

aktiv.



Kongsvegen 85, 2380 BRUMUNDDAL

Pent opparbeidet eiendom med attraktiv beliggenhet. Stor, flott og påkostet enebolig med 5 sov! Dobbelgarasje og uthus.



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 5 950 000,-
Omkostn.: Kr 150 140,-
Total ink omk.: Kr 6 100 140,-
Selger: Hilde Skaug Snekkevik
Veidung Wergeland

Snekkevik

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1995
BRA-i/BRA Total 197/243 kvm
Tomtstr.: 983.3 kvm
Soverom: 5
Antall rom: 7
Gnr./bnr. Gnr. 683, bnr. 379
Oppdragsnr.: 1214260018

Pent opparbeidet eiendom med attraktiv beliggenhet. Stor, flott og påkostet enebolig med 5 sov!

Velkommen til Mørkved og Kongsvegen 85!

En pent opparbeidet eiendom bebygd med en stor og flott enebolig fra 1995 som ble tilbygget i 2007, en dobbelgarasje fra 1995 og et uthus fra 2010. Boligen har en innholdsrik planløsning over to plan med bla. 2 stuer, 5 soverom, 2 bad, badstue, ekstra toalettrom og eget vaskerom. Solrik sydvendt terrasse på 49m² og balkong med Mjøsgløtt. Boligen holder en gjennomgående høy standard. 1. etasje ble pusset opp i 2018 med bla. vannbåren gulvvarme, en lekker peis og et påkostet kjøkken fra 2018 med eget kjølerom. Pent opparbeidet tomt belegningsstein og plen.

Eiendommen ligger i et populært og etablert boligområde rett ved Mørkved barneskole. Her bor man skjermet med fine turmuligheter i nærområdet, samtidig med kort vei til sentrum, jernbane og Mjøsa.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Plantegninger	53
Tilstandsrapport	56
Egenerklæring	94
Nabolagsprofil	101
Budskjema	110

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 197 kvm

BRA - e: 46 kvm

BRA totalt: 243 kvm

TBA: 54 kvm

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 118 kvm Beskrivelse: Vindfang, gang, trapperom, stue, kjøkken, kjølerom, bad, vaskerom, toalettrom, soverom, teknisk rom.

2. etasje

BRA-i: 79 kvm Beskrivelse: Trapperom, stue, bad, badstue, soverom 1, soverom 2, soverom 3, soverom 4.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

49 kvm Beskrivelse: Terrasse.

2. etasje

5 kvm Beskrivelse: Balkong.

Dobbelgarasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 40 kvm Beskrivelse: Garasje for 2 biler.

Uthus

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 6 kvm Beskrivelse: 2 boder.

Ikke målbare arealer

2. etasje:

BRA-i: 79 m².

ALH: 10 m².

GUA: 89 m².

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Arealet er beregnet ut i fra innvendig oppmåling på stedet.

ALH: Areal med lav takhøyde (Ikke målbart areal - Areal under 190 cm).

2. etg: Areal på (avrundet) 10 m² som ikke er målbart pga for lav takhøyde/ skråtaks-regel.

TBA: Ikke bruksareal: Terrasser, balkonger, åpen veranda, utvendig overbygd areal, altan ol. 1. etg: Terrasse på (avrundet) ca. 49 m², er oppgitt som TBA. Snødekte forhold.

2. etg: Balkong på (avrundet) 5 m², er oppgitt som TBA.

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

Arealbegreper:

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

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

BRA-b (innglasset balkong mv.) - Bruksareal av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e).

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

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

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

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

983.3 kvm

Tomtebeskrivelse

Eiertomt på ca. 983,3m². Tomten er pent opparbeidet med bla. plen, beplantning, og prydbusker. Belegningsstein i innkjøring og gårds plass.

Tomtestørrelse/-areal er hentet fra matrikelutskrift (basert på oppmåling i digitalt kart). Det gjøres oppmerksom på at denne type arealangivelse (med tilhørende kart) kan være upresis og at man dermed kan få avvik i både areal og grenser ved en eventuell fremtidig oppmåling. Mangel grunnet avvikende grenser og/eller arealsvikt (jf. avhendingslovas § 3-3) 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 rett ved eiendommen, og nærmeste barnehage heter Fredheimvegen barnehage og ligger ca. 600 m unna. Det er ca. 7 minutter med bil til både ungdomsskolen og Ringsaker videregående skole.

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 kaféer, 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.

Barnehage/Skole/Fritid

Fredheimvegen barnehage (1-5 år) - ca. 600 meter.

Buttekværn barnehage (0-5 år) - ca. 1,7 km.

Tunet barnehage (1-5 år) - ca. 2,4 km.

Mørkved skole (1-7 kl.) - ca. 100 meter.

Brumunddal ungdomsskole (8-10 kl.) - ca. 2,6 km.

Ringsaker videregående skole - ca. 2,9 km.

Hamar katedralskole - ca. 11,2 km.

Bygningssakkyndig

Icon Takst AS

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Enebolig - Byggeår: 1995.

Det er ukjent byggegrunn. Ihht datidens byggeskikk og tilbygd år, er det kultet grunn/byggegrøp. Fundamentering/grunnforhold er ukjent, men ihht Norges Geologiske grunnundersøkelse NGU Nasjonal løsmassedatadase (geo.ngu.no/kart/losmasse_mobil/) er det morenemasser i grunnen i området.

Drenering er ihht byggeår utført med opparbeidede drenerende masser og drensrør. Ingen synlig utvendig tettesjikt og er vanlig pga type fundamentering og ingen kjeller. Drenering er på generelt grunnlag en risikokonstruksjon. Det opplyses på generelt grunnlag at kvaliteten på fyllmassene, vanntilsiget og fuktpåkjenningen i grunnen er forhold som påvirker levetiden til dreneringen. Tilstanden til eventuelle rør og kummer under terrenget er ikke kontrollerbare. Ingen fysisk kontrollmulighet av systemet. Vurdering basert på alder.

Bygningen har støpt dekke i 1. etasje, både på opprinnelig del og tilbygd del. Det er ukjent om det er benyttet isolerte ringmurselementer.

Snødekte forhold rundt bygget og en del tildekket av terrasse, og vurdering er kun basert på stedvise synlige forhold, innvendig forhold og alder. Det er relativt flatt rundt bygningen. Fallforhold ved gavlvegg på belegningsstein mot innkjøring/parkering.

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Snødekte forhold, og vurdering er basert på alder. Det bør foretas nærmere undersøkelser av taktekking når taket er snøfritt. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå og snødekt, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Metall i takrenner, nedløp og beslag. Vindskier som er malte og beslag på isbord. Det er snøfanger på taket på fremsiden fra hushjørnet mot inngagspartiet. Det er helbeslått pipe (pipehatt) over tak. Det er takstige for feier. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning.

Musetetting er observert på kontrollerte steder.

Takkonstruksjonen prefabrikkerte takstoler og sutakplater som undertak fra byggeår. Det er kott/loft i knevegger i 2. etasje. Blindloft over 2. etasje uten adkomst. Lukkede konstruksjoner med skråisolerte tak i 2. etasje og blindloft. Det gjøres oppmerksom på at skråtak/skrått isolerte tak og blindloft på generelt grunnlag betegnes som en "risikokonstruksjon", og at det kan oppstå skader uten at dette lar seg inspisere.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra 1995 og 2005. Åpningsvinduer og faste vinduer. Velux takvinduer. Bygningen har foliert hovedytterdør med glass. Foliert ytterdør til teknisk rom. 2- fløyet terrassedør med 2-lags glass og trekarmer fra 1994. Terrassedører med 2-lags glass og trekarmer fra 1994 og 2005.

Utgang fra stue til terrasse med adkomst til hage. Terrasse med beiset tregulv og levegg, størrelse er avrundet ca. 49 m². Utgang fra stue i 2. etasje til balkong med tregulv, størrelse er avrundet 5 m². Høyde på rekkverk er ca. 91 cm. Snødekte forhold, og vurdering er basert på synlige forhold og alder. Nærmere undersøkelser må eventuelt gjøres når det er snøfritt.

Dobbelgarasje - Byggeår: 1995.

Frittliggende dobbelgarasje. Fundamentert med støpt såle og Leca ringmur. Støpt dekke i garasje. Trevegger med stående utvendig kledning. Saltak med halv-valm og takkonstruksjoner i treverk. Taket er tekket utvendig med takstein. Innredet med strøm, lys, 2 stk garasje leddporter (en med el-motor), dør, vinduer, ferdigpanel på vegger og metallplater i himling innvendig i garasjen.

Fremstår generelt som normalt vedlikeholdt, hensyntatt type bygg, alder og bruk. Snødekte forhold og observasjoner er ut fra synlige forhold. Sprekk i ringmur på vegg mot veien. Korrosjon/rust på innstøpt kant i innkjøring. Noe ufagmessig løsning på vegg - i nedkant mot ringmur- innkjøring. Noe løs murpuss samme sted. Utvendig synlig grunnmurspapp er løs fra grunnmur.

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

Uthus - Byggeår: 2010.

Frittliggende redskapsbod- ferdigtype. Fundamentert rett på grunnen. Trevegger med liggende laftepanel. Saltak med trekonstruksjoner tekket med pappshingel. Innredet med dører og gulv.

Fremstår generelt som normalt vedlikeholdt, hensyntatt type bygg, alder og bruk. Snødekte forhold og observasjoner er ut fra synlige forhold.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er

kun en enkel beskrivelse.

Beskrivelse av byggemåte er hentet fra tilstandsrapport utført av Rune Kirkerud.

Tilstandsrapporten angir også byggetekniske tilstandssvekkelser (tilstandsgrader -TG). For denne eiendommen er det gitt:

TG 2 (vesentlige avvik som kan kreve tiltak) for følgende bygningsdeler-/komponenter:

- * Utvendig > Taktekking: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkningen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak. Taktekking er snødekt, alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert. Noe groing på takstein på synlige deler at takstein.
- * Utvendig > Nedløp og beslag: Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet. Noe svertesopp på vindskier. Noe skjevhet i isbord på vindskier.
- * Utvendig > Veggkonstruksjon: Det er påvist andre avvik: Det er ingen lufting i nedre kant av kledning mot vannbrett over vinduer (skal være glippe ca. 7-10mm).
- * Utvendig > Vinduer: Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer. Sideomramninger utvendig står ned mot vannbrett (skal være mellom ca. 6 og 10mm glippe). Det er løsning uten beslag på vannbrett over og under vinduer utvendig. Vann som renner ned på baksiden av den utvendige kledningen og på vindsperra, må ledes ut på beslag over vinduet. Oppkanten på vannbrettbeslaget må derfor stikke opp bak veggens vindsperra. (dette kan sløyfes der vinduer/dører ligger under skjermende bygningsdeler som takutstikk eller tett balkong). Under vinduer må det alltid monteres vannbrettbeslag. Stedvis noe avflassing.
- * Utvendig > Dører: Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer. Det er ikke beslag under ytterdøren utvendig.
- * Tekniske installasjoner > Vannledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Vannrør av kobber over 25 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2 Noe irring på kobberrør i teknisk rom.
- * Tekniske installasjoner > Avløpsrør: Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Det er observert avløpslufting med 75 mm vakumventil i teknisk rom. (Normal dimensjonering av avløpslufting idag er 110mm over tak). Det er opplyst at det er lufting med både vakumventil på på bygg og lufting over tak på original huset. Luftledning for avløpssystemet føres til det fri over øverste installasjon, blant annet for å sikre at vannlåsene fungerer tilfredsstillende. Stakeluke: Installasjon skal ha nødvendige rensespunkt for rengjøring. Rensespunkt skal være tilgjengelig. Avløpsrør i plast over 25 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2
- * Tekniske installasjoner > Ventilasjon: Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen. Naturlig ventilering gir TG 2 ihht rapportstandarden.
- * Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner: Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.

- * Tekniske installasjoner > Varmesentral: Det er påvist andre avvik: Det er opplyst at det er foratt service på varmpump hvert år.
- * Tekniske installasjoner > Vannbåren varme: Det er påvist andre avvik: Røranlegg montert åpent uten rørskap eller sikring, og er ganske vanlig forekommende på nyere anlegg i eldre boliger. Slike anlegg skal i ihht dagens krav monteres i rørskap. Rørskap skal være tette i bunn med ett sikkerhetsutløp - rør med avrenningsmulighet fra rørskapet til sikkerhetsutløp med mulighet for avrenning av eventuelt lekkasjevan til ett sluk (det er sluk i rommet).
Det er opplyst at det er foretatt service på varmpumpe hvert år.
- * Tomteforhold > Fuktsikring og drenering: Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Drenering over 30 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2
- * Tomteforhold > Terrengforhold: Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger. Flatt terreng på oversiden/inngangspartiet, gavlvegg på vestsiden, og ifm terrasse.
- * Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger. Vannledning over 25 år - mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt. Avløpsrør i plast over 25 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2
- * Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning - 2: Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder. Det er krav til fastmontert komfyrvakt i alle nye boliger fra 2010 i henhold til NEK 400. Ved oppussing gjelder kravet om fastmontert komfyrvakt dersom det legges opp ny kurs til platetopp/komfyr. Denne skal monteres av elektroinstallatør.
- * Spesialrom > 1. Etasje > Kjølerom > Overflater og konstruksjon: Det er påvist feil utførelse av konstruksjoner, men ikke avdekket skade. Kjølerom er ikke bygd som rom i rommet uten ventilering rundt, og er en risikokonstruksjon med hyppig skadefrekvens. Det ble ikke avdekket fukt/skader på befaring.
- * Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv: Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- * Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. (Halvparten av forventet brukstid på smøremembran er oppbrukt etter 15 år). (Halvparten av forventet brukstid på slukløsning passerer etter 25 år). Gjennomføring med en elektrisk ledning på vegg bak dusjkabinett.
- * Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon: Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
- * Våtrom > 2. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom: Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen. Det er påvist andre avvik: Rommet må i utgangspunktet oppgraderes.

TG 3 (store eller alvorlige avvik) for følgende bygningsdeler-/komponenter:

* Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Generell: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Gulvet er relativt flatt uten fall og det ble målt ca. 5 mm høydeforskjell fra gulv ved dør til topp sluk. Vaskerom uten våtromsstandard på vegger. Det er en utett sveiseskjøt i gulvbelegg.

* Våtrom > 2. Etasje > Bad > Generell: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Gulvet er relativt flatt uten fall og det ble målt ca. 10 mm høydeforskjell fra gulv ved dør til topp sluk. Gulvet er ca. 8 mm høyere midt på gulvet en høyde/gulv ved dør. Luftblære i gulvbelegg - gulvbelegg har løsnet, på hjørnet mellom badstue og innredning. Løs/tørr og noe manlgende fug ved fliser- ved toalett.

For ytterligere/detaljerte beskrivelser av avvik (herunder også konsekvens/behov for tiltak), øvrige tilstandsgrader og bygningsteknisk utførelse (også for eventuelle andre bygninger), se tilstandsrapporten som er et vedlegg i salgsoppgaven.

Sammendrag selgers egenerklæring

Selger har i egenerklæringen bemerket følgende:

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

Ja

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2017

Beskrivelse av arbeidet: Skiftet ut innredning på vaskerom 2017. Skiftet baderomsinnredning og dusjkabinett 2023.

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

Ja

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2006

Beskrivelse av arbeidet: Utvidet terrasse etter påbygg.

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

Ja

Brudd på vannledning med tilførsel til 6 stk. hus.

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

Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2006

Firmanavn: Ruben Westvang

Beskrivelse av arbeidet: Skiftet ut vann og avløpsrør til 6 stk. hus frem til husvegg.

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

Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2006

Firmanavn: Ruben Westvang

Beskrivelse av arbeidet: Utskiftning av privat vann og avløp som går til 6 hus.

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

Ja

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

Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2018

Firmanavn: Kuldeteknikeren AS

Beskrivelse av arbeidet: Lagt vannrør til gulvvarme i 1. etage.

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

Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2018

Firmanavn: Olsen Montering og Ovnrens.

Beskrivelse av arbeidet: Satt inn ny peis og nytt hull i pipe og tetting av gammelt hull.

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

Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2006

Firmanavn: Brumunddal Elektro AS

Beskrivelse av arbeidet: Lagt nye kurser til påbygg. Montert nye spotter i tak 1.etg. i 2018. Montert El-bil lader i 2021.

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

Ja

Påbygg i 2006.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

Ja

Påbygg av 40 m² nede og 20 m² oppe.

Påbygg av 3 stk. soverom

1 bad og innvendig bod.

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Ja

Innhold

Eiendommen er bebygd med en enebolig fra 1994, en dobbelgarasje fra 1994 og et uthus fra 2010.

Eneboligen inneholder:

1. etasje: Entré, toalettrom, gang, vaskerom, spisestue med utgang til terrasse, kjøkken, kjølerom, soverom med utgang til terrassen, badrom og bod med utgang.
2. etasje: Loftstue med utgang til balkong, 4 soverom, badrom og badstue.

Eiendommen er også bebygd med en dobbelgarasje på 40m² og et uthus på 6m².

Standard

Enebolig - Byggeår: 1994.

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon. Fremstår generelt som normalt vedlikeholdt. Tilbygg over to etasjer. Registrert tilbygg på 40m² nede og 20 m² oppe med rammetilatelse 06.10.2006, og tatt i bruk 05.12.2007, ifølge offentlige opplysninger.

Dobbelgarasje - Byggeår: 1994.

Normal standard i relasjon til bruken. Fremstår generelt som normalt vedlikeholdt. Bygget er ikke tilstandsvurdert.

Uthus - Byggeår: 2010.

Normal standard i relasjon til bruken. Fremstår generelt som normalt vedlikeholdt. Bygget er ikke tilstandsvurdert.

For øvrig beskrivelse av standard, se bildebeskrivelser.

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

Integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger i handelen.

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

Moderniseringer og påkostninger

Selger opplyser om følgende:

Det er opplyst at det er foretatt service på varmepumper hvert år.

2024: Kjøleromsaggregat.

2024: Baderomsinnredning i 1. etasje.

2018: Kjøleromsdør.

2018: Kjøkkeninnredning og integrerte hvitevarer.

2018: Pusset opp 1. etasje generelt og lagt vannbåren gulvvarme. Vannbårent gulvvarmesystem fra anlegg av type IVT.

2017: Innredningen på vaskerom.

2010: Drenert på overside av boligen.

2010: Varmepumpeanlegg for varmtvann med ventilasjon fra ca. 2010.

Varmtvannstank Akkumulerings tank fra ca. 2010.

Parkering

I dobbelgarasje eller på biloppstillingsplasser på gårdsplass. Garasjen har 2 stk. leddporter (en med el-motor), lys og strøm.

Radonmåling

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Boligen ligger i ett område med "Moderat til lav" aktsomhetsgrad.

Diverse

Feiing ble utført siste gang den 11.04.2024. Tilsyn ble sist gang utført den 15.04.2024, uten pålegg om utbedringer. Det tas forbehold om feil/mangler ved eventuelle nye installasjoner og/eller forskriftskrav trådt i kraft etter siste tilsyn.

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring

- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømleverandører)

Det elektriske anlegget ble sist gang kontrollert i 2016, uten pålegg om utbedringer. Dette gir likevel ingen garanti for at anlegget er uten feil/mangler eller er tilpasset dagens krav og/eller bruksmønster. Neste kontroll kan forventes i 2036.

Energi

Oppvarming

Oppvarming med vannbåren gulvvarme, ved og elektrisitet. Det er vannbåren gulvvarme i 1. etasje, og konvektor i 2. etasje. Det er varmekabler på bad. Vedfyring med peisinnsats i stue. Elektrisk oppvarming med panelovn på baderom i 2. etasje, samt elektrisk gulvvarme i vindfang. Tylø badstueovn.

Vannbårent gulvvarmesystem fra anlegg av type IVT fra 2018. Varmepumpeanlegg for varmtvann med ventilasjon. Anlegg av type Genvex fra ca. 2010. (Ventilasjon for toalettrom, vaskerom og bad i 2. etasje). Varmtvann fra anlegg av type IVT i teknisk rom.

Energimerke

D

Informasjon om energiklasse

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

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 5 950 000

Omkostninger kjøper

5 950 000 (Prisantydning)

Omkostninger

148 750 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

16 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfridd))
2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfridd))

150 140 (Omkostninger totalt)
167 040 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
169 840 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

6 100 140 (Totalpris. inkl. omkostninger)
6 117 040 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
6 119 840 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Kommunale avgifter

Kr 28 063 for år 2026

Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale avgifter utgjør totalt ca. kr. 28 063,49,- for 2026.

For 2026 gjelder følgende satser for kommunale avgifter (inkl. mva.):

- * Abonnementsgebyr vann: Kr. 3 847,99,-
- * Forskudd forbruk vann (grunnlag: 100 kubikk): Kr. 3 502,90,-
- * Abonnementsgebyr kloakk: Kr. 4 795,99,-
- * Forskudd forbruk kloakk (grunnlag: 100 kubikk): Kr. 4 069,85,-
- * Renovasjon (140L restavfallsdunk): Kr. 5 687,26,-
- * Feiing annethvert år: Kr. 352,50,-
- * Tilsyn fyringsanlegg: Kr. 344,-
- * Eiendomsskatt: Kr. 5 463,-

Forbruk vann og avløp beregnes/avregnes etter avlest vannmåler (kr. 35,03,- per kubikk for vann og kr. 40,70,- per kubikk for avløp). 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.

Formuesverdi primærbolig

Kr 1 141 064 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 4 564 254 for år 2024

Tilbud om 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 379 i Ringsaker kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

Det er ingen kjente, tinglyste heftelser eller rettigheter som skal følge med eiendommen.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det ble utstedt midlertidig brukstillatelse for nybygg bolig i 1995. Det er i denne anmerket mangler i forhold til:

- * Halvvalmet tak mangler takrenner.
- * Lufting av kloakk føres over tak.
- * Utvendige trapper.
- * Røkvarsler utenfor soverom.
- * Brannslukningsutstyr anskaffes og monteres.
- * Noe el. arbeider gjenstår.
- * Plate på gulv foran peis.

Det er ukjent hvorvidt disse manglene er utbedret/ferdigstilt.

Det er ikke mottatt ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for tilbygg, 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 er mottatt byggetegninger fra kommunen. Tegninger av eneboligen fra byggeåret samt tegninger fra 2004 ifbm. tilbygg. Terrassen fremkommer ikke av tegningene, ellers synes innholdet i disse å være i samsvar med dagens bruk.

Det er også mottatt byggetegninger fra kommunen av garasjen. Innholdet i disse synes å være i samsvar med dagens bruk.

Det er ikke mottatt byggetegninger av uthuset. Man har derfor ikke kunnet kontrollere hvor vidt dagens bygning er godkjent eller er i samsvar med eventuelle godkjente tegninger og tiltak.

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 private stikkledninger.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen omfattes av eldre reguleringsplan for "Nerkvern Nyhus" fra 1988. Reguleringsformål for eiendommen er boliger.

Eiendommen omfattes av kommuneplan for Ringsaker kommune 2025-2040, hvor eiendommen er avsatt/utnyttet til nåværende boligbebyggelse (976m²) og offentlig eller privat tjenesteyting (7m²).

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 eventuelle ubetalte kommunale skatte- og avgiftskrav.

Konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Odelsrett

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

Kontraksgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse 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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

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

Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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.

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til kr 14 000 000,-. Det er boligdelen av eiendommen som dekkes av forsikringen.

Selger har utarbeidet en egenerklæring (vedlagt i salgsoppgaven) og som kjøper må gjøre seg kjent med før budgivning. Se også punktet "Sammendrag selgers egenerklæring".

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglerns vederlag

Det er avtalt en provisjon på 1,2% av oppnådd totalpris, minimum kr 49.000,-. I tillegg kommer tilretteleggingsgebyr (kr 15.900,-), oppgjørsvederlag (kr 6.250,-), visninger/ overtagelse (kr 2.500,- per stykk), markedspakke (kr 25.500,-), betalingsutsettelse (kr 4.750,-), søk eiendomsregister og elektronisk signering (kr 2.190,-) og innhenting av opplysninger (kr 10.900,-). Alle beløp er inklusive mva. Meglerforetaket har ikke krav på provisjon og oppgjørshonorar dersom handel ikke kommer i stand i oppdragstiden eller hvis oppdraget sies opp.

Ansvarlig megler

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

Oppdragstaker

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

Salgsoppgavedato

13.05.2026



Velkommen til Mørkved og Kongsvegen 85!



En pent opparbeidet eiendom bebygd med en stor og flott enebolig fra 1994 som ble tilbygget i 2007, en dobbelgarasje fra 1994 og et uthus fra 2010.



Eiertomt på ca. 983,3m². Tomten er pent opparbeidet med bla. plen, beplantning, og prydbusker. Belegningsstein i innkjøring og gårdsplass.



Både fra stuen og soverommet i 1. etasje er det utgang til en stor solrik terrasse på 49m².



Du ønskes velkommen inn via et hyggelig inngangsparti med innfelte downlights i himlingen. Praktisk med kodelås monteret på ytterdøren.



Når du entrer boligen kommer du inn i et lyst og praktisk vindfang med plass til sko og oppheng av yttertøy. God standard med flislagt gulv og elektrisk gulvvarme.



Fra vindfanget er det adkomst til et toalettrom med veggengt servant og gulvstående toalett.



Videre kommer du inn i en romslig gang med god oppbevaringsplass i stor plasbygget skyvedørgarderobe. Høy standard fra 2018 med vannbåren gulvvarme og downlights i himlingen.



Boligen har en innholdsrik planløsning over to plan med bla. 2 stuer, 5 soverom, 2 bad, badstue, ekstra toalettrom og eget vaskerom.



Stuen er det naturlige oppholdsrommet i boligen, og er et stort, lyst og flott rom.



Stuen er romslig med god plass til ulike soner og flere sittegrupper.



Både ved kjøkkenet og i stuen er det flotte karnapper som slipper inn rikelig med naturlig lys.



Stuen har høy standard fra 2018 med lyst enstavs gulv, vannbåren gulvvarme og lysmalt panel på veggene. Det er skjult elektrisk anlegg og innfelte downlights i himlingen.



Som et fint midtpunkt i stuen er det en lekker peis med peisinnatts som både gir god varme og bidrar til ekstra hygge.



Boligen holdes god og lun på vinterstid med vannbåren gulvvarme i hele 1. etasje, og konvektor i 2. etasje.



Både fra stuen og soverommet i 1. etasje er det utgang til en stor og solrik terrasse på 49m².



Terrassen har terrassebord på gulv, markise, varmelampe og utvendige stikkontakter.



Den gode størrelsen gjør at du enkelt kan innrede med flere sittegrupper etter eget ønske. Beliggenheten mot syd sørger for gode solforhold. Dette er uten tvil en skikkelig fin plass for lange og late sommerdager!



I tilknytning til kjøkkenet er det plass til et stort spisebord som blir et naturlig samlingspunkt.



Her kan du enkelt dekke opp til langbord og inviterer familie og venner på hyggelige selskap!



Utrolig flott og påkostet kjøkken fra 2018 med kjøkkenøy, integrerte hvitevarer og eget kjølerom!



Den store kjøkkenøya sørger for ekstra god skap- og benkeplass, samt gir en hyggelig sitteplass med barstoler.



Innredningen har lyse profilerte fronter og påkostet benkeplate av granittstein med underlimt oppvaskkum.



Kjøkkenet er fullt utstyrt med medfølgende integrerte hvitevarer som nedfelt induksjonstopp, komfyr/dampovn, komfyr/mikrobølgeovn, vinskap og oppvaskmaskin. Kjølerom med plassbygget innredning kjøleromsaggregat fra 2024.



Dette er et meget flott hjem med gode bokvaliteter!



Lyst og fint hovedsoverom i 1. etasje som ble tilbygget i 2007. Fra soverommet er det direkte utgang til den solrike terrassen.



På soverommet er det plass til dobbeltseng med tilhørende nattbord, samt rikelig med oppbevaringsplass i stor plassbygget skyvedørgarderobe.



Det er også plass til en kontorpult eller kommoder.



I tilknytning til hovedsoverrommet er det et lyst og moderne badrom fra 2007. Badrommet har mørke fliser på gulv, vannbåren gulvvarme, hvite fliser på veggene, downlights i himlingen og mekanisk avtrekk.



Baderommet har to innfelte speil som er innrammet med flotte fliser.



Baderommet er også utstyrt med dusjkabinett med både hånd- og regnfallsdusj, samt gulvstående toalett.



Moderne baderomsinnredning fra 2023 med grå glatte fronter og to ovenpåliggende servanter. To vegghengte speilskap med integrert belysning over servantene, samt ekstra vegghengt høyskap ved siden av.



Vi tar turen opp til 2. etasje!



I boligen 2. etasje er det en stor og fin stue med utgang til balkong, 4 soverom og badrom med badstue.



Loftstuen har god standard med lyst enstavs gulv fra 2018, malt panel på veggene og skjult elektrisk anlegg.



Fra stuen er det utgang til en solrik sydvendt balkong på ca. 5m².



Balkongen har gode solforhold og Mjøsgløtt!

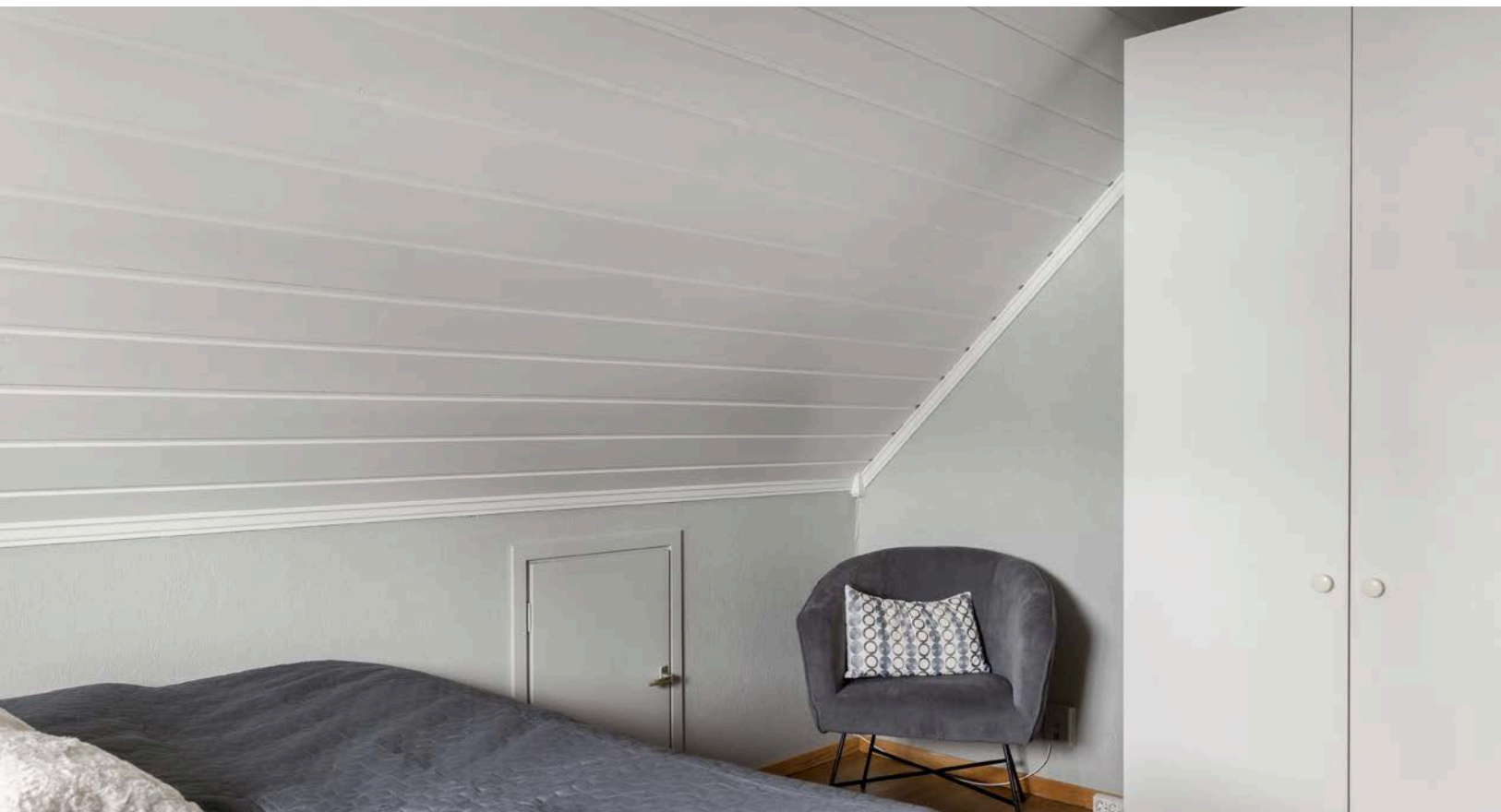


Loftstuen er naturlig delt opp i to ulike soner som gir gode innredningsmuligheter.





Soverom 2 er et fint rom som i dag er innredet med en stor dobbeltseng.



Soverommet har oppbevaringsplass i medfølgende garderobeskap, samt adkomst til knekott.



Soverom 3 har plass til seng, kontorpult og rikelig med oppbevaringsplass i plassbygget skyvedørgarderobe.



Soverom 3.



Soverom 4 er i dag innredet som et kontor, men passer også fint som barnerom eller gjesterom.



På soverommet er det god oppbevaringsplass i stor skyvedørgarderobe, samt adkomst til knekott.



Soverom 5 har lyst gulvbelegg og et stort takvindu som slipper inn fint lys.



På soverommet er det plass til seng, kontorpult, samt oppbevaringsplass i medfølgende garderobeskap.



Lyst baderom i 2. etasje med belegg på gulv, flislagte vegger og et vindu som slipper inn naturlig dagslys.



Lys baderomsinnredning med nedfelt servant, speil med belysning og vegghegte skap over.



Baderommet er også utstyrt med badekar og gulvstående toalett.



Fra baderommet er det adkomst til en deilig badstue med sittebenk og Tylø badstueovn.

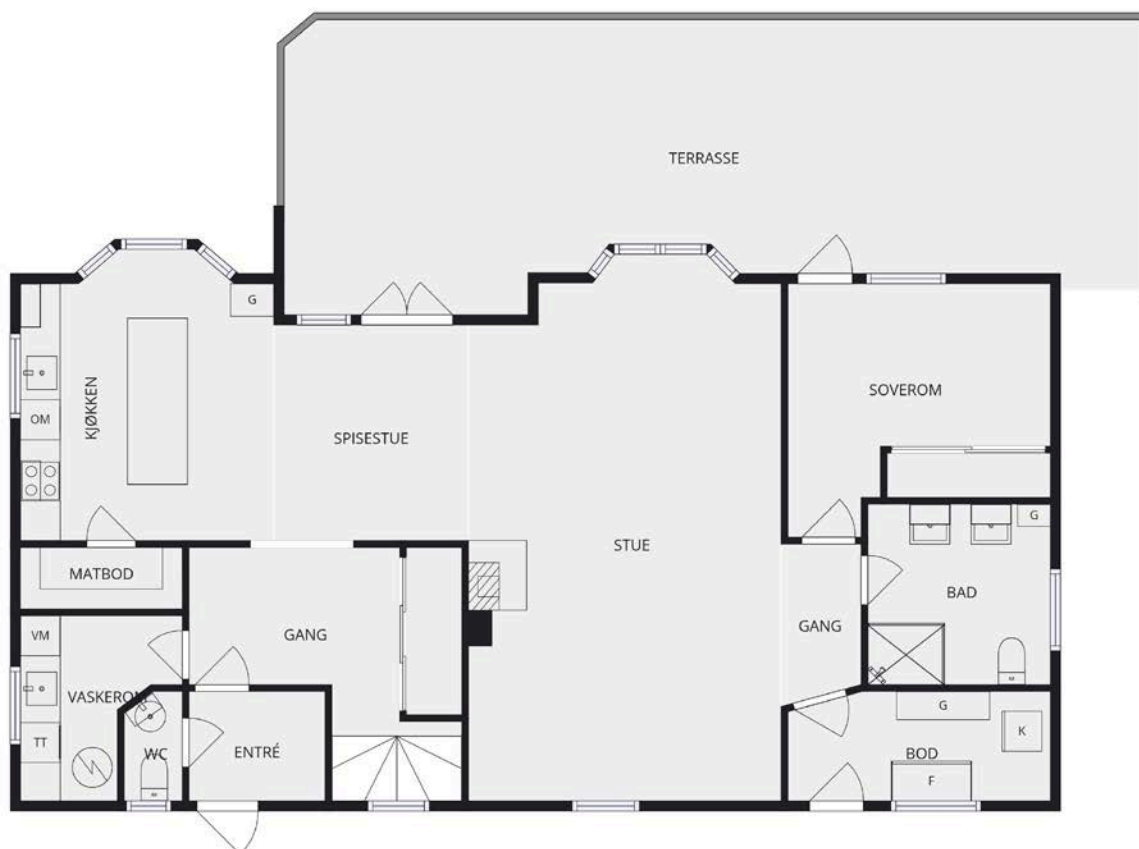


Boligen har også et lyst og praktisk vaskerom i 1. etasje. Vaskeromsinnredning fra 2017 med hvite glatte fronter og laminert benkeplate med nedfelt kum. Praktisk med plass og opplegg for vaskemaskin under benkeplaten.



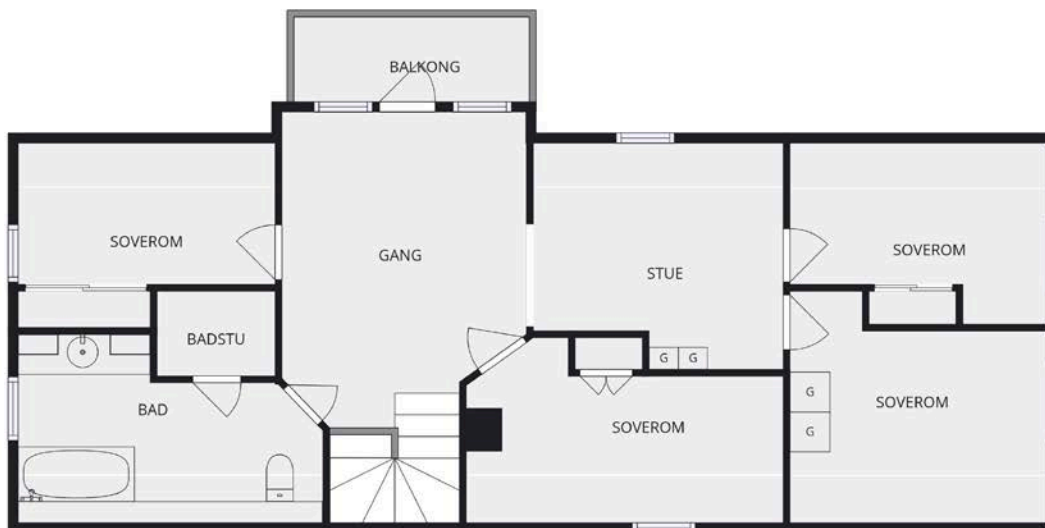
En pent opparbeidet eiendom bebygd med en stor og flott enebolig fra 1994 som ble tilbygget i 2007, en dobbelgarasje fra 1994 og et uthus fra 2010.

1. etasje



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.







Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

Vedlegg

Tilstandsrapport

 Enebolig
 Kongsvegen 85, 2380 BRUMUNDDAL
 RINGSAKER kommune
 # gnr. 683, bnr. 379

Sum areal alle bygg: BRA: 243 m² BRA-i: 197 m²



Befaringsdato: 10.02.2026

Rapportdato: 20.02.2026

Oppdragsnr.: 15921-1576

Eiendomsverdi ref nr: DX1890

Autorisert foretak: ICON Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Rune Kirkerud

Vår ref: ICON TAKST AS
Rune Kirkerud



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.

ICON TAKST AS

ICON Takst AS med kontor i Løten kommune. Takstingeniør -Bygningssakkyndig Rune Juvet Kirkerud innehar 42 års erfaring med bred kompetanse innen byggfag/ bygningssakkyndige.

Medlem i Norsk takst. Sertifisert takstingeniør i 25 år i Norsk takst (Norges TakseringsForbund), og har gjennomført den lengste, offentlig godkjente takstutdanningen i Norge, i den eneste organisasjonen som stiller karakterkrav for å bli medlem, og som stiller høye krav til årlig etter- og videreutdanning. Medlem i Mesterforbundet.

Tilstandsrapport - Verditakst - Forhåndstakst - Tomtetakst - Alle typer eiendommer/bygninger.

Arealoppmålingsrapport basert på NS 3940:2023 - Oppmåling for nybygg/dokumentasjon av areal.

Reklamasjonssaker - Skadesaker - Skjønnsmann-Brannskjønn.

Uavhengig kontroll av våtrom/lufttethet og bygningsdeler.

Konsulentoppdrag bygg og eiendomssaker. Byggelånsoppfølging.

Overtagelsesforretning - Forbefaring - Overtagelse - 1 år's befaring.

Rapportansvarlig

Rune Kirkerud

Uavhengig Takstingeniør

post@icontakst.no

404 16 350



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 bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 fuktøk.

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 bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskeom, 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, annek, 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
- løspore 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 bygningsakkyndig, 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.



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.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Tilstanden generelt på boligen ansees som normal, tatt i betraktning alder og av hva som er utført av vedlikehold og oppgraderinger etter opprinnelige byggeår. Planløsninger fra den tiden det ble oppført, og senere endret med tilbygg over to etasjer.

Boligen fremstår generelt i en normal standard. Drenert på oversiden av boligen i 2010. Utvendig kledning og takteking fra byggeårene. Kjøkkeninnredning og integrerte hvitevarer var nytt i 2018. Baderom i tilbygd del av 1. etasje var nytt i 2007.

Det er diverse bemerkninger pga bla. nyere krav/standarder, og som gir ihht dagens krav/rapportstandard TG 2 og 3. Vaskerom i 1. etasje og baderom i 2. etasje må påregnes oppgradert og vurderes med TG 3 pga alder.

Dobbelgarasje /Uthus-redskapsbod:
Fremstår generelt som normalt vedlikeholdte.
Byggene ansees å ha normal standard, hensyntatt type bygg og bruk.

Se forøvrig beskrivelser/detaljer om byggene i rapport.

Enebolig - Byggeår: 1994

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Snødekte forhold, og vurdering er basert på alder. Det bør foretas nærmere undersøkelser av takteking når taket er snøfritt. Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå og snødekt, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Metall i takrenner, nedløp og beslag. Vindskier som er malte og beslag på isbord. Det er snøfanger på taket på fremsiden fra hushjørnet mot inngangspartiet. Det er helbeslått pipe (pipehatt) over tak. Det er takstige for feier.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning. Musetetting er observert på kontrollerte steder.

Takkonstruksjonen prefabrikkerte takstoler og sutakplater som undertak fra byggeår. Det er kott/loft i knevegger i 2. etasje. Blindloft over 2. etasje uten adkomst. Lukkede konstruksjoner med skråisolerte tak i 2. etasje og blindloft. Det gjøres oppmerksom på at skråtak/skrått isolerte tak og blindloft på generelt grunnlag betegnes som en "risikokonstruksjon", og at det kan oppstå skader uten at dette lar seg inspisere.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra 1994 og 2005. Åpningsvinduer og faste vinduer. Velux takvinduer.

Bygningen har foliert hovedytterdør med glass. Foliert ytterdør til teknisk rom.

2- fløyet terrassedør med 2-lags glass og trekarm fra 1994. Terrassedører med 2-lags glass og trekarm fra 1994 og 2005.

Utgang fra stue til terrasse med adkomst til hage. Terrasse med beiset tregulv og levegg, størrelse er avrundet ca. 49 m²-. Utgang fra stue i 2. etasje til balkong med tregulv, størrelse er avrundet 5 m²-. Høyde på rekkverk er ca. 91 cm. Snødekte forhold, og vurdering er basert på synlige forhold og alder. Nærmere undersøkelser må eventuelt gjøres når det er snøfritt.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater med noe varierende alder: 1. etasje ble pusset opp generelt i 2018.

Gulv: Fliser, eike-parkettgulv, og laminatgulv.
Vegger: Malt miljøstri, vegg med kalkmaling, og malt panel.
Himlinger: PPanel, malt panel og takessplater.

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Gulv mot grunnen med støpt dekke. Stue: Målt fra karnapp til yttervegg: Målt ca. 1 mm høydeforskjell over en lengde på ca 2 m. Målt 11 mm høydeforskjell over hele rommet. Hovedsoverom: Målt ca. 0 mm høydeforskjell over en lengde på ca 2 m. Målt 0 mm høydeforskjell over hele rommet. Stue 2. etg: Målt ca. 5 mm høydeforskjell over en lengde på ca 2 m. Målt 10 mm høydeforskjell over hele rommet.

Boligen har elementpipe og peis med innsats.

Boligen har malt tretrapp med heltre trinn i 90 graders vinkel mellom etasjer.

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Skyvedørsgarderobe med 2 dører i gang 1. etg.
Skyvedørsgarderober med 2 dører i 2 stk soverom.
Laminerte garderobeskap i 2 stk soverom.
Vaskerom: Laminert innredning med laminerte glatte fronter og laminert benkeplate. Innredning var ny i 2017.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Baderom i tilbygd del fra 2007. Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har fliser. Taket har malt panel.
Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Gulvet er flatt med lokalt fall i dusjsonen. Lokalt fall mot sluk er målt til 5mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 5mm.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Rommet har innredning med 2 servanter, gulvmontert toalett og dusjkabinett.
Baderomsinnredning med laminerte fronter i mørk utførelse. Innredning var ny i 2023. Overskap med speildører.
Mekanisk avtrekk på vegg og ingen tilluft i fm døren med tett dørterskel.

Beskrivelse av eiendommen

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i teknisk rom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

Vaskerom

Vaskerom fra byggeår 1994. Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Gulvbelegg og oppbrett av belegg på vegger. Malt miljøstriepålegg på vegger.

Gulvet er relativt flatt uten fall og det ble målt ca. 5 mm høydeforskjell fra gulv ved dør til topp sluk.

Rommet har stålrum, og opplegg for vaskemaskin. Laminert innredning med laminerte glatte fronter og laminert benkeplate. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i toalettrom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

Bad

Baderom i 2. etasje fra byggeår 1994. Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Gulvbelegg og oppbrett av belegg på vegger. Fliser på vegger. Gulvet er relativt flatt uten fall og det ble målt ca. 10 mm høydeforskjell fra gulv ved dør til topp sluk.

Rommet har servant, gulvmontert toalett og badekar. Laminert innredning med sjalusi fronter.

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik. Rommet må i utgangspunktet oppgraderes. Rommet har badekar og det er istedet fuktkontrollert både badet og tilstøtende rom med egnet fuktmåleverktøy uten noen registreringer.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning og integrerte hvitevarer er fra 2018. Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter, dører med/uten glass, vinhylle og takhøye skap. Benkeplater er av type blå granittstein. Arbeidsøy med skuffer/skap, frokostbord løsning på en sideende og benkeplate med blå granittstein. Det er integrert oppvaskmaskin, komfyr/dampovn, komfyr/mikrobølgeovn, induksjonstopp, og vinskap. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPECIALROM

[Gå til side](#)

Kjølrom med plassbygd løsning. Kjølromsdør var ny i 2018. Kjølromsaggregat nytt i 2024 er plassert i vegg mot/på vaskerom. Rommet har tregulv, panel på vegger og himling.

Toalettrom med gulvmontert wc og servant. Innredning med skuffer. Rommet har eike-parkettgulv, malt miljøstriepålegg på vegger og takessplater i himling. Avtrekk via avtrekk/ventilasjon i himling og tilluft i fm spalte under dørbled.

Badstue i fm baderom i 2. etasje. Rommet har sittebenker. Badstuedør og Tylø badstueovn. Gulvbelegg og trelemm(er), panel på vegger og i himling. Luker for inn og utluft.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger med varierende alder, og er av kobber og kobber med plastkappe.

Plastrør i vanninntak og stoppekran i teknisk rom.

Det er synlige plast (PVC) avløpsrør i boligen. Plast avløpsrør i kjøkkeninnredning, og våtrommene.

Plastsluk i baderomsgulvene, vaskerom og teknisk rom.

Stakeluke på avløpsrør er ikke observert, men det kan stakkes fra røroppstikk påsatt vakumventil i teknisk rom.

Det er avløpslufting med 75 mm vakumventil i teknisk rom (Normal dimensjonering av avløpslufting idag er 110mm over tak). Lufting til avløp er opplyst å være både på vakumventil og lufting over tak i fm vaskerommet, og er vurdert med bakgrunn i dette.

Boligen har naturlig ventilasjon. Noen vinduer med spalventiler. Mekanisk avtrekk på kjøkken og baderom i 1. etasje.

Boligen har noen rom med mekanisk ventilasjon via varmpumpeanlegg, og det er opplyst at dette er for toalettrom, vaskerom og baderom i 2. etasje.

Utvendig vannkran.

Varmpumpeanlegg for varmtvann med ventilasjon. Anlegg av type Genvex fra ca. 2010. (Ventilasjon for toalettrom, vaskerom og bad i 2. etg).

Varmtvannstank- veggmontert, type Høiax plassert teknisk rom. Akkumulerings tank. Produksjonsår er ukjent men er opplyst å ha samme alder som varmpumpeanlegg- ca. 2010.

Vannbåret gulvvarmesystem fra anlegg av type IVT fra 2018. Det er vannbåren gulvvarme i 1. etasje, og konvektor i 2. etasje. Varmtvann fra anlegg av type IVT i teknisk rom.

Åpent rørsystem/fordelingssystem i teknisk rom. Det er sluk i rommet med mulighet for avrenning for eventuelt lekkasjevann til sluk.

230V el-anlegg i hovedsak med skjult sprednett- el-anlegg i boligen. Sikringsskap med automatsikringer. El-kurser ihht beskrivelse i sikringsskap: Overbelastningsvern 50 amp. Jordfeilbryter. 8x13 amp. 5x16 amp. 2x20 amp. 1x32 amp. Elektrisk gulvarme i vindfang. Elektrisk panelovn i baderom 2. etasje.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn. Ihht datidens byggeskikk og tilbygd år, er det kultet grunn/byggegrøp. Fundamentering/grunnforhold er ukjent, men ihht Norges Geologiske grunnundersøkelse NGU Nasjonal løsmassedatadase (geo.ngu.no/kart/losmasse_mobil/) er det morenemasser i grunnen i området.

Drenering er ihht byggeår utført med opparbeidede drenerende masser og drenerør. Ingen synlig utvendig tettesjikt og er vanlig pga type fundamentering og ingen kjeller. Drenering er på generelt grunnlag en risikokonstruksjon. Det opplyses på generelt grunnlag at kvaliteten på fyllmassene, vanntilsiget og fuktpråkjenningen i grunnen er forhold som påvirker levetiden til dreneringen. Tilstanden til eventuelle rør og kummer under terrenget er ikke kontrollerbare. Ingen fysisk kontrollmulighet av systemet. Vurdering basert på alder.

Bygningen har støpt dekke i 1. etasje, både på opprinnelig del og tilbygd del. Det er ukjent om det er benyttet isolerte ringmurselementer.

Snødekte forhold rundt bygget og en del tildekket av terrasse, og

Beskrivelse av eiendommen

vurdering er kun basert på stedvise synlige forhold, innvendig forhold og alder.

Det er relativt flatt rundt bygningen. Fallforhold ved gavlvegg på belegningsstein mot innkjøring/parkering.

Utvendige vann- og avløpsledninger: Ledninger i bakken og er ikke mulig å kontrollere. Vurdering basert på alder og/eller synlige rør innvendig.

Utvendig avløpsrør er av plast og er fra 1994. Det er offentlig avløp via privat stikkledning.

Utvendig vannledning er av plast (PEL) og er fra 1994. Det er offentlig vannforsyning via privat stikkledning.

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

[Gå til side](#)

Enebolig:

- Balkong/Terrasse: Delvis vurdert. Snødekte forhold. Rekkverk på balkong er ca. 91 cm og er lavere en dagens krav (100 cm). Rekkverk på terrasse er lavere, men det er under 50 cm til bakken fra gulv.

- Utvendig trapp: Finnes ikke.
- Innvendig trapp: Vurdert.

- Radon: Boligen ligger i ett område med "Moderat til lav" aktsomhetsgrad. Boligen har ikke radonsperre ihht dagens krav.

- Brannteknisk: Røykvarslerutstyr/brannslukningsutstyr er i boligen. Alder på slukkeutstyr er ukjent (når det er 10 år må det skiftes ut.

- Brannceller: Enebolig, og er en branncelle.

- Rømningsvei: Hovedrømningsvei- Hovedytterdør. Alternativ rømningsvei (Terrassedør/Balkongdør/Vindu(er). Rømning via hoveddør kan være én, mens terrassedør/balkongdør/vindu fungerer som alternative veier.

- Forstøtningsmurer: Ikke observert.
- Flomfare: Ingen spesielle forhold funnet for denne eiendommen.
- Overvann: Ingen spesielle forhold funnet for denne eiendommen.
- Rasfare: Ingen spesielle forhold funnet for denne eiendommen.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Ingen tegninger ifm befaring/rapport.

Mottatt de opprinnelige tegninger etter befaring.

BoligPartner. "Vonheim". Datert 07.04.1994.

Mottatt tegninger med tilbygg datert 05.09.2004, etter befaring.

Tegninger er ikke helt ihht dagens bruk.

Dobbelgarasje

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Ingen tegninger i fm befaring/rapport.

Mottatt tegninger etter befaring. Dagens utforming/bruk er ikke helt ihht tegninger.

Observerte forhold er: Halv-valmen er større på tegning.

Ingen boder i garasjen. Vindusplassering mot huset er noe annerledes.

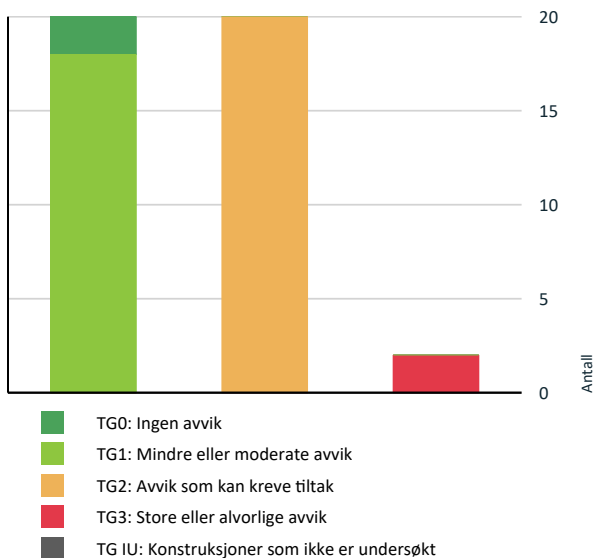
Uthus

• Det foreligger ikke tegninger

Ingen tegninger i fm befaring/rapport. Bygningen er ikke registrert i offentlig register (vanlig pga type bygg).

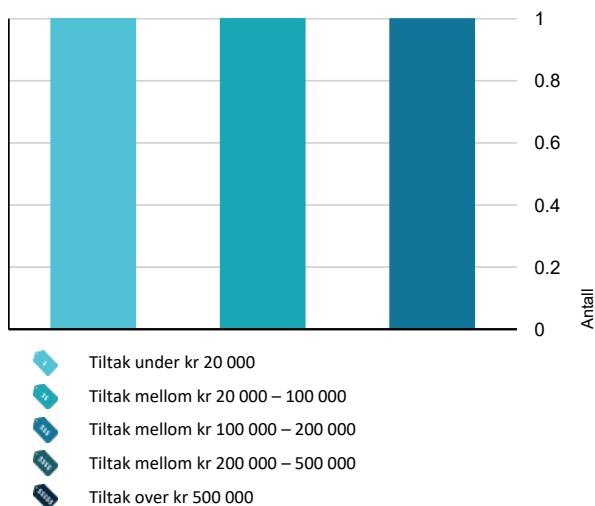
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje, uthus er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.

Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler, som han ikke kunne ha oppdaget, etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier. Rapporten er avholdt etter beste skjønn. Heftelsesanmerkninger er ikke vurdert med mindre det er angitt. Det gjøres oppmerksom på at panteattest/byggarkiv ikke er innhentet for eiendommen, og det er derfor ikke kjent om denne inneholder opplysninger om forhold som har betydning for rapporten.

Arealene er oppmålt etter: Takstbransjens Retningslinjer ved arealmåling av bolig.

Det kan være benyttet standard kommentarer på risikokonstruksjoner med erfaringsmessig hyppig skadefrekvens. Dette er generelle tilleggsopplysning for bruker av rapporten, og er ikke spesielt for denne bolig/eiendom. Opplysninger i rapport ifm påkostninger/oppgraderinger/vedlikehold etc er fra eier/eventuelt eiers representant i fm befaring.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

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

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

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

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



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

Sammendrag av boligens tilstand

-  **Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner** [Gå til side](#)
-  **Tekniske installasjoner > Varmesentral** [Gå til side](#)
-  **Tekniske installasjoner > Vannbåren varme** [Gå til side](#)
-  **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** [Gå til side](#)
-  **Tomteforhold > Terrengforhold** [Gå til side](#)
-  **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** [Gå til side](#)
-  **Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning - 2** [Gå til side](#)
-  **Spesialrom > 1. Etasje > Kjølerom > Overflater og konstruksjon** [Gå til side](#)
-  **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv** [Gå til side](#)
-  **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)
-  **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon** [Gå til side](#)
-  **Våtrom > 2. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

-  Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller [Gå til side](#) ikke utført med radonsperre.
-  Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

ENEBOLOG



Byggeår
1994

Kommentar

Igang satt oppføring 07.10.1994 og tatt i bruk 19.01.1995, ifølge offentlige opplysninger. Midlertidig Brukstillatelse er datert 01.02.1995.

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Fremstår generelt som normalt vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2007	Tilbygg	Tilbygg over to etasjer. Registrert tilbygg på 42 m ² med rammetilatelse 06.10.2006, og tatt i bruk 05.12.2007, ifølge offentlige opplysninger.
	Modernisering/Vedlikehold	Moderniseringer og vedlikehold ifølge eier: Det er opplyst at det er foretatt service på varmepumper hvert år.
2010	Vedlikehold	Drenert på overside av boligen. Varmepumpeanlegg for varmtvann med ventilasjon fra ca. 2010. Varmtvannstank Akkumulerings tank fra ca. 2010.
2017	Modernisering	Innredningen på vaskerom.
2018	Modernisering	Kjøkkeninnredning og integrerte hvitevarer. Pusset opp 1. etasje generelt og lagt vannbåren gulvvarme. Vannbårent gulvvarmesystem fra anlegg av type IVT.
2018	Modernisering	Kjøleromsdør.
2024	Modernisering	Baderomsinnredning i 1. etasje.
2024	Modernisering	Kjøleromsaggregat.
	Vedlikehold	

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Snødekte forhold, og vurdering er basert på alder. Det bør foretas nærmere undersøkelser av taktekking når taket er snøfritt. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå og snødekt, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Tilstandsrapport

- Taktekking er snødekt, alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.

Noe groing på takstein på synlige deler at takstein.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av taktekking når taket er snøfritt.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.



Tak fra balkong.



Tak fra balkong. Groing

TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Metall i takrenner, nedløp og beslag. Vindskier som er malte og beslag på isbord. Det er snøfanger på taket på fremsiden fra hushjørnet mot inngangspartiet. Det er helbeslått pipe (pipehatt) over tak. Det er takstige for feier.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Noe svertesopp på vindskier.

Noe skjevhet i isbord på vindskier.

Konsekvens/tiltak

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



Snødekt. Snøfanger ved inngang, Beslag på pipe og stige for feier.



Vindski på vestside.



Tak på sørside,



Skjevhet i isbord.

Tilstandsrapport

📍 TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning. Musetetting er observert på kontrollerte steder.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er ingen lufting i nedre kant av kledning mot vannbrett over vinduer (skal være glippe ca. 7-10mm).

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.



Kledning ned mot vannbrett.



;usetting opp bak kledning.

📍 TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen prefabrikkerte takstoler og sutakplater som undertak fra byggeår. Det er kott/loft i knevegger i 2. etasje. Blindloft over 2. etasje uten adkomst. Lukkede konstruksjoner med skråisolerte tak i 2. etasje og blindloft. Det gjøres oppmerksom på at skråtak/skrått isolerte tak og blindloft på generelt grunnlag betegnes som en "risikokonstruksjon", og at det kan oppstå skader uten at dette lar seg inspisere.



Takkonstruksjon fra kott/loft.



Takkonstruksjon fra kott/loft.



Takutstikk - synlig lufting.



Takutstikk - synlig lufting.

Tilstandsrapport

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra 1994 og 2005. Åpningsvinduer og faste vinduer.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

Sideomramninger utvendig står ned mot vannbrett (skal være mellom ca. 6 og 10mm glippe).

Det er løsning uten beslag på vannbrett over og under vinduer utvendig.

Vann som renner ned på baksiden av den utvendige kledningen og på vindsperra, må ledes ut på beslag over vinduet. Oppkanten på vannbrettbeslaget må derfor stikke opp bak veggens vindsperra. (dette kan sløyfes der vinduer/dører ligger under skjermende bygningsdeler som takutstikk eller tett balkong).

Under vinduer må det alltid monteres vannbrettbeslag.

Stedvis noe avflassing.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.



Vannbrett uten beslag.



Avflassing.



Vannbrett uten beslag. Omramning ned mot vannbrett.

TG 1 Vinduer - 2

Beskrivelse

Velux takvinduer.

TG 2 Dører

Beskrivelse

Bygningen har foliert hovedytterdør med glass. Foliert ytterdør til teknisk rom.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

Det er ikke beslag under ytterdøren utvendig.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

1 TG 1 Dører - 2

Beskrivelse

2- fløyet terrassedør med 2-lags glass og trekarmer fra 1994.
Terrassedører med 2-lags glass og trekarmer fra 1994 og 2005.

1 TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Utgang fra stue til terrasse med adkomst til hage. Terrasse med beiset tregulv og levegg, størrelse er avrundet ca. 49 m².
Utgang fra stue i 2. etasje til balkong med tregulv, størrelse er avrundet 5 m². Høyde på rekkverk er ca. 91 cm. Snødekte forhold, og vurdering er basert på synlige forhold og alder. Nærmere undersøkelser må eventuelt gjøres når det er snøfritt.



Terrasse

INNVENDIG

1 TG 1 Overflater

Beskrivelse

Innvendige overflater med noe varierende alder: 1. etasje ble pusset opp generelt i 2018.
Gulv: Fliser, eike-parkettgulv, og laminatgulv.
Vegger: Malt miljøstri, vegg med kalkmaling, og malt panel.
Himlinger: PPanel, malt panel og takesplater.

1 TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Gulv mot grunnen med støpt dekke.
Stue: Målt fra karnapp til yttervegg: Målt ca. 1 mm høydeforskjell over en lengde på ca 2 m. Målt 11 mm høydeforskjell over hele rommet.
Hovedsoverom: Målt ca. 0 mm høydeforskjell over en lengde på ca 2 m. Målt 0 mm høydeforskjell over hele rommet.
Stue 2. etg: Målt ca. 5 mm høydeforskjell over en lengde på ca 2 m. Målt 10 mm høydeforskjell over hele rommet.

1 TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har elementpipe og peis med innsats.

Tilstandsrapport

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har malt tretrapp med heltre trinn i 90 graders vinkel mellom etasjer.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

TG 1 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Skyvedørsgarderobe med 2 dører i gang 1. etg.

Skyvedørsgarderober med 2 dører i 2 stk soverom.

Laminerte garderobeskap i 2 stk soverom.

Vaskerom: Laminert innredning med laminerte glatte fronter og laminert benkeplate. Innredningen på vaskerom var ny i 2017.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Baderom i tilbygd del fra 2007. Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstall: 2007

Kilde: Andre opplysninger: Tilbygg tatt i bruk 05.12.2007, ifølge offentlige opplysninger.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket har malt panel.

Årstall: 2007

Kilde: Andre opplysninger

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Gulvet er flatt med lokalt fall i dusjsonen. Lokalt fall mot sluk er målt til 5mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 5mm.

Årstall: 2007

Kilde: Andre opplysninger: Ref. byggeår tilbygd del.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Tilstandsrapport

- 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. Opprettholde bruk av dusjkabinett.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Årstall: 2007

Kilde: Andre opplysninger: Ref. byggeår tilbygd del.

Vurdering av avvik:

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

(Halvparten av forventet brukstid på smøremembran er oppbrukt etter 15 år).

(Halvparten av forventet brukstid på slukløsning passerer etter 25 år).

Gjennomføring med en elektrisk ledning på vegg bak dusjkabinett.

Konsekvens/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.



Sluk under dusjkabinett,



Gjennomføring med el-bakell- vegg bak dusjkabinett.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med 2 servanter, gulvmontert toalett og dusjkabinett.

Baderomsinnredning med laminerte fronter i mørk utførelse. Innredning var ny i 2023. Overskap med speildører.

Årstall: 2007

Kilde: Andre opplysninger: Ref. byggeår tilbygd del.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk på vegg og ingen tilluft i fm døren med tett dørterstel.

Årstall: 2007

Kilde: Andre opplysninger: Ref. byggeår tilbygd del.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

- Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømning.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i teknisk rom. Fuktvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

Årstall: 2007

Kilde: Andre opplysninger: Ref. byggeår tilbygd del.



Hulltaking.



Hulltaking.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Vaskerom fra byggeår 1994. Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Gulvbelegg og oppbrett av belegg på vegger. Malt miljøstribe på vegger.

Gulvet er relativt flatt uten fall og det ble målt ca. 5 mm høydeforskjell fra gulv ved dør til topp sluk.

Rommet har stålkum, og opplegg for vaskemaskin. Laminert innredning med laminerte glatte fronter og laminert benkeplate.

Vurdering av avvik:

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

Gulvet er relativt flatt uten fall og det ble målt ca. 5 mm høydeforskjell fra gulv ved dør til topp sluk.

Vaskerom uten våtromsstandard på vegger.

Det er en utett sveiseskjøt i gulvbelegg.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Rommet fungerer slik det fremstår med dagens bruk, og standardens krav setter tilstandsgraden ut fra alder.

Våtrom fra før 1997 får ut fra standardens krav TG 3. Estimert kostnad er om det eventuelt etableres nytt og er kun ett ca. beløp.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Vaskerom.



Sluk under varmtvannsbereider.



Gulv mot dør.



Utett sveiseskjøt.

1. ETASJE > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i toalettrom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.



Hulltaking.



Hulltaking.

2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Baderom i 2. etasje fra byggeår 1994. Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Gulvbelegg og oppbrett av belegg på vegger. Fliser på vegger.
Gulvet er relativt flatt uten fall og det ble målt ca. 10 mm høydeforskjell fra gulv ved dør til topp sluk.
Rommet har servant, gulvmontert toalett og badekar. Laminert innredning med sjalusi fronter.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Gulvet er relativt flatt uten fall og det ble målt ca. 10 mm høydeforskjell fra gulv ved dør til topp sluk.

Gulvet er ca. 8 mm høyere midt på gulvet en høyde/gulv ved dør.

Luftblære i gulvbelegg - gulvbelegg har løsnet, på hjørnet mellom badstue og innredning.

Løs/tørr og noe manglende fug ved fliser- ved toalett.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Bruk av badekar må opprettholdes til det eventuelt oppgraderes. Estimert kostnad er om det eventuelt etableres nytt.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Baderom 2. etg.



Baderom 2. etg.



Sluk under/ved badekar.



Gulv høyere midt på - en høyde ved gulv/dør.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik. Rommet må i utgangspunktet oppgraderes. Rommet har badekar og det er istedet fuktkontrollert både badet og tilstøtende rom med egnet fuktmåleverktøy uten noen registreringer.

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.
- Det er påvist andre avvik:

Rommet må i utgangspunktet oppgraderes.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Andre tiltak:

Benytte rommet forsiktig som i dag, til det blir oppgradert. Kostnadsestimat (se hovedpunkt).

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning og integrerte hvitevarer er fra 2018

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter, dører med/uten glass, vinhylle og takhøye skap. Benkeplater er av type blå granitt -stein. Arbeidsøy med skuffer/skap, frokostbord løsning på en sideende og benkeplate med blå granitt stein. Det er integrert oppvaskmaskin, komfyr/dampovn, komfyr/mikrobølgeovn, induksjonstopp, og vinskaf.

Årstall: 2018

Kilde: Eier

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning - 2

Beskrivelse

Kommentar/vurdering: Komfyrvakt.

Årstall: 2018

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Det er krav til fastmontert komfyrvakt i alle nye boliger fra 2010 i henhold til NEK 400. Ved oppussing gjelder kravet om fastmontert komfyrvakt dersom det legges opp ny kurs til platetopp/komfyr. Denne skal monteres av elektroinstallatør.

Konsekvens/tiltak

- Komfyrvakt må monteres.

Kostnadsestimat: Under 20 000

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2018

Kilde: Eier

SPESIALROM

1. ETASJE > KJØLEROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Kjølerom med plassbygd løsning.

Kjøleromsdør var ny i 2018 Kjøleromsaggregat nytt i 2024 er plassert i vegg mot/på vaskerom.

Rommet har tregulv, panel på vegger og himling.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist feil utførelse av konstruksjoner, men ikke avdekket skade.

Kjølerom er ikke bygd som rom i rommet uten ventilering rundt, og er en risikokonstruksjon med hyppig skadefrekvens. Det ble ikke avdekket fukt/skader på befaring.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Jevnlig kontroll av rommet. Ved eventuelle fuktskader- demonteres/rives "rommet".

Tilstandsrapport



Kjøleromsaggregat i vegg- vaskerom.



Kjøleromsaggregat i kjølerom.



Kjøleromsdør.



Kjølerom.

1. ETASJE > TOALETTROM

1 TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom med gulvmontert wc og servant. Innredning med skuffer.
Rommet har eike-parkettgulv, malt miljøstrie på vegger og takesplater i himling.
Avtrekk via avtrekk/ventilasjon i himling og tilluft i fm spalte under dørbblad.

2. ETASJE > BADSTUE

1 TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Badstue i fm baderom i 2. etasje. Rommet har sittebenker. Badstuedør og Tylø badstueovn.
Gulvbelegg og trelemm(er), panel på vegger og i himling. Luker for inn og utluft.



Badstue.



Badstueovn.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Tilstandsrapport

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger med varierende alder, og er av kobber og kobber med plastkappe. Plastrør i vanninntak og stoppekran i teknisk rom.

Vurdering av avvik:

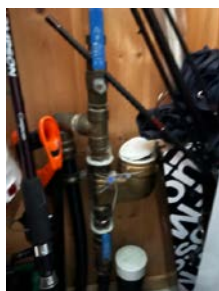
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Vannrør av kobber over 25 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2
Noe irring på kobberrør i teknisk rom.

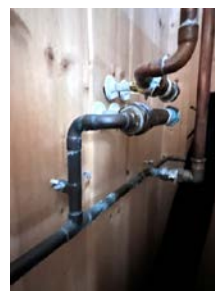
Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Irr kan i noen tilfeller være enkelt å fjerne ved å bruke varmt vann og oppvaskbørste. Irr er lett løselig med vann. En kan også bruke litt såpe.



Vanninntak/stoppekran. Teknisk rom.



Noe irring på kobber. Teknisk rom.



Kjøkkenbenk.



Kjøkkenbenk- stoppekran.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er synlige plast (PVC) avløpsrør i boligen. Plast avløpsrør i kjøkkeninnredning, og våtrommene. Plastsluk i badromsgulvene, vaskerom og teknisk rom.

Stakeluke på avløpsrør er ikke observert, men det kan stakkes fra røroppstikk påsatt vakumventil i teknisk rom.

Det er avløpslufting med 75 mm vakumventil i teknisk rom (Normal dimensjonering av avløpslufting idag er 110mm over tak).

Lufting til avløp er opplyst å være både på vakumventil og lufting over tak i fm vaskerommet, og er vurdert med bakgrunn i dette.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Det er observert avløpslufting med 75 mm vakumventil i teknisk rom. (Normal dimensjonering av avløpslufting idag er 110mm over tak).

Det er opplyst det er lufting med både vakumventil og ut over tak. Det er ikke observert takventil utvendig på taket i fm dette.

Avløpsinstallasjon skal ha minst én lufterledning ført til det fri uten vannlås, med mindre det dokumenteres at avløpet kan fungere tilfredsstillende ved bruk av annen løsning. Lufterledningen for avløpssystemet føres til det fri over øverste installasjon, blant annet for å sikre at vannlåsene fungerer tilfredsstillende.

Stakeluke: Installasjon skal ha nødvendige rensesepunkt for rengjøring. Rensesepunkt skal være tilgjengelig.

Avløpsrør i plast over 25 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Stakeluke: For å lukke avviket må stakeluke påvises og være tilgjengelig, eller det må etableres stakeluke på avløpsrør for å få TG 1. Det kan i fm dette staves via røroppstikk påsatt vakumventil og ellers sluk-synlige avløpsrør ved eventuelt behov og er fortsatt TG 2.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon. Noen vinduer med spalteventiler.

Mekanisk avtrekk på kjøkken og badrom i 1. etasje.

Boligen har noen rom med mekanisk ventilasjon via varmepumpeanlegg, og det er opplyst at dette er for toalettrom, vaskerom og badrom i 2. etasje.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Naturlig ventilering gir TG 2 ihht rapportstandarden.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Det er ikke krav om endringer/utbedring opp til dagens krav.

TG 2 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Utvendig vannkran.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden VVS-installasjonen(e) fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre VVS-installasjoner.

TG 2 Varmesentral

Beskrivelse

Varmepumpeanlegg for varmtvann med ventilasjon. Anlegg av type Genvex fra ca. 2010. (Ventilasjon for toaletterom, vaskerom og bad i 2. etg).

Årstall: 2010

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er opplyst at det er foratt service på varmepump hvert år.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det bør fremlegges dokumentasjon for utført service. Det er opplyst at det er foratt service på varmepumpe hvert år.

For å lukke "avvik" må dokumentasjon fremlegges.

Tilstandsrapport



Genvex varmepumpeanlegg m/ventilasjon



Genvex varmepumpeanlegg m/ventilasjon

1 TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstank- veggmontert, type Høiax plassert teknisk rom. Akkumulerings tank. Produksjonsår er ukjent men er opplyst å ha samme alder som varmepumpeanlegg- ca. 2010.



VVB



VVB

1 TG 2 Vannbåren varme

Beskrivelse

Vannbårent gulvvarmesystem fra anlegg av type IVT fra 2018.

Det er vannbåren gulvvarme i 1. etasje, og konvektor i 2. etasje. Varmtvann fra anlegg av type IVT i teknisk rom.

Åpent rørsystem/fordelingssystem i teknisk rom. Det er sluk i rommet med mulighet for avrenning for eventuelt lekkasjevann til sluk.

Årstall: 2018

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Røranlegg montert åpent uten rørskap eller sikring, og er ganske vanlig forekommende på nyere anlegg i eldre boliger.

Slike anlegg skal i ihht dagens krav monteres i rørskap. Rørskap skal være tette i bunn med ett sikkerhetsutløp - rør med avrenningsmulighet fra rørskapet til sikkerhetsutløp med mulighet for avrenning av eventuelt lekkasjevann til ett sluk (det er sluk i rommet).

Det er opplyst at det er forrett service på varmepumpe hvert år.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

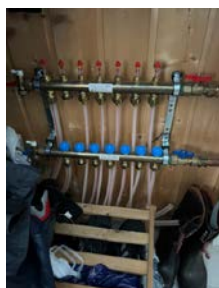
Det bør fremlegges dokumentasjon for utført service. For å lukke "avvik" må dokumentasjon fremlegges.

For å lukke avviket må det etableres tett løsning/lekkasjesikring. Eventuelt vannstoppesystem/varsler. Det er sluk i rommet med mulighet for avrenning for eventuelt lekkasjevann til sluk.

Tilstandsrapport



IVT Anlegg for vannbåren varme.



Åpent rørsystem.



Rør til konvektor i 2. etasje.

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 bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Beskrivelse

230V el-anlegg i hovedsak med skjult sprednett- el-anlegg i boligen. Sikringsskap med automatsikringer. El-kurser ihht beskrivelse i sikringsskap: Overbelastningsvern 50 amp. Jordfeilbryter. 8x13 amp. 5x16 amp. 2x20 amp. 1x32 amp. Elektrisk gulvarme i vindfang. Elektrisk panelovn i badrom 2. etasje.

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. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1995 Bolig igangsatt oppføring 07.10.1994 og tatt i bruk 19.01.1995.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ukjent
5. 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
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Tilstandsrapport

Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Nei

Inntak og sikringsskap

10. 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

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ja

12. 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?

Nei

Generell kommentar

Gjennomføring med en elektrisk ledning på vegg bak dusjkabinett i 1. etasje bør kontrolleres.



Sikringsskap.



Kursfortegnelse.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn. Ihht datidens byggeskikk og tilbygd år, er det kultet grunn/byggegrøp. Fundamentering/grunnforhold er ukjent, men ihht Norges Geologiske grunnundersøkelse NGU Nasjonal løsmassedatadase (geo.ngu.no/kart/losmasse_mobil/) er det morenemasser i grunnen i området.

Tilstandsrapport

Løsmasseflater (forenklet tegnforklaring)	
	Tynn morene (12)
	Tykk morene (11, 13, 16-17)
	Avsmeltingsmorene (14)
	Randmorene/-sone (15)
	Breeløvsetning (20-23)

NGU Nasjonal løsmassedatase



NGU Nasjonal løsmassedatase

Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Drenering er ihht byggeår utført med opparbeidede drenerende masser og drenerør. Ingen synlig utvendig tettesjikt og er vanlig pga type fundamentering og ingen kjeller. Drenering er på generelt grunnlag en risikokonstruksjon. Det opplyses på generelt grunnlag at kvaliteten på fyllmassene, vanntilsiget og fuktpåkjenningen i grunnen er forhold som påvirker levetiden til dreneringen. Tilstanden til eventuelle rør og kummer under terrenget er ikke kontrollerbare. Ingen fysisk kontrollmulighet av systemet. Vurdering basert på alder.

Vurdering av avvik:

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

Drenering over 30 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

Konsekvens/tiltak

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

Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har støpt dekke i 1. etasje, både på opprinnelig del og tilbygd del. Det er ukjent om det er benyttet isolerte ringmurselementer. Snødekte forhold rundt bygget og en del tildekket av terrasse, og vurdering er kun basert på stedvise synlige forhold, innvendig forhold og alder.

Terrenghold

Beskrivelse

Det er relativt flatt rundt bygningen. Fallforhold ved gavlvegg på belegningsstein mot innkjøring/parkering.

Vurdering av avvik:

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

Flatt terreng på oversiden/ingangspartiet, gavlvegg på vestsiden, og ifm terrasse.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ingen umiddelbare tiltake er vurdert, da det ikke er kjeller på bygningen, men det anbefales på generelt grunnlag fall på terreng ut fra bygninger.

Tilstandsrapport



Gavlvegg mot parkering/garasje.



Oversiden/inngangspartiet.



Gavlvegg Vestside.



Terrassiden.

Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige vann- og avløpsledninger: Ledninger i bakken og er ikke mulig å kontrollere. Vurdering basert på alder og/eller synlige rør innvendig. Utvendig avløpsrør er av plast og er fra 1994. Det er offentlig avløp via privat stikkledning. Utvendig vannledning er av plast (PEL) og er fra 1994. Det er offentlig vannforsyning via privat stikkledning.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Vannledning over 25 år - mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt.

Avløpsrør i plast over 25 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

Konsekvens/tiltak

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

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

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



Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Enebolig:

- Balkong/Terrasse: Delvis vurdert. Snødekte forhold. Rekkverk på balkong er ca. 91 cm og er lavere en dagens krav (100 cm). Rekkverk på terrasse er lavere, men det er under 50 cm til bakken fra gulv.
- Utvendig trapp: Finnes ikke.
- Innvendig trapp: Vurdert.
- Radon: Boligen ligger i ett område med "Moderat til lav" aktsomhetsgrad. Boligen har ikke radonsperre ihht dagens krav.

Tilstandsrapport

- Brann teknisk: Røykvarslerutstyr/brannslukningsutstyr er i boligen. Alder på slukkeutstyr er ukjent (når det er 10 år må det skiftes ut).
- Brannceller: Enebolig, og er en branncelle.
- Rømningsvei: Hovedrømningsvei- Hovedytterdør. Alternativ rømningsvei (Terrassedør/Balkongdør/Vindu(er). Rømning via hoveddør kan være én, mens terrassedør/balkongdør/vindu fungerer som alternative veier.
- Forstøtningsmurer: Ikke observert.
- Flomfare: Ingen spesielle forhold funnet for denne eiendommen.
- Overvann: Ingen spesielle forhold funnet for denne eiendommen.
- Rasfare: Ingen spesielle forhold funnet for denne eiendommen.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

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



NGU Nasjonal Radon aktsomhetskart. Norges Geologiske Undersøkelse.



NGU Nasjonal Radon aktsomhetskart. Norges Geologiske Undersøkelse.

Bygninger på eiendommen

Dobbelgarasje



Anvendelse

Byggeår

1994

Kommentar

Igangsatt bygd 15.10.1994 og tatt i bruk 01.01.1995, ifølge offentlige opplysninger.

Standard

Normal standard i relasjon til bruken.

Vedlikehold

Fremstår generelt som normalt vedlikeholdt.

Beskrivelse

Frittliggende dobbelgarasje.

Fundamentert med støpt såle og Leca ringmur. Støpt dekke i garasje.

Trevegger med stående utvendig kledning.

Saltak med halv-valm og takkonstruksjoner i treverk.

Taket er tekket utvendig med takstein.

Innredet med strøm, lys, 2 stk garasje leddporter (en med el-motor), dør, vinduer, ferdigpanel på vegger og metallplater i himling innvendig i garasjen.

Fremstår generelt som normalt vedlikeholdt, hensyntatt type bygg, alder og bruk.

Snødekte forhold og observasjoner er ut fra synlige forhold.

Sprekk i ringmur på vegg mot veien.

Korrosjon/rust på innstøpt kant i innkjøring.

Noe ufagmessig løsning på vegg - i nedkant mot ringmur- innkjøring. Noe løs murpuss samme sted.

Utvendig synlig grunnmurspapp er løs fra grunnmur.

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



Uthus



Anvendelse

Byggeår

2010

Kommentar

Ifølge eier. Byggeår er et ca. år. Ingen registrerte byggeår/bygg i offentlig register.

Standard

Normal standard i relasjon til bruken.

Vedlikehold

Fremstår generelt som normalt vedlikeholdt.

Beskrivelse

Frittliggende redskapsbod- ferdigtype. Fundamentert rett på grunnen.

Trevegger med liggende laftepanel.

Saltak med trekonstruksjoner tekket med pappshingel.

Innredet med dører og gulv.

Fremstår generelt som normalt vedlikeholdt, hensyntatt type bygg, alder og bruk.

Snødekte forhold og observasjoner er ut fra synlige forhold.

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

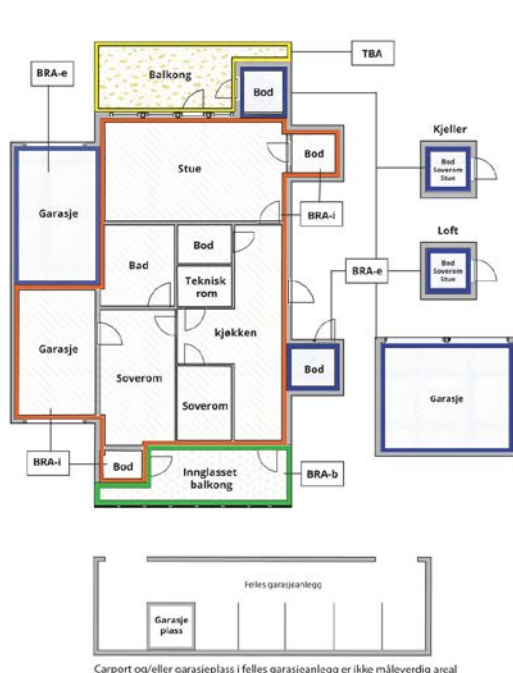
Hva er måleverdig areal?

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 en 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 bod
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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk 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 bygningsakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vi 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	118			118	49		118
2. Etasje	79			79	5	10	89
Blindloft							
SUM	197				54	10	207
SUM BRA	197						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Vindfang, gang, trapperom, stue, kjøkken, kjølerom, bad, vaskerom, toalettrom, soverom, teknisk rom		
2. Etasje	Trapperom, stue, bad, badstue, soverom 1, soverom 2, soverom 3, soverom 4		
Blindloft			

Kommentar

Arealet er beregnet ut i fra innvendig oppmåling på stedet.

ALH: Areal med lav takhøyde (Ikke målbart areal - Areal under 190 cm).

2. etg: Areal på (avrundet) 10 m² som ikke er målbart pga for lav takhøyde/skråtak-regel.

TBA: Ikke bruksareal: Terrasser, balkonger, åpen veranda, utvendig overbygd areal, altan ol.

1. etg: Terrasse på (avrundet) ca. 49 m², er oppgitt som TBA. Snødekte forhold.

2. etg: Balkong på (avrundet) 5 m², er oppgitt som TBA.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Ingen tegninger ifm befaring/rapport.

Mottatt de opprinnelige tegninger etter befaring. BoligPartner. "Vonheim". Datert 07.04.1994.

Mottatt tegninger med tilbygg datert 05.09.2004, etter befaring.

Tegninger er ikke helt ihht dagens bruk.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Dobbelgarasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje		40		40	
SUM		40			
SUM BRA	40				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje		Garasje for 2 biler	

Kommentar

Arealet er beregnet ut ifra innvendig oppmåling på stedet.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Ingen tegninger i fm befaring/rapport.

Mottatt tegninger etter befaring. Dagens utforming/bruk er ikke helt ihht tegninger.

Observerte forhold er: Halv-valmen er større på tegning. Ingen boder i garasjen. Vindusplassering mot huset er noe annerledes.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Uthus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje		6		6	
SUM		6			
SUM BRA	6				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje		2 boder	

Kommentar

Arealet er beregnet ut i fra oppmåling på stedet.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Ingen tegninger i fm befaring/rapport. Bygningen er ikke registrert i offentlig register (vanlig pga type bygg).

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.2.2026	Rune Kirkerud Veidung Snekkevik	Takstingeniør Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3411 RINGSAKER	683	379		0	983.3 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Kongsvegen 85

Hjemmelshaver

Snekkevik Hilde Skaug, Snekkevik Veidung
Wergeland

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Beliggende i etablert og attraktivt bolig-villaområde kort avstand fra Brumunddal sentrum, i Ringsaker kommune. Det er gangavstand til bl.a.: barneskole rett over veien, barnehager, nærbutikker, offentlig kommunikasjon, fine turmuligheter i nærmiljøet, Brumunddal sentrum med de fleste fasiliteter og kjøpesenter m.m. Boligen har normalt gode lys-og solforhold. Området må betraktes som meget barnevennlig.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via privat stikkledning.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via privat stikkledning.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse. Eiendommen er registrert med "Enebolig" og "Garasje/anneks/uthus".

Om tomten

(Snødekte forhold) Tomten er opparbeidet med bla. plen, beplantning, og prydbusker. Belegningsstein i innkjøring og parkeringsplass, med normale parkeringsforhold på eiendommen.

Tinglyste/andre forhold

Ingen opplyste forhold.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
				10 000

Kommentar

Årlig sum er et ca. beløp.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Ikke mottatt.	Ikke gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	12.02.2026		Gjennomgått	2	Nei
Situasjonskart	12.02.2026	Kommunens portal/situasjonskart.	Gjennomgått	1	Nei
Matrikelutskrift	12.02.2026	Ref. byggeår, tomtestørrelse.	Gjennomgått	4	Nei
Midlertidig brukstillatelse Enebolig	01.02.1995		Gjennomgått	2	Nei
Tegninger Enebolig m/tilbygg	05.09.2004	Mottatt etter befarings.	Gjennomgått	4	Nei
Situasjonsplan med tilbygg og garasje	05.09.2004	Årstall på kart er sannsynlig 2004 (4 tallet er ikke synlig på mottatt kart). Mottatt etter befarings.	Gjennomgått	1	Nei
Opprinnelige tegninger Enebolig	07.04.1994	BoligPartner. "Vonheim". Mottatt etter befarings.	Ikke gjennomgått	4	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	05.03.2026	
2	17.03.2026	Mottatt tegninger på boligen og garasjen etter befarings.
3	27.03.2026	Diverse tilleggsopplysninger med bla. årstall for diverse.

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. 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 fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperrer 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 sokkeetasje) 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 tilleggssundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor 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.
- 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/DX1890>

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



Selgers egenerklæring

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

Selgere

Veidung Wergeland Snekkevik

Hilde Skaug Snekkevik

Boligen

- ◆ Boligen ble kjøpt 1995
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Kongsvegen 85

2380 Brumunddal

3411-683/379/0/0



Våtrom, tak og fasade

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2017

Beskrivelse av arbeidet: Skiftet ut innredning på vaskerom 2017. Skiftet baderomsinnredning og dusjkabinett 2023.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2006

Beskrivelse av arbeidet: Utvidet terrasse etter påbygg.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

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



♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

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

♦ **Ja**

Brudd på vannledning med tilførsel til 6 stk. hus.

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2006

Firmanavn: Ruben Westvang

Beskrivelse av arbeidet: Skiftet ut vann og avløpsrør til 6 stk. hus frem til husvegg.

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2006

Firmanavn: Ruben Westvang

Beskrivelse av arbeidet: Utskiftning av privat vann og avløp som går til 6 hus.

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

♦ **Ja**

Har du opplevd at dette har vært ustabil?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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



♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2018

Firmanavn: Kuldeteknikeren AS

Beskrivelse av arbeidet: Lagt vannrør til gulvvarme i 1. etage.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2018

Firmanavn: Olsen Montering og Ovnrens.

Beskrivelse av arbeidet: