenger i en hektisk hverdag. Det er kun ca. 13 km inn til Hamar sentrum og ca. 11 km til Rudshøgda som har blant annet Coop Obs og Coop Obs Bygg. Til IKEA som ligger i Nydalen er det ca. 8 km.

Bygningssakkyndig

Takstcon AS;

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Enebolig - Byggeår: 1967.

Byggegrunn er nedgravd og grunnundersøkelser er ikke foretatt, byggegrunn er derfor ikke kjent. Takvann ført ned i grunnen. Grunnmursplast som utvendig fuktsikring, synlig enkelte steder. Grunnmur i betong. Slakt skrånende tomt.

Taket er tekket med betongtakstein. Besiktiget fra bakkenivå. Utvendige beslag, takrenner og nedløp i metall. Vindskier i treverk. Yttervegger i trekonstruksjoner. Liggende utvendig trekledning. Mønet skråtak i trekonstruksjoner. Plassbygde taksperrer. Undertaksbord. Kombinert kaldt loft og skråhimling. Lufteventiler i gavl og raft.

Trevinduer med 2-lags isolerglass. Trevinduer med 1+1 lags glass. Vinduer med varierende alder og utførelse. Hovedsakelig fra 2015. Ytterdør i treverk med 2-lags isolerglass. Balkongdør i treverk med 2-lags isolerglass. Balkongdør i treverk med 2-lags isolerglass. Tofløyet balkongdør i treverk med 2-lags isolerglass.

Balkong mot nord/ vest, med adkomst fra soverom i 2 etasje. Konstruksjoner, overflater, rekkverk og håndlist i treverk. Rekkverkhøyde på ca. 93 cm. Vinterhage mot nord/ vest, med adkomst fra stue i 1. etasje. Konstruksjoner og overflater i treverk. Terrasse mot nord, vest og sør, med adkomst fra stue. Konstruksjoner, overflater, rekkverk og håndlist i treverk. Trapper i treverk.

Uthus - 2018.

Fundamentert direkte på grunn. Yttervegg i trekonstruksjon. Skråtak i trekonstruksjon. Bjelkelag i trekonstruksjoner. Liggende utvendig trekledning. Takteking i betongtakstein. Trevinduer med 2-lags isolerglass. Ytterdør i tre. Garasje, uthus o.l. er ikke teknisk vurdert på linje med bolighuset.

Garasje - 2016.

Støpt ringmur med plate på mark av støpt betong. Yttervegg i trekonstruksjon. Skråtak i trekonstruksjon. Undertaksbord. Liggende og stående utvendig trekledning. Takteking i betongtakstein. Takrenner og utvendige beslag i metall. Vindski i tre. Trevinduer med 2-lags isolerglass. Ytterdør i tre. Leddport av metall med garasjeportåpner. Innlagt strøm. Garasje, uthus o.l. er ikke teknisk vurdert på linje med bolighuset.

Beskrivelse av byggemåte er hentet fra tilstandsrapport utført av Hamar Takst og Byggvurdering ved Erik-André Brodersen.

Tilstandsrapporten angir også byggetekniske tilstandssvekkelser (tilstandsgrader -TG).

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

Utvendig

- Veggkonstruksjon: Nederste panelbord mangler enkelte steder. Musebånd synlig i dagen.

- Takkonstruksjon/Loft: Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Det er registrert eldre fuktmerker og svertesopp enkelte steder på undertak på loft.

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

- Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Rekkverkshøyde er målt til 83 cm, dagens krav til rekkverk på plattinger med en høyde på 50 cm eller mer over terreng, er 100cm.

- Balkong 2. etg.: Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Rekkverkshøyde er målt til 95,7 cm, dagens krav til rekkverk på plattinger med en høyde på 50 cm eller mer over terreng, er 100cm.

Innvendig

- Overflater: Noe bruks og- aldersslitasje. Noe manglende belistning. Hull/ åpning i gulv på stue.

- Etasjeskille/gulv mot grunn: Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det er ved stikkprøvekontroll målt nivåforskjell på 20 mm gjennom hele rommet på stue/ kjøkken på hybel. Mindre avvik for resten av boligen.

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

- Pipe og ildsted - 2: Det mangler takfotbeslag over tak.

- Innvendige trapper - 2: Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Våtrom

- 1. etasje > bad. Overflater vegger og himling: Platene er ikke et godkjent som baderomsplater. Det er ikke brukt sokkellist og hjørnelister.
- 1. etasje > bad. Overflater vegger og himling: Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for overflater er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.
- 1. etasje > bad. Overflater gulv: Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Varierende fall på gulv, stedvis motfall fra sluk. Bom under enkelte fliser. Sprekk i enkelte fuger i område med bom. Vurdering basert på alder og påviste forhold. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for overflater er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.
- 1. etasje > bad. Sluk, membran og tettesjikt: Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon. Ukjent tettesjikt. Det er ikke fremvist noe dokumentasjon for membranarbeider.
- 1. etasje > bad. Sanitærutstyr og innredning: Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for sanitærutstyr er passert.
- 1. etasje > bad. Ventilasjon: Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for baderomsvifte er passert.
- 2. etasje > bad. Overflater vegger og himling: Platene er ikke et godkjent som baderomsplater. Det er ikke brukt sokkellist og hjørnelister.

Kjøkken

- 1. etasje > kjøkken. Avtrekk: Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.
- 1. etasje > kjøkken. Overflater og innredning: Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.

Tekniske installasjoner

- Vannledninger - 2: Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

- Avløpsrør: Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

- Ventilasjon: Det mangler avtrekk på kjøkken i hoveddel.

- Andre installasjoner: Oljefyr i kjeller anbefales fjernet.

Tomteforhold

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

- Terrengforhold: Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger. Fallforhold fra grunnmur er ikke i henhold til anbefalingene som sier at det bør være et fall på 1:50 i tre meters lengde fra grunnmur/ringmur.

- Utvendige vann- og avløpsledninger: Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

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

Innvendig

Innvendige trapper: Det er ikke montert rekkverk.

Våtrom

- 1. etasje > bad. Ventilasjon: Rommet har ingen ventilasjon.

- 2. etasje > vaskerom. Generell: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Vaskerommet tilfredsstiller ikke kravene til våtrom Vinylbelegg er avsluttet i overgang gulv/ vegg. Ingen vanntett oppkant. Det er ikke sluk i gulvet.

Tekniske installasjoner

- Elektrisk anlegg - 2: Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll? Ja, deler av installasjonen er eldre. Ikke dokumentasjon for hele installasjonen. Anbefaler teknisk gjennomgang av el. takstmann/tilsyn av DLE. Generell kommentar: Det er registrert utett kabelgjennomføring i skap.

- Elektrisk anlegg: Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet

el-kontroll? Ja, deler av installasjonen er eldre. Ikke dokumentasjon for hele installasjonen. Anbefaler teknisk gjennomgang av el. takstmann/tilsyn av DLE.
Generell kommentar: Løse ledninger må festes forskriftsmessig.

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

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Pkt. 2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad. Lagt opp rør og monter vask, dusjkabinett og toalett. Arbeid utført av Asbjørn Nordsveen rørlegger og Moelv rørservice.

Pkt. 2,1. Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt? Ja, nytt gulvbelegg.

Pkt. 2,2. Er arbeidet byggemeldt? Se mappe.

Pkt. 4. Kjenner du til feil eller om det har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp? Ja, kun av faglært. Opplegg av nye rør og montering av nytt kjøkken, montereing av 2 nye toaletter, flytting av vaskemaskin. Arbeid utført av Moelv rørservice og Asbjørn Nordsveen rørlegger.

Pkt. 11. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Ja, kun av faglært. Koblet av og vi fjernet utvendig oljetank. Arbeid utført av Brumunddal rør.

Pkt. 11,1. Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)? Nei.

Pkt. 16. Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade? Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad. De bygget om hele huset og hadde ansvarsrett fra 2015 til nylig. Egen innsats har vært male arbeide. Arbeid utført av Erik Lahlum as.

Pkt. 17. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende? Ja, har mulighet for utleie.

Pkt. 17,1. Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene? Ja, hybel leies ut pr i dag, via kommunen.

Innhold

Eneboligen inneholder:

1. etasje: Entré, stue, spisestue, kjøkken, stue 2, soverom, bad. Hybelleilighet: Stue, kjøkken, soverom og bad.

2. etasje: Gang, stue, 2 soverom, bad, kjøkken og vaskerom.

Kjeller: Gang, stue, teknisk rom/vaskekjeller og bod.

Vinterhage mot nord/vest, med adkomst fra stue i 1. etasje. Terrasse mot nord, vest og sør, med adkomst fra stue. Balkong mot nord/vest, med adkomst fra soverom i 2 etasje.

Eiendommen er også bebygd med et uthus på 9m² og en dobbelgarasje på 44m².

Standard

Enebolig - Byggeår: 1967

Normal standard på bygget utfra alder/konstruksjon. Bygningen fremstår vedlikeholdt både utvendig og innvendig, påkostninger må allikevel påregnes.

Uthus - 2018.

Normal standard på bygget utfra alder/konstruksjon. Bygningen fremstår vedlikeholdt både utvendig og innvendig, påkostninger må allikevel påregnes.

Garasje - 2016

Normal standard på bygget utfra alder/konstruksjon. Bygningen fremstår vedlikeholdt både utvendig og innvendig, påkostninger må allikevel påregnes.

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

Beskrivelse av standard:

VELKOMMEN INN!

Du ønskes velkommen inn via et hyggelig overbygget inngangsparti med en flott terrasse. Når du entrer boligen kommer du inn i en lys og innbydende entré, og du får umiddelbart et positivt inntrykk av den flotte boligen med sin gode standard. Entréen har god standard med parkett på gulv med gulvvarme og lyse overflater med panel kombinert med en fin tapetsert vegg. Rikelig med oppbevaringsplass i stor plassbygget skyvedørsgarderobe, samt ytterligere plass til oppheng, skoskap eller kommode.

KJØKKEN

Fra entréen kommer du videre inn i til kjøkkenet som er boligens hjerte og et naturlig samlingspunkt. I hjørnet av kjøkkenet har du en koselig peisovn som varmer godt på kalde høst- og vinterdager, samt bidrar til ekstra hygge.

Moderne og fint kjøkken fra IKEA som er satt inn i 2024. God skap- og benkeplass. Innredningen har profilerte fronter.

Kjøkkenet er fullt utstyrt med integrerte hvitevarer som medfølger i handelen. Integrerte hvitevarer som stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin og kjøleskap med frysedel. Kjøkkenventilator er montert over koketopp, med avtrekk ut.

SPISESTUE

Fra kjøkkenet kommer du videre inn til flott spisestue med god plass til et stort spisebord. Spisestuen har flere store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys.

TERRASSE

Fra stuen har du doble terrassedører ut til en stor, flott og solrik terrasse mot sydvest. Terrassen har impregnerte terrassebord på gulv, rekkverk i treverk og god plass til ulike sittegrupper etter eget ønske og behov. Det er også montert stikkontakt på vegg. Beliggenheten mot sydvest sørger for gode solforhold.

Fra terrassen har du videre adkomst til hagen som er parkmessig pent opparbeidet. Her har du en fantastisk flott og stor hage med bla. flere fine uteplasser, fontene, jordbæråker, lekehus m.m. Hagen er svært pent opparbeidet med plen, blomsterbed og diverse beplantning. I hagen har du også et fint uthus på 9m² som kan benyttes som et anneks eller redskapsbod.

VINTERHAGE

Terrassen strekker seg langs det nordvestlige hjørnet av huset. Her har du også en flott vinterhage som kan brukes store deler av året. Vinterhagen på ca. 16m² har store vindusflater på tre sider som gjør at du får følelsen av å sitte ute, samtidig som det er lunt og hyggelig.

STUE

Stuen er det naturlige oppholdsrommet i boligen, og er et stort og fantastisk flott rom. Stuen har en gjennomgående planløsning med mønet himling i begge ender sørger for naturlige ulike soner og en god atmosfære. God standard med parkett på gulv med gulvvarme, overflater med malt panel og dekorative steinbelagte felt.

Stuen har flere store vindusflater mot tre ulike himmelretninger gir et flott lysinnslipp. Lysinnsippet sammen med den gode takhøyden på begge sider sørger for en fantastisk romfølelse. I begge ender av stuen har du også lekre peisinnseter som

både gir god varme og bidrar til ekstra hygge på kalde høst- og vinterdager.

STUE MED TERRASSE

Fra kjøkkenet har du også videre adkomst til en stue som også passer perfekt som en spisestue. Stuen har parkett på gulv med gulvvarme, lyse overflater og store vindusflater mot to ulike himmelretninger som sørger for et fint lysinnslipp.

Fra stuen har du adkomst til en solrik og fin frokost-terrasse mot sydøst. Terrassen har impregnerte terrassebord på gulv, rekkverk i treverk og god plass til sittegruppe etter eget ønske og behov. Det er også montert utebelysning og stikkontakt. Beliggenheten mot sydøst sørger for gode solforhold fra tidlig morgen og utover dagen.

BADEROM

Fra soverommet har du tilgang til ett av boligens badrom. Badrommet har lyse fliser på gulv og vegger, deilig gulvvarme og mekanisk avtrekk. Tidløs baderomsinnredning med lyse fronter og heldekkende servant, speil med belysning og vegghengte skap over. Badrommet er også utstyrt med dusjnise, gulvmontert toalett og opplegg for vaskemaskin.

TOALETTROM

Fra boligens hovedetasje har du også et praktisk gjestetoalett med parkett på gulv og overflater med panel og glatte flater. Toalettrommet er utstyrt med servantskap og gulvmontert toalett.

STUE 2. ETASJE

I boligens 2. etasje har du en lys og fin stue/kjøkken som i dag er benyttet som et utleie kjøkken/stue. Dette kan tilbakeføres. God standard med parkett på gulv og lysmalte overflater. God takhøyde og store vindusflater bidrar til en luftig romfølelse.

Fra stuen har du adkomst til en hyggelig nordvestvendt balkong med deilig kveldssol. Balkongen har impregnerte terrassebord på gulv, rekkverk i treverk og plass til sittegruppe etter eget ønske og behov.

SOVEROM 2

Fra stuen har du videre adkomst til et koselig rom innredet med dobbeltseng. I byggetegningene er det tiltenkt at stuen utenfor fungerer som et stort hovedsoverom med balkong og at dette rommet er en tv-stue eller omkleddningsrom.

BAD 2. ETASJE

I tilknytning til stuen og soverommene i 2. etasje har du et badrom som p.t. ikke er i bruk, men som er klargjort for utvidelse til et større badrom. Oppussing av rommet må påregnes. Eier opplyser om at det er lagt klart vann- og avløpsrør inn i rommet.

SOVEROM 3 OG 4

De to andre soverommene i 2. etasje er også lyse og fine rom som passer perfekt som barnerom, gjesterom eller kontor. Soverommene har god standard med parkett på gulv og lysmalte overflater. Det største soverommet er også utstyrt med medfølgende skyvedørsgarderobe.

KJELLERSTUE

I boligens kjelleretasje har du også en stor og hyggelig ekstra stue med peis. Det gjøres oppmerksom på at vinduene i stuen er for små og sitter for høyt på veggen til å tilfredsstille dagens krav (TEK17) til rømningsvinduer og rom for varig opphold.

HYBELLEILIGHET:

Leiligheten har stue, kjøkken, soverom og bad. Leiligheten er for tiden leid ut.

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.

Parkering

I dobbelgarasje eller på biloppstillingsplasser på egen gårdsplass.

Radonmåling

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

Diverse

Feiing ble utført siste gang den 26.10.2020. Tilsyn ble sist gang utført den 24.01.2019.

Ved tilsyn, ble det anmerket mangler ved:

- Det er krav om min. en røykvarsler pr. etasje. Gjelder også kjeller. Røykvarslere bør monteres i tak min 50 cm fra vegg. Røykvarslere må monteres i h.h.t. gjeldende forskrifter. Det anbefales røykvarslere på alle soverom.
 - På gulv under og foran ildsted skal det være ubrennbart materiale og minst 300 mm foran ilegget.
 - Mangler slukkeutstyr.
 - Tanken er fjernet, og fyrkjel skal i flg. eier kobles fra skorstein/fjernes.
- Det tas forbehold om feil/mangler ved eventuelle nye installasjoner og/eller

forskriftskrav trådt i kraft etter siste tilsyn.

Energi

Oppvarming

Oppvarming med ved og elektrisitet. Vedfyring med peisovn på kjøkken og 2 peisinnsatser i stuen. Elektrisk oppvarming med panelovner og gulvvarme i alle gulv i 1. etasje.

Oljefyrplassert i teknisk rom i kjeller. Fyren er frakoblet. Fra 01.01.2020 ble det innført forbud mot bruk av fossil fyringsolje og parafin til oppvarming. Overgang til bruk av biofyringsolje krever gjerne rensing av tank og justering/tilpassing av fyringsanlegget. Som eier av eiendom med oljetank, er man ansvarlig for at oljetanken er i forsvarlig stand og ikke lekker. Enkelte kommuner har innført lokal forskrift om nedgravde tanker. Denne forskriften vil da stille krav til tilstandskontroll av nedgravde oljetanker.

Energikarakter

E

Energifarge

Rød

Info energiklasse

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 5 900 000,-

Kommunale avgifter

Kr 39 820,-

Kommunale avgifter år

2022

Info kommunale avgifter

For 2025 gjelder følgende satser for kommunale avgifter (inkl. mva.):

Abonnementsgebyr vann og avløp: Kr 9 172,-.

Forbruk vann: Kr 36,93,- per kubikk.

Forbruk kloakk: Kr 42,79,- per kubikk.

Renovasjon: Kr 5 690,- (middels beholder - 140 liter).

Feie- og tilsynsgebyr: Kr 440,63,- (feieing 1 pipeløp hvert 2. år).

Eiendomsskatt: Kr 5 748,-.

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 5 748,-

Eiendomsskatt år

2022

Info eiendomsskatt

Det gjøres oppmerksom på at det kan komme endringer i regelverket knyttet til eiendomsskatt. Beregning av eiendomsskatt vil kunne avhenge av om boligen er primær- eller sekundærbolig.

Info formuesverdi

Ikke fått hentet ut formueverdi.

Andre utgifter

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

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 683, bruksnummer 237 i Ringsaker kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

>Kommunen har legalpant i eiendommen for eventuelle ubetalte kommunale skatte-

og avgiftskrav.

Følgende tinglyste heftelser (dokument) vil følge med eiendommen:

* Best. om vann/kloakkledn., tinglyst den 02.08.1967 - Dokumentnr: 3542. Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.

Dokumentet kan ses hos meglerforetaket eller utleveres på forespørsel.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det ble utstedt ferdigattest for påbygg bolig i 2022. Det er ikke mottatt ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse fra byggeåret, på garasje eller uthus.

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

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger av eneboligen ifbm. påbygg, men det er avvik fra disse. Dagens rominndeling og fasader stemmer ikke med de byggemeldte tegningene. Enkelte ombygginger er foretatt innvendig. Vinterhage er ikke inntegnet på fasadetegningene. Det foreligger ikke tegninger av kjelleren. Det er ikke tilstrekkelig rømningsvei fra stue i kjeller. Dette betyr videre at det kan være rom som er inntatt som BRA-i i tilstandsrapport, men som ikke er godkjent for varig opphold. Vinduer på stue i kjeller er for små og sitter for høyt på veggen til å tilfredsstille dagens krav til rømningsvindu og rom for varig opphold. Det er ikke inntegnet leilighet i 2. etg, og hybelleilighet i sørenden av boligens 1. etg. Det er ikke søkt bruksendring for utleiedeler.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger av garasjen, men det er avvik fra disse. De fremviste tegningene stemmer ikke med dagens garasje. Eier opplyser om at han har vært i kontakt med kommunen for å få ordnet dette.

Det foreligger ikke tegninger av uthuset.

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

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen omfattes av reguleringsplan for "Mørkved skole" fra 2012 hvor 31 av eiendommen er regulert til annen veggrunn - grøntareal. Eiendommen omfattes også av reguleringsplan for "Nerkvern Nyhus" fra 1988 hvor reguleringsformål for eiendommen er boliger.

Eiendommen omfattes av kommuneplan for Ringsaker kommune 2022-2026, hvor eiendommen er avsatt/utnyttet til nåværende boligbebyggelse.

Det er også kommuneplan under arbeid som berører eiendommen. Planlegging igangsatt av kommuneplanens arealdel 2024-2040. Id: 2023004.

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

Det er ikke kjent med at det hviler odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en

fagkyndig før det legges inn bud.

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

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

5 600 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

12 900,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))

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

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

585,- (Tingl.gebyr pantedokument)

585,- (Tingl.gebyr skjøte)

140 000,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 5 600 000,00))

157 042,- (Omkostninger totalt)

5 757 042,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 162 042,-

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 Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en retthjelpsforsikring 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 + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Meglerforetaket mottar kr 3 200/3 600/3 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

Meglervederlag

Det er avtalt en provisjon på 1,1 % av salgssummen, minimum kr 49.000,- ved gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg kommer tilretteleggingsgebyr (kr 15.900,-), visningshonorar (kr 2.500,- per stykk og kr 3.900,- ved helg og helligdager), markedspakke (kr 16.900,-) samt innhenting av opplysninger og tinglysing av sikringsobligasjon (kr 8.900,-). Alle beløp er inklusive mva. Meglerforetaket har ikke krav på provisjon og oppgjørshonorar dersom handel ikke kommer i stand i oppdragstiden eller hvis oppdraget sies opp.

Ansvarlig megler

Kjetil Gustavsen
Eiendomsmegler MNEF
kjetil.gustavsen@aktiv.no
Tlf: 909 96 313

Ansvarlig megler bistås av

Lars André Stensen
Eiendomsmeglerfullmektig
lars.andre.stensen@aktiv.no
Tlf: 906 72 515

Oppdragstaker

Aktiv Eiendomsmegling Ringsaker AS, organisasjonsnummer 817998682
Berger Langmoens veg 6, 2380 Brumunddal

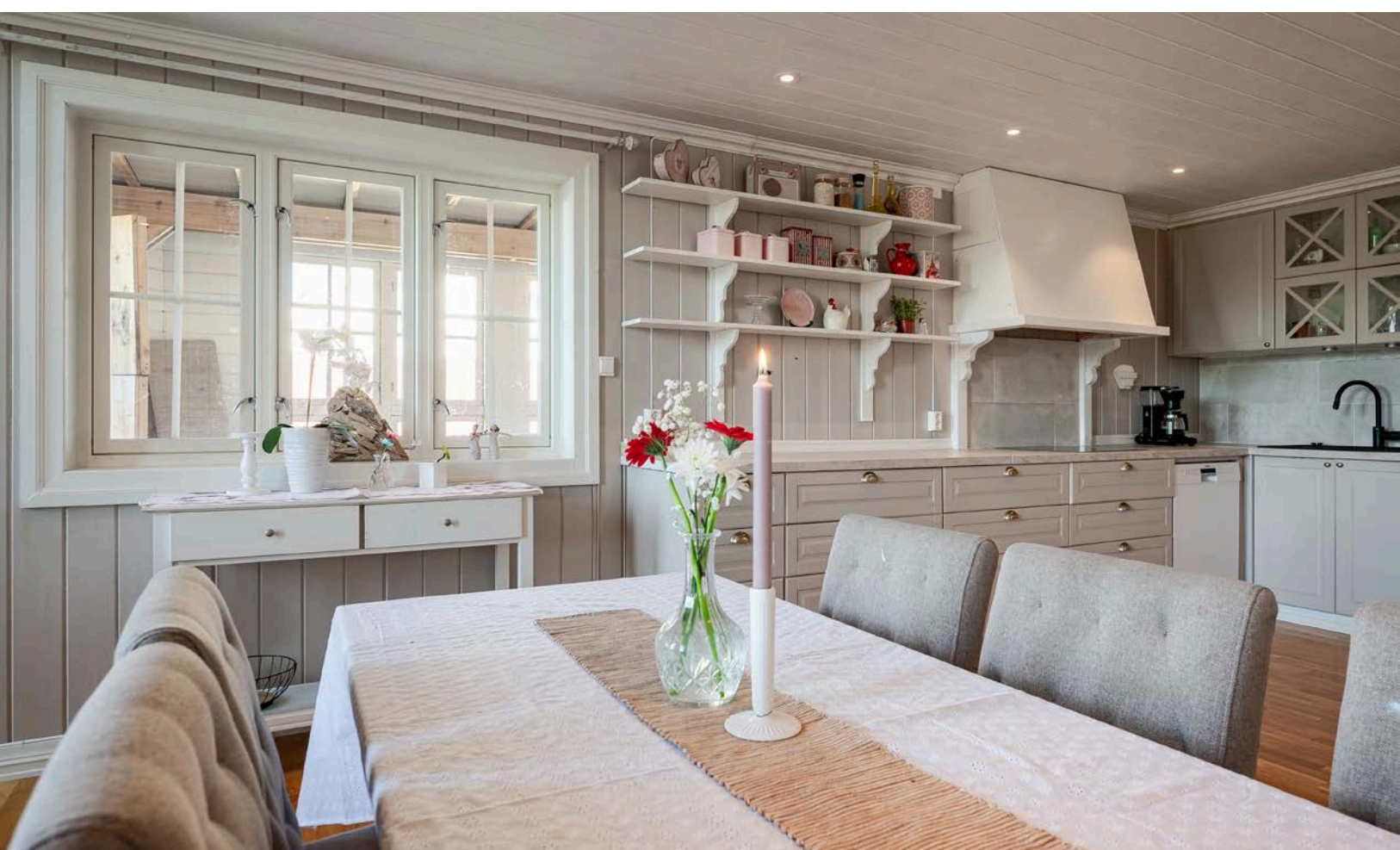
Salgsoppgavedato

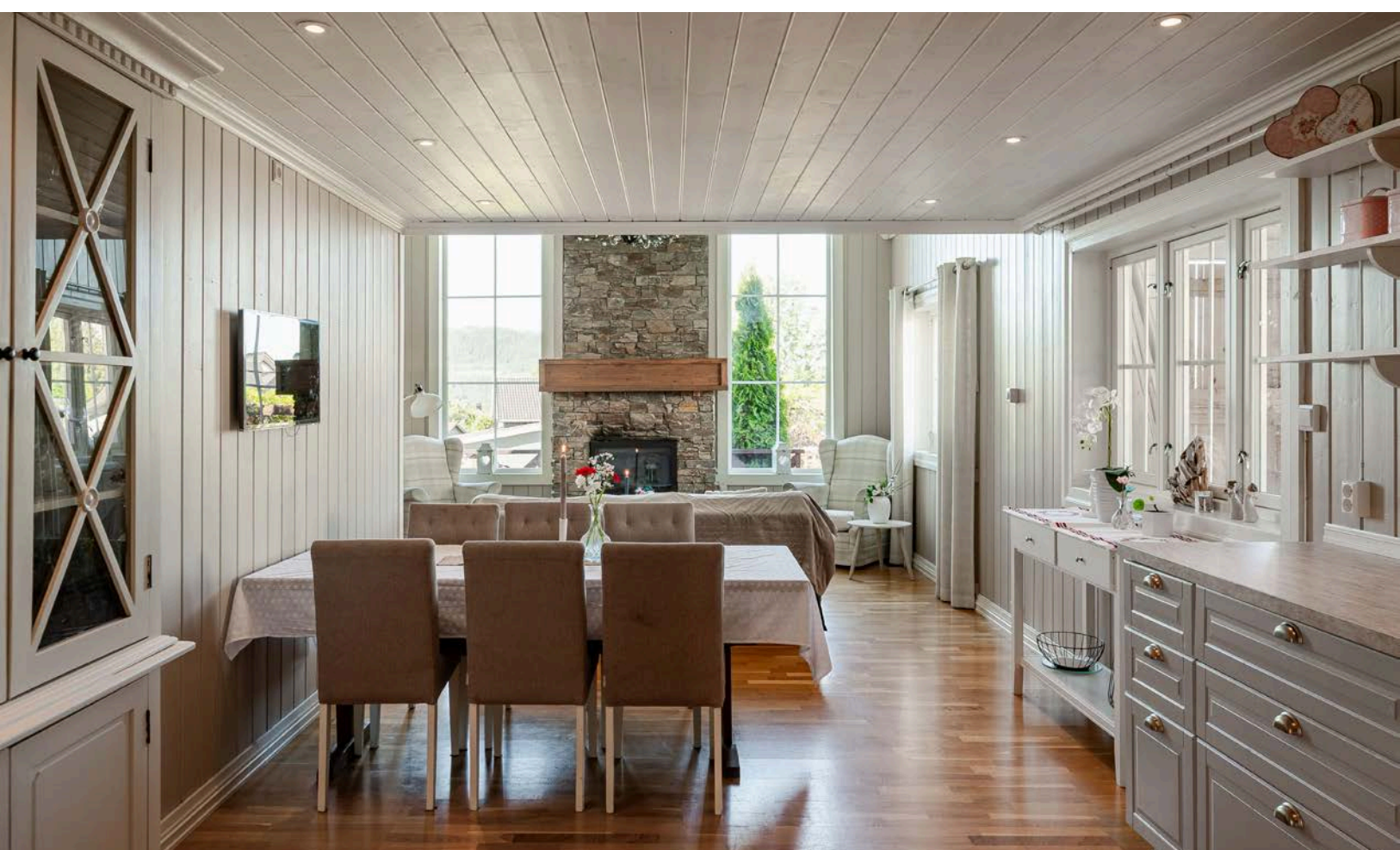
26.06.2025









































Vedlegg

Tilstandsrapport



Enebolig



Kongsvegen 77, 2380 BRUMUNDDAL

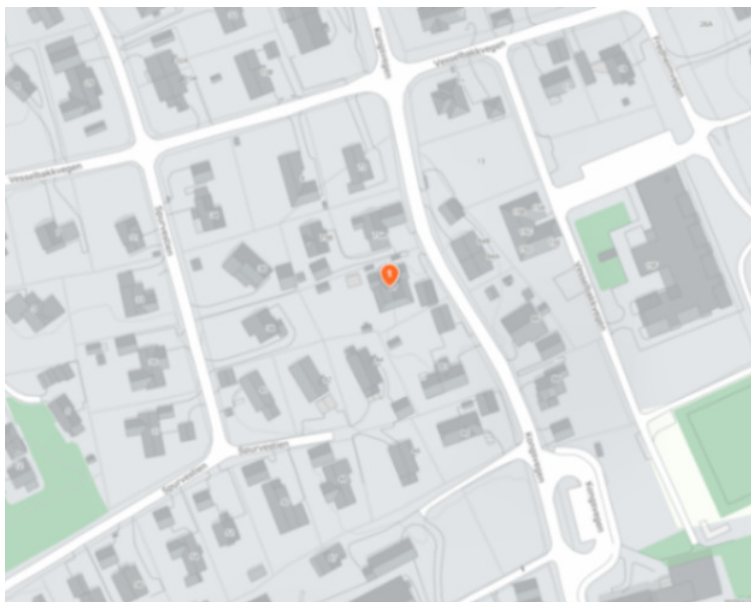


RINGSAKER kommune



gnr. 683, bnr. 237

Sum areal alle bygg: BRA: 359 m² BRA-i: 299 m²



Befaringsdato: 23.05.2025

Rapportdato: 05.06.2025

Oppdragsnr.: 18332-1916

Referansenummer: XJ1121

Autorisert foretak: Hamar Takst og Byggvurdering Erik-Andre Brodersen

Sertifisert Takstingeniør: Erik-André Brodersen



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

Norsk takst

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



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

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

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

Hamar Takst og Byggvurdering

Rapportansvarlig

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



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig - Byggeår: 1967

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med dobbelkrummet betongtakstein. Taktekingen er besiktiget fra bakkeplan.
Takrenner, nedløp og beslag med svart metall.
Yttervegger er utført med trebindingsverk. Yttervegger er kledd utvendig med liggende panel i malt/ beiset utførelse.
Veggkonstruksjoner fra opprinnelig byggeår, og fra tilbyggningsåret, 2015. Ny utvendig kledning i 2015.
Saltakkonstruksjoner av tre, utført med plassbygde taksperrer.
Undertak med rupanel.
Vinduer med 2- lags isolerglass, hvitlakkerte karmen.
Hvitlakkert tredører.
3 stk terrassedører med 2- lags isolerglass, hvitlakkerte karmen.
Utgang fra stue til terrasse på 25 m². Spaltegulv med impregnerte terrassebord. Beiset treverk.
Utgang fra stue til balkong på 15 m². Spaltegulv med impregnerte terrassebord. Beiset treverk.
Takoverbygd platting ved inngang på 17 m². Platting ved hybelinngang på 25 m². Spaltegulv med impregnerte terrassebord. Impregnert tretrapp fra terrasse og ned i hage.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Boligen har gulvflater med parkett, malte tregulv, laminat, keramiske fliser og vinylbelegg. Veggflater med malt panel, malte plater, papirtapet og keramiske fliser. Himlinger med malt panel og malte plater.
De fleste overflater er nye/ oppgraderte i årene 2015- 2024.
Etasjeskille er utført med trebjelkelag.
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Murt teglpipe. Åpen peis i kjeller.
Murt elementpipe i tilbygd del. Peis med innsats.
Det er utfordret yttervegger under terreng på ett rom i kjeller.
Yttervegger under utvendig terreng er en risikokonstruksjon, som erfaringsmessig har høy skadefrekvens.
Malt tretrapp mellom 1. etasje og kjeller.
Malt trapp mellom 1. og 2. etg.
Slette, finerte innerdører i malt utførelse. Speilfyllingsdører i malt utførelse. Formpressa dører i hvitlakkert utførelse.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad
Baderom på hybel. Ingen dokumentasjon.
Keramiske fliser på vegger. Malte plater i himling.
Keramiske fliser på gulv.
Baderommet har plastsluk.
Baderomsinnredning med servant og ett- greps blandebatteri. Wc.
Opplegg for vaskemaskin. Dusjnise med veggmontert dusj.
Elektrisk baderomsvifte.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Dusjsone mot yttervegger.

Bad

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon:

Ingen dokumentasjon.

Malte plater på vegger. Malte plater i himling.

Vinylbelegg på gulv. Fall på gulv mot sluk. Oppkant med vinylbelegg under dørterskel.

Baderommet har plastsluk. Tettesjikt med vinylbelegg på gulv og med baderomsplater på vegger.

Baderomsinnredning med servant og ett- greps blandebatteri. Wc. Dusjkabinett.

Det er ingen ventilering.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Dusjsone mot naboleilighet.

Bad

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon:

Ingen dokumentasjon.

Malte plater på vegger. Malte plater i himling.

Vinylbelegg på gulv. Fall på gulv mot sluk. Oppkant med vinylbelegg under dørterskel.

Baderommet har plastsluk. Tettesjikt med vinylbelegg på gulv, og med baderomsplater på vegger.

Baderomsinnredning med servant og ett- greps blandebatteri. Wc. Dusjkabinett.

Elektrisk baderomsvifte.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 7,3. Hulltaking er foretatt ved/i stue.

Vaskerom

Vinylbelegg på gulv. Malte plater på vegger og i himling. Opplegg for vaskemaskin.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Våtsone mot annet våtrom.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med laminerte skrog og laminert benkeplate med oppvaskkum av porselen og ett- greps blandebatteri. Over og- underskap med profilerte fronter i malt utførelse. Plass for frittstående komfyr og kjøleskap. Fliser i benkerygg.

Veggmontert kjøkkenventilator, med kullfilter.

Kjøkkeninnredning med laminerte skrog og laminert benkeplate

med oppvaskkum av kompositt og ett- greps blandebatteri.

Underskap med profilerte fronter i malt utførelse.

Skapmontert kjøkkenventilator med kullfilter.

Kjøkkeninnredning med laminerte skrog og laminert benkeplate

med oppvaskkum av kompositt og ett- greps blandebatteri. Over og- underskap med profilerte fronter i malt utførelse. Glassfronter i ett

overskap. Integrert stekeovn, induksjonstopp, kjøleskap og

frysenskap. Plass for frittstående oppvaskmaskin. Fliser i benkerygg.

Kjøkkeninnredning fra 2017 og 2024.

Det er ingen ventilering fra kjøkken.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Rør i- rør vannledninger.

Kobber vannrør.

Soil avløpsrør.

Beskrivelse av eiendommen

Plast avløpsrør.
Avtrekk fra kjøkken og badrom. Naturlig ventilasjon via
lufteventiler i vegger.
2 stk varmtvannsberedere på 200 liter.
Det er oljefyr i kjeller. Fyren er frakoblet.
Kjeller: 230- volts anlegg. Sikringsskap med automatsikringer. 40A
hovedsikring. 16 kurser.
2. etg: 230- volts anlegg. Sikringsskap med automatsikringer. 40A
hovedsikring. 12 kurser.
Sikringsskap i 2. etg med automatsikringer. 13 kurser.
Boligen har røykvarslere og brannslukningsapparat.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Jord og- morenemasser
Drenering fra byggeår, med ukjent utførelse på eldste del.
Støpte fundamenter. Støpt grunnmur. Støpt ringmur på tilbygd del.
Dels flat og dels skrånet tomt. Interne fallforhold på tomten.
Offentlig vann og avløp, via private stikkledninger. Ukjent utførelse.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

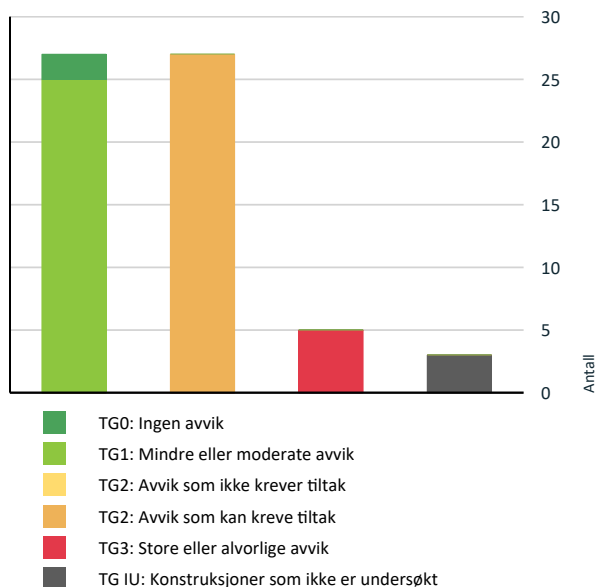
Det er ikke inntegnet leilighet i 2. etg, og hybelleilighet i
sørenden av boligens 1. etg. Det er ikke søkt bruksendring for
utleiedeler.

Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

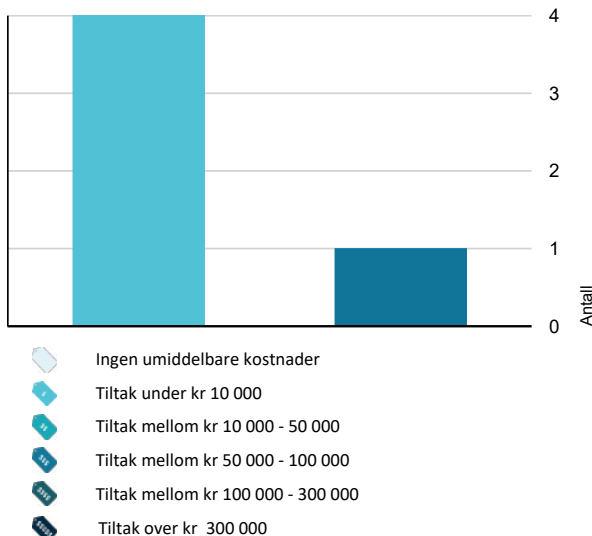
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Innvendig > Innvendige trapper

[Gå til side](#)

Det er ikke montert rekkverk.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg - 2

[Gå til side](#)

Sikringsskap i 2. etg med automatsikringer. 13 kurser.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

[Gå til side](#)

Kjeller: 230- volts anlegg. Sikringsskap med automatsikringer. 40A hovedsikring. 16 kurser.
2. etg: 230- volts anlegg. Sikringsskap med automatsikringer. 40A hovedsikring. 12 kurser.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon

[Gå til side](#)

Rommet har ingen ventilasjon



Kostnadsestimat: Under 10 000



Våtrom > 2. Etasje > Vaskerom > Generell

[Gå til side](#)

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Vaskerommet tilfredsstiller ikke kravene til våtrom
Vinylbelegg er avsluttet i overgang gulv/ vegg. Ingen
vanntett oppkant. Det er ikke sluk i gulvet.



Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Våtrom > 1. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)



Våtrom > 1. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)



Våtrom > 2. Etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Nederste panelbord mangler enkelte steder.
Musebånd synlig i dagen.



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Det er registrert eldre fuktmerker og svertesopp enkelte steder på undertak på loft.



Utvendig > Vinduer - 2

[Gå til side](#)

Det er avvik:

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



Utvendig > Rom under balkong

[Gå til side](#)

Balkong/terrasse ligger over innredede boligrom, usikker konstruksjon. Konstruksjonsutforming gir økt fare for skader.

Det er ikke fremvist noen dokumentasjon for tettesjikt/ membran mellom balkong og vinterhage.
Det opplyses at boligrom under terrasse/ balkonger er en risikokonstruksjon, som erfaringsmessig har høy skadefrekvens.



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

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

Rekkverkshøyde er målt til 83 cm, dagens krav til rekkverk på plattinger med en høyde på 50 cm eller mer over terreng, er 100cm.



Utvendig > Balkong 2. etg.

[Gå til side](#)

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

Rekkverkshøyde er målt til 95,7 cm, dagens krav til rekkverk på plattinger med en høyde på 50 cm eller mer over terreng, er 100cm.



Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Noe bruks og- aldersslitasje. Noe manglende belistning. Hull/ åpning i gulv på stue.



Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er ved stikkprøvekontroll målt nivåforskjell på 20 mm gjennom hele rommet på stue/ kjøkken på hybel. Mindre avvik for resten av boligen.



Innvendig > Radon

[Gå til side](#)

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

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



Innvendig > Pipe og ildsted - 2

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det mangler takfotbeslag over tak.



Innvendig > Innvendige trapper - 2

[Gå til side](#)

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.



Tekniske installasjoner > Vannledninger - 2

[Gå til side](#)

Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.



Tekniske installasjoner > Avløpsrør

[Gå til side](#)

Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.



Tekniske installasjoner > Ventilasjon

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det mangler avtrekk på kjøkken i hoveddel.



Tekniske installasjoner > Andre installasjoner

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Oljefyr i kjeller anbefales fjernet.

Sammendrag av boligens tilstand

! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

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

Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Fallforhold fra grunnmur er ikke i henhold til anbefalingene som sier at det bør være et fall på 1:50 i tre meters lengde fra grunnmur/ringmur

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

Det er avvik:

Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

! Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Det er avvik:

Platene er ikke et godkjent som baderomsplater. Det er ikke brukt sokkellist og hjørnelister.

! Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Det er avvik:

Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for overflater er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Varierende fall på gulv, stedvis motfall fra sluk. Bom under enkelte fliser. Sprekk i enkelte fuger i område med bom. Vurdering basert på alder og påviste forhold. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for overflater er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Ukjent tettesjikt. Det er ikke fremvist noe dokumentasjon for membranarbeider.

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

Det er avvik:

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

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

Det er avvik:

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

! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Det er avvik:

Platene er ikke et godkjent som baderomsplater. Det er ikke brukt sokkellist og hjørnelister.

Tilstandsrapport

ENEBOG



Byggeår
1967

Tilbygg / modernisering

År	Byggeår	Beskrivelse
2015	Tilbygg	Boligen er tilbygd på 3 sider. (Sør, vest og nord)

UTVENDIG

TG 1 Taktekkning

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er dekket med dobbelkrummet betongtakstein. Taktekkningen er besiktiget fra bakkeplan.

Årstall: 2015 Kilde: Eier

TG 1 Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag med svart metall.

Årstall: 2015 Kilde: Eier

TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger er utført med trebindingsverk. Yttervegger er kledd utvendig med liggende panel i malt/ beiset utførelse. Veggkonstruksjoner fra opprinnelig byggeår, og fra tilbygningsåret, 2015. Ny utvendig kledning i 2015.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Nederste panelbord mangler enkelte steder. Musebånd synlig i dagen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Manglende panelbord må monteres. Musebånd montert under nederste panelbord har ingen effekt.



Nederste panelbord mangler.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekkning

Saltakkonstruksjoner av tre, utført med plassbygde taksperre. Undertak med rupanel.

Vurdering av avvik:

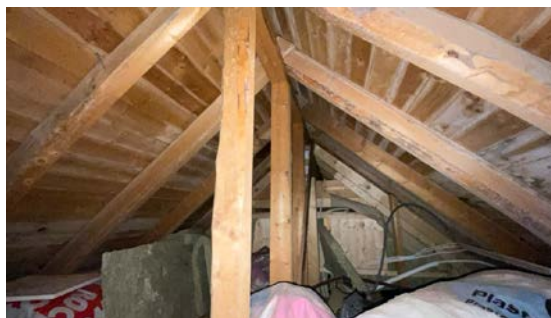
- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Det er registrert eldre fuktmerker og svertesopp enkelte steder på undertak på loft.

Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.

Svertesopp har i seg selv små konsekvenser, men avslører tilgang på fukt og fare for større skader. Mangelfull lufting kan føre til skader i takkonstruksjoner, isdannelse på tak og potensielt forringet boligens innelima. Forholdet krever oppfølging med jevnlig ettersyn og vedlikehold. Det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier ved befaringen.



Tilstandsrapport



Svertesopp på undertak ned mot raft. Lufting ved raft tettet med mineralull.

TG 2 Vinduer - 2

Vinduer med 2-lags isolerglass, malt karmer. Isolerglass fra 1980- tallet. Stue i hybelleilighet og deler av stue i hoveddel.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

TG 1 Vinduer

Vinduer med 2-lags isolerglass, hvitlakkerte karmer.

Årstall: 2015 Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 1 Terrassedører

3 stk terrassedører med 2-lags isolerglass, hvitlakkerte karmer.

Årstall: 2015 Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Hvitlakkert tredører.

Årstall: 2015 Kilde: Eier

TG 2 Rom under balkong

Det er etablert en vinterhage under balkongen i 2. etg, med utvendig adkomst.

Årstall: 2015 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Balkong/terrasse ligger over innredede boligrom, usikker konstruksjon. Konstruksjonsutforming gir økt fare for skader.

Det er ikke fremvist noen dokumentasjon for tettesjikt/ membran mellom balkong og vinterhage. Det opplyses at boligrom under terrasse/ balkonger er en risikokonstruksjon, som erfaringsmessig har høy skadefrekvens.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Dokumentasjon må fremskaffes.

TG 1 Terrasse hoved og hybelinngang

Takoverbygd platting ved inngang på 17 m². Platting ved hybelinngang på 25 m². Spaltegulv med impregnerte terrassebord.

Årstall: 2015 Kilde: Eier

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang fra stue til terrasse på 25 m². Spaltegulv med impregnerte terrassebord. Beiset trekkverk.

Årstall: 2015 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Rekkverkshøyde er målt til 83 cm, dagens krav til rekkverk på plattinger med en høyde på 50 cm eller mer over terreng, er 100cm.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.



Rekkverkshøyde terrasse i 1. etg. 83 cm.

TG 2 Balkong 2. etg.

Utgang fra stue til balkong på 15 m². Spaltegulv med impregnerte terrassebord. Beiset trekkverk.

Årstall: 2015 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Rekkverkshøyde er målt til 95,7 cm, dagens krav til rekkverk på plattinger med en høyde på 50 cm eller mer over terreng, er 100cm.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Tilstandsrapport

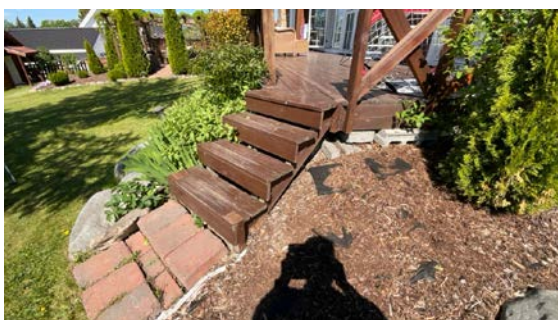


Rekkverkshøyde balkong i 2. etg. 95,7 cm.

TG 1 Utvendige trapper

Impregneret tretrapp fra terrasse og ned i hage.

Årstall: 2015 Kilde: Eier



Trapp ned fra terrasse

INNENDIG

TG 2 Overflater

Boligen har gulvflater med parkett, malte tregulv, laminat, keramiske fliser og vinylbelegg. Veggflater med malt panel, malte plater, papirtapet og keramiske fliser. Himlinger med malt panel og malte plater. De fleste overflater er nye/ oppgraderte i årene 2015- 2024.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Noe bruks og- aldersslitasje. Noe manglende belistning. Hull/ åpning i gulv på stue.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må påregnes noe utbedringer.



Det mangler overgangslist.



Hull i gulv

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille er utført med trebjelkelag.

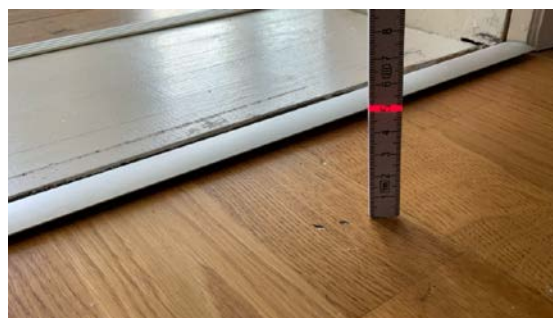
Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er ved stikkprøvekontroll målt nivåforskjell på 20 mm gjennom hele rommet på stue/ kjøkken på hybel. Mindre avvik for resten av boligen.

Konsekvens/tiltak

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



Gulv på kjøkken i hybel, åpning mot stue.

Tilstandsrapport



Gulv på kjøkken i hybel, mot innredning.

TO 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.



Radonkartet viser at eiendommen ligger i et område med moderat til lav radonforekomst.

TO 1 Pipe og ildsted

Murt teglpipe. Åpen peis i kjeller.

TO 2 Pipe og ildsted - 2

Murt elementpipe i tilbygd del. Peis med innsats.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det mangler takfotbeslag over tak.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Takfotbeslag må monteres. Fare for vannlekkasje i takkonstruksjonen rundt pipe.



Pipe på tilbygd del mangler beslag.



TO 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Det er utforede yttervegger under terreng på ett rom i kjeller. Yttervegger under utvendig terreng er en risikokonstruksjon, som erfaringsmessig har høy skadefrekvens.

TO 3 Innvendige trapper

Malt tretrapp mellom 1. etasje og kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



Deler av kjellertrapp mangler rekkverk.

! TG 2 Innvendige trapper - 2

Malt trapp mellom 1. og 2. etg.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

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



Trapp mellom 1. og 2. etg mangler håndløper på vegg.

! TG 1 Innvendige dører

Slette, finerte innerdører i malt utførelse. Speilfyllingsdører i malt utførelse. Formpressa dører i hvitlakkert utførelse.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon.

1. ETASJE > BAD

! TG 2 Overflater vegger og himling

Malte plater på vegger. Malte plater i himling.

Årstall: 2024 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Platene er ikke et godkjent som baderomsplater. Det er ikke brukt sokkellist og hjørnelister.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dette utbedres. Så lenge baderommet har tett dusjkabinett vurderes det til å fungere med avviket.

1. ETASJE > BAD

! TG 1 Overflater Gulv

Vinylbelegg på gulv. Fall på gulv mot sluk. Oppkant med vinylbelegg under dørterskel.



Høyde i forkant av sluk.



Høyde gulv ved dør.

1. ETASJE > BAD

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Baderommet har plastsluk. Tettesjikt med vinylbelegg på gulv og med baderomsplater på vegger.

Årstall: 2024

Kilde: Eier

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Baderomsinnredning med servant og ett-greps blandebatteri. Wc. Dusjkabinett.

Årstall: 2024



1. ETASJE > BAD

! TG 3 Ventilasjon

Det er ingen ventilering.

Vurdering av avvik:

- Rommet har ingen ventilasjon

Konsekvens/tiltak

- Dersom avviket ikke utbedres vil det være fare for dårlig luftskifting og resultere i høy luftfuktighet og utvikling av skader.
- Mekanisk avtrekk bør etableres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

1. ETASJE > BAD

! TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Dusjsone mot naboileilighet.

1. ETASJE > BAD

Generell

Baderom på hybel. Ingen dokumentasjon.

1. ETASJE > BAD

! TG 2 Overflater vegger og himling

Keramiske fliser på vegger. Malte plater i himling.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for overflater er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at alle forhold med tettesjiktet, våtsone, sluk, røranlegg mv. dokumenteres. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at alle forhold med tettesjiktet, våtsone, sluk, røranlegg mv. dokumenteres

1. ETASJE > BAD

! TG 2 Overflater Gulv

Keramiske fliser på gulv.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Varierende fall på gulv, stedvis motfall fra sluk. Bom under enkelte fliser. Sprekk i enkelte fuger i område med bom. Vurdering basert på alder og påviste forhold. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for overflater er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

Overvåk tilstanden jevnlig. Ved oppgradering av baderom, må disse forholdene utbedres.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Baderommet har plastsluk.

Vurdering av avvik:

- Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Ukjent tettesjikt. Det er ikke fremvist noe dokumentasjon for membranarbeider.

Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.



1. ETASJE > BAD

! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Baderomsinnredning med servant og ett-greps blandebatteri. Wc. Opplegg for vaskemaskin. Dusjnise med veggmontert dusj.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for umiddelbare utbedringstiltak siden sanitærutstyret fungerer i dag, men ut ifra alder kan skade plutselig oppstå.



1. ETASJE > BAD

! TG 2 Ventilasjon

Elektrisk baderomsvifte.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for umiddelbare utbedringstiltak siden vifta fungerer i dag, men ut ifra alder kan skade plutselig oppstå.



1. ETASJE > BAD

! TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Dusjsone mot yttervegger.

Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon.

Årstall: 2024 Kilde: Eier

2. ETASJE > BAD

TO 2 Overflater vegger og himling

Malte plater på vegger. Malte plater i himling.

Årstall: 2024 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Platene er ikke et godkjent som baderomsplater. Det er ikke brukt sokkellist og hjørnelister.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dette utbedres. Så lenge baderommet har tett dusjkabinett vurderes det til å fungere med avviket.

2. ETASJE > BAD

TO 1 Overflater Gulv

Vinylbelegg på gulv. Fall på gulv mot sluk. Oppkant med vinylbelegg under dørterskel.

Årstall: 2024 Kilde: Eier



Høyde gulv ved dør



Høyde forkant sluk.

2. ETASJE > BAD

TO 1 Sluk, membran og tettesjikt

Baderommet har plastsluk. Tettesjikt med vinylbelegg på gulv, og med baderomsplater på vegger.

Årstall: 2024 Kilde: Eier



2. ETASJE > BAD

TO 1 Sanitærutstyr og innredning

Baderomsinnredning med servant og ett-greps blandebatteri. Wc. Dusjkabinett.

Årstall: 2024 Kilde: Eier



Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD

! TG 1 Ventilasjon

Elektrisk baderomsvifte.

Årstall: 2024 Kilde: Eier



2. ETASJE > BAD

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 7,3. Hulltaking er foretatt ved/i stue.



2. ETASJE > VASKEROM

! TG 3 Generell

Vinylbelegg på gulv. Malte plater på vegger og i himling. Opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

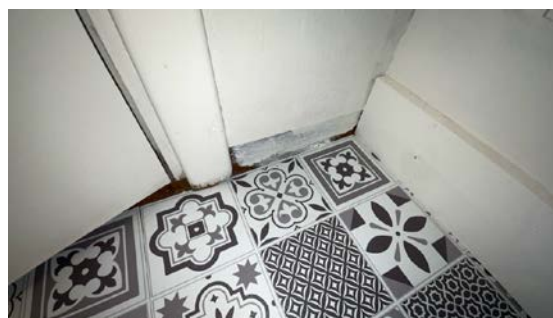
- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Vaskerommet tilfredsstiller ikke kravene til våtrom Vinylbelegg er avsluttet i overgang gulv/ vegg. Ingen vanntett oppkant. Det er ikke sluk i gulvet.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.
- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Plater ned på gulv, med gulvlst.

2. ETASJE > VASKEROM

! TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Våtsone mot annet våtrom.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Tilstandsrapport

Kjøkkeninnredning med laminerte skrog og laminert benkeplate med oppvaskkum av kompositt og ett-greps blandebatteri. Over og underskap med profilerte fronter i malt utførelse. Glassfronter i ett overskap. Integrert stekeovn, induksjonstopp, kjøleskap og fryseskap. Plass for frittstående oppvaskmaskin. Fliser i benkerygg. Kjøkkeninnredning fra 2017 og 2024.



Kjøkken i hoveddel.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er ingen ventilering fra kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres.
- Uten forsert avtrekk fra kokesonen kan matos og forurensninger fra matlaging spre seg i boligen, noe som blant annet forringer innneklimaet.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med laminerte skrog og laminert benkeplate med oppvaskkum av porselen og ett-greps blandebatteri. Over og underskap med profilerte fronter i malt utførelse. Plass for frittstående komfyr og kjøleskap. Fliser i benkerygg.

Årstall: 2024

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.

Konsekvens/tiltak

- Komfyrvakt må monteres.



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Veggmontert kjøkkenventilator, med kullfilter.

Årstall: 2024

Kilde: Eier

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med laminerte skrog og laminert benkeplate med oppvaskkum av kompositt og ett-greps blandebatteri. Underskap med profilerte fronter i malt utførelse.

Årstall: 2024

Kilde: Eier



2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Tilstandsrapport

Skapmontert kjøkkenventilator med kullfilter.

Årstall: 2024 Kilde: Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger - 2

Kobber vannrør.

Vurdering av avvik:

- Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.



! TG 1 Vannledninger

Rør i- rørvannledninger.



Vannmåler og stoppekran i kjeller.



! TG 2 Avløpsrør

Soil avløpsrør.

Vurdering av avvik:

- Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.



Stakeluke på soilrør i kjeller.

! TG 1 Avløpsrør - 2

Plast avløpsrør.

! TG 2 Ventilasjon

Avtrekk fra kjøkken og badet. Naturlig ventilasjon via lufteventiler i vegger.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det mangler avtrekk på kjøkken i hoveddel.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Kjøkkenventilator må på kjøkken i hoveddel må installeres. Det bør etableres flere lufteventiler.

Tilstandsrapport

1 TO 1 Varmtvannstank

2 stk varmtvannsberedere på 200 liter.

Årstall: 2018

Kilde: Produksjonsår på produkt



1 TO 2 Andre installasjoner

Det er oljefyr i kjeller. Fyren er frakoblet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Oljefyr i kjeller anbefales fjernet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Oljefyr må fjernes for å lukke avviket.



Oljefyr i kjeller.

1 TO 3 Elektrisk anlegg - 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 bygnings sakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Sikringsskap i 2. etg med automatsikringer. 13 kurser.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
Nei

Spørsmål til eier

2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ukjent
4. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
6. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

7. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
8. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

9. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Ja
10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Nei
11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Deler av installasjonen er eldre. Ikke dokumentasjon for hele installasjonen. Anbefaler teknisk gjennomgang av el. takstmann/tilsyn av DLE.

Generell kommentar

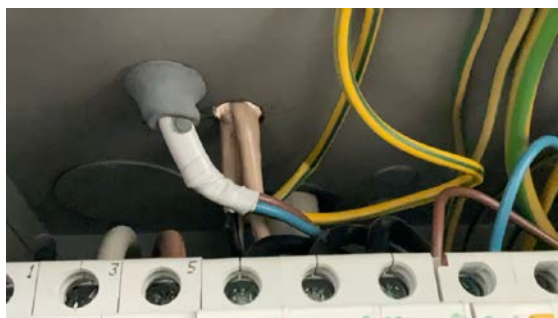
Det er registrert utett kabelgjennomføring i skap.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



Sikringsskap i 2. etg.



Utett gjennomføring.

TO 3 Elektrisk anlegg

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

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

Kjeller: 230- volts anlegg. Sikringskap med automatsikringer. 40A hovedsikring. 16 kurser.

2. etg: 230- volts anlegg. Sikringsskap med automatsikringer. 40A hovedsikring. 12 kurser.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
Nei
2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja

Det foreligger samsvarserklæring for deler av arbeidene.

4. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
6. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei
7. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jampør eget punkt under varmtvannstank
Nei
8. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Ja
9. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Deler av installasjonen er eldre. Ikke dokumentasjon for hele installasjonen. Anbefaler teknisk gjennomgang av el. takstmann/tilsyn av DLE.

Generell kommentar

Løse ledninger må festes forskriftsmessig.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Tilstandsrapport



Løse ledninger i kjeller.

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Boligen har røykvarslere og brannslukningsapparat.

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Jord og- morenemasser

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Drenering fra byggeår, med ukjent utførelse på eldste del.

Vurdering av avvik:

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

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Støpte fundamenter. Støpt grunnmur. Støpt ringmur på tilbygd del.

TG 2 Terrengforhold

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Fallforhold fra grunnmur er ikke i henhold til anbefalingene som sier at det bør være et fall på 1:50 i tre meters lengde fra grunnmur/ringmur

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Terrengjusteringer bør foretas, det er viktig at vann ledes bort fra bygningen. Dette for å forhindre fuktbelastning på fundamenter/ grunnmur og kjeller.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Offentlig vann og avløp, via private stikkledninger. Ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

2016

Kommentar

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse

Frittstående dobbel garasje. Støpt ringmur og støpt plate. Yttervegger er utført med trebindingsverk, kledd utvendig med liggende panel i malt/ beiset utførelse. Saltakkonstruksjoner av tre, utført med prefabrikkerte a- takstoler. Undertak med rupanel. Taket er tekket med dobbelkrummet betongtakstein. Leddport av stål, med automatisk portåpner. Malt tredør. Vinduer med 2- lags isolerglass. Innlagt strøm.

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

Lekestue



Anvendelse

Byggeår

0

Kommentar

Standard

Vedlikehold

Utebod



Anvendelse

Byggeår

0

Kommentar

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse

Frittstående utebod. Fundamentert på Lecablokker. Yttervegger er utført med trebindingsverk, kledd utvendig med liggende panel i malt/ beiset utførelse. Takkonstruksjoner av tre, tekket med dobbelkrummet betongtakstein. Malt tredør.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

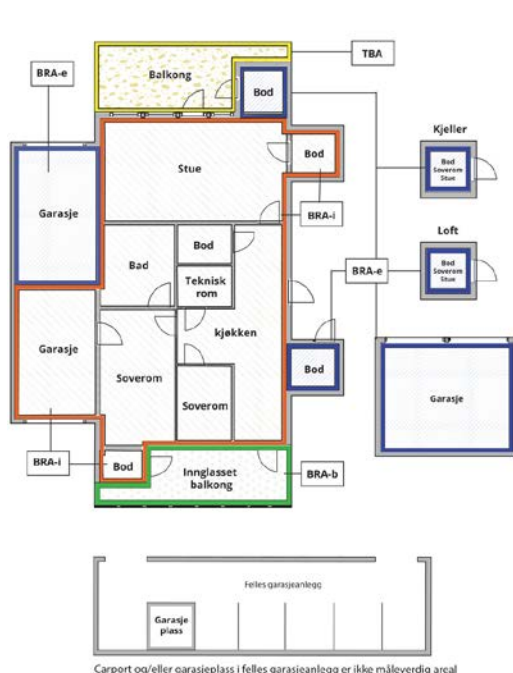
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1. Etasje	176	16		192	25		192
2. Etasje	66			66	15	13	79
Kjeller	57			57			57
SUM	299	16			40	13	328
SUM BRA	315						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Gang, Stue, Kjøkken, Soverom, Soverom 2, Bad, Hybelleilighet: Stue, Kjøkken, Soverom, Bad	Vinterhage	
2. Etasje	Gang, Stue, Kjøkken, Soverom, Soverom 2, Bad, Vaskerom		
Kjeller	Gang, Kjellerstue, Bod, Teknisk rom/ vaskekjeller		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er ikke inntegnet leilighet i 2. etg, og hybelleilighet i sørenden av boligens 1. etg. Det er ikke søkt bruksendring for utleiedeler.

Brannceller

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Ukjent brannskille mellom hovedleilighet og hybelleilighet i 1. etg, og leilighet i 2. etg. Det er ikke fremvist noe dokumentasjon.

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar:

Krav for rom til varig opphold

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Det er ikke tilstrekkelig rømningsvei fra stue i kjeller. Vinduer på stue i kjeller er for små og sitter for høyt på veggen til å tilfredsstille dagens krav (TEK17) til rømningsvindu og rom for varig opphold.

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje		44		44	
SUM		44			
SUM BRA	44				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

Lekestue

Romfordeling

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

Utebod

Romfordeling

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

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	275	40
Garasje	0	44
Lekestue	0	0
Utebod	0	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
23.5.2025	Erik-André Brodersen	Takstingeniør
	Stein Annar Arneberg	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3411 RINGSAKER	683	237		0	1301.4 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Kongsvegen 77

Hjemmelshaver

Moura Carvalho Isa Catarina, Arneberg Stein
Annar

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et rolig og attraktivt boligområde, rett sør for Brumunddal sentrum. Det er gangavstand til barnehager, skoler, idrettsanlegg samt til sentrum med de fleste fasiliteter og servicetilbud. Fine tur og- friluftsområder i nærmiljøet. Barnevennlig område.

Adkomstvei

Offentlig adkomst

Tilknytning vann

Offentlig vann

Tilknytning avløp

Offentlig avløp

Om tomten

Eiet tomt på 1301,4 m². Tomten er dels flat og dels lett skrånet, orientert mot vest. Tomten er pent opparbeidet med plenarealer, beplantning, prydbusker, grønnsakshage, fontene mm. Belegningsstein på gårdsplass. Eiendommen har gode lys og solforhold.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
KLP Forsikring	16605180			
Kommentar				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	04.06.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	05.06.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Bygverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/XJ1121>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Ringsaker	
Oppdragsnr.	
1214230094	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Isa Catarina Moura Carvalho	Stein Annar Arneberg
Gateadresse	
Kongsvegen 77	
Poststed	Postnr
BRUMUNDDAL	2380
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	2015
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	8
Antall måneder	3
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	KLP
Polise/avtalnr.	16605180

Document reference: 1214230094

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Lagt opp rør og monter vask, dusjkabinett og toalett.
Arbeid utført av	Asbjørn Nordsveen rørlegger

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyset?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Nytt gulvbelegg
-------------	-----------------

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Se mappe
-------------	----------

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Opplegg av nye rør og montering av nytt kjøkken, montering av 2 nye toaletter, flytting av vaskemaskin.
Arbeid utført av	Moelv rørservice, Stian

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Koblet av og vi fjernet utvendig oljetank
Arbeid utført av	Brumunddal rør

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	De bygget om hele huset og hadde ansvarsrett fra 2015 til nylig. Egen innsats har vært male arbeide.
Arbeid utført av	Erik Lahlum as

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Har mulighet for utleie.
-------------	--------------------------

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Hybel leies ut pr i dag, via kommunen.
-------------	--

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1214230094

Tilleggskommentar

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: 1214230094

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Isa Carvalho	19b111aa5a615ade0f3aee3 8046a304208913af7	04.06.2025 15:38:25 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Stein Arneberg	1fe14a78d8d1cd95841c0c e5fbacfeca2588828d	04.06.2025 07:13:11 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1214230094

- 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>

Kongsvegen 77

Nabolaget Vesselbakken/Kvernengen - vurdert av 39 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre



Offentlig transport

Mørkved skole Linje 637, 638, 641	3 min 0.2 km
Brumunddal stasjon Linje RE10, RE11	21 min 1.6 km
Oslo Gardermoen	1 t 4 min

Skoler

Mørkved skole (1-7 kl.) 316 elever, 21 klasser	2 min 0.1 km
Brumunddal ungdomsskole (8-10 kl.) 440 elever, 32 klasser	7 min 3 km
Ringsaker videregående skole 750 elever	7 min 2.8 km
Hamar katedralskole 1300 elever	15 min 11.5 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100



Naboskapet

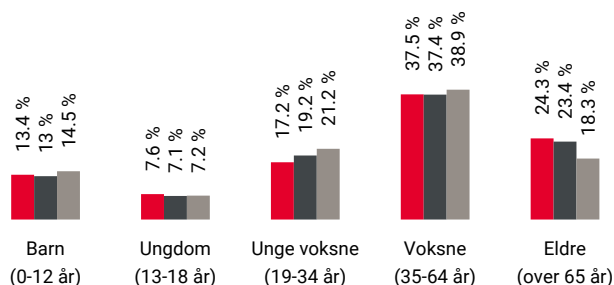
Godt vennskap 72/100



Kvalitet på skolene

Bra 69/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Vesselbakken/Kvernengen	1 698	791
Brumunddal	11 056	5 444
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Fredheimvegen barnehage (1-5 år) 41 barn	6 min 0.4 km
Buttekvern barnehage (1-5 år) 64 barn	23 min 1.7 km
Tunet barnehage (1-5 år) 16 barn	5 min 2.3 km

Dagligvare

Kiwi Mørkvedvegen PostNord	16 min 1.2 km
Coop Extra Brumunddal Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	18 min 1.3 km

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Ringsaker kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Sykkel



Støynivået

Lite støynivå 95/100



Gateparkering

Lett 90/100



Trafikk

Lite trafikk 89/100

Sport

⚽ Mørkved skole 0.2 km
Aktivitetshall, ballspill, fotball

⚽ Nerkvernstranda 26 min 🚶
Ballspill, sandvolleyball 1.9 km

🏊 Treningskompaniet Brumundal 16 min 🚶

🏊 Fønix Treningssenter 22 min 🚶

Boligmasse



■ 80% enebolig
■ 9% rekkehus
■ 1% blokk
■ 10% annet

Varer/Tjenester



Mølla

24 min 🚶



Apotek 1 Brumunddal

24 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



■ 28% i barnehagealder
■ 35% 6-12 år
■ 19% 13-15 år
■ 17% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0%

44%

■ Vesselbakken/Kvernengen

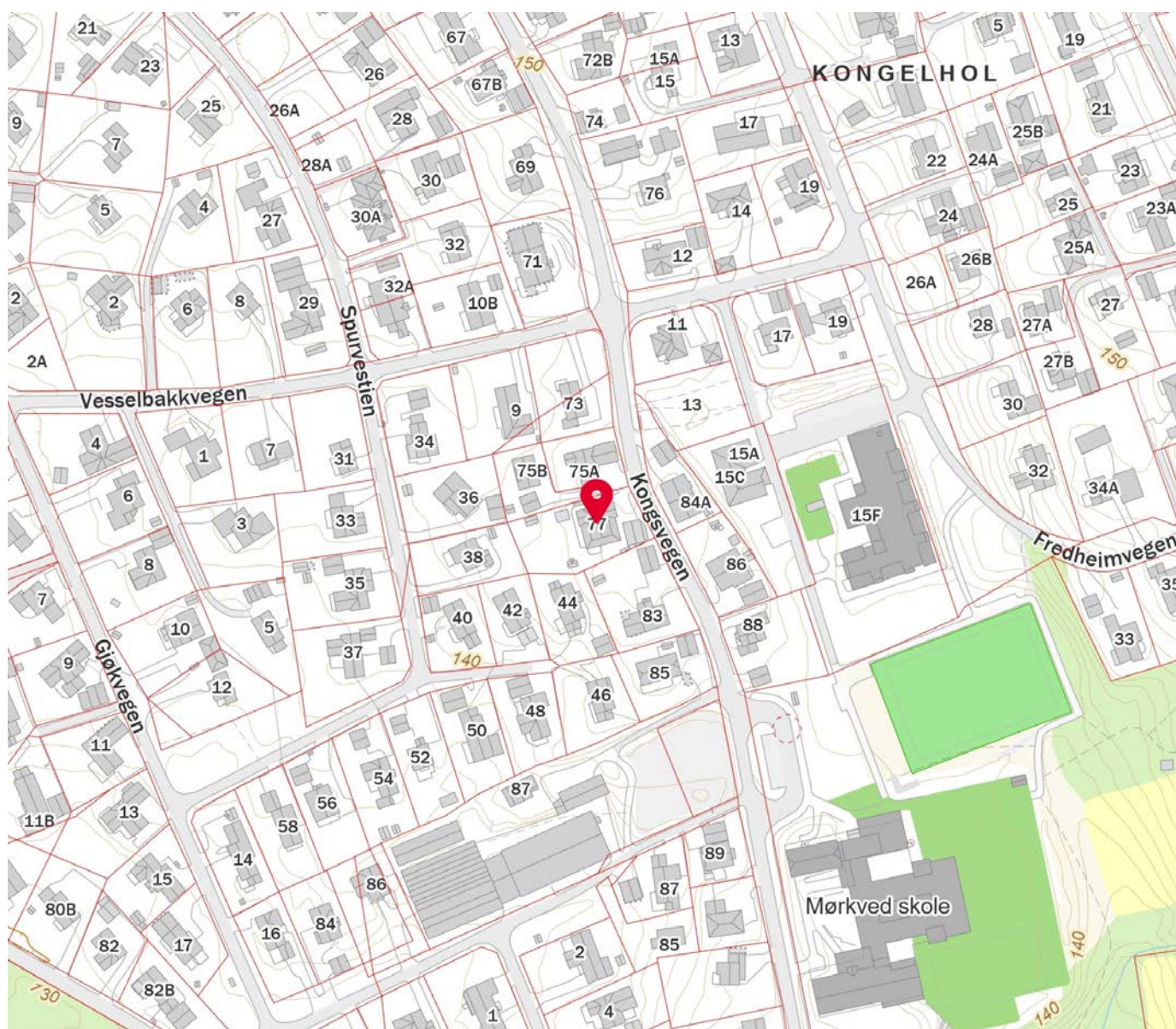
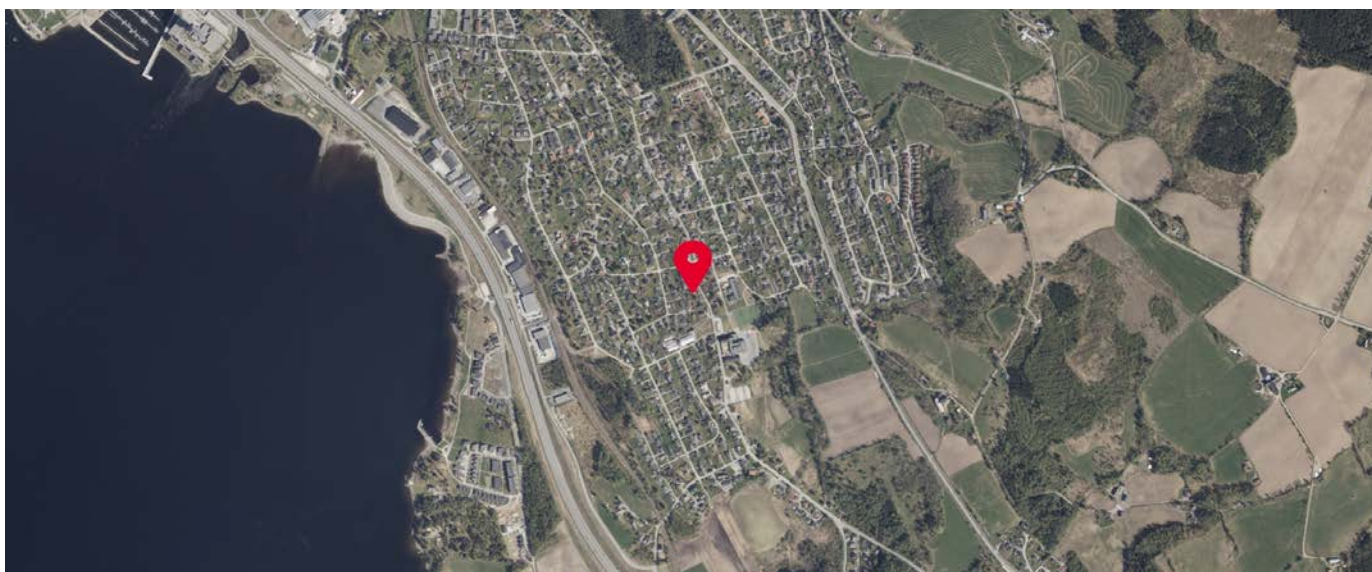
■ Brumunddal

■ Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	34%	33%
Ikke gift	50%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Ringsaker kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Ringsaker kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

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 kontraktssignering 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. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Kongsvegen 77
2380 BRUMUNDDAL

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Kjetil Gustavsen

Telefon: 909 96 313
E-post: kjetil.gustavsen@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 viderefremidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

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: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre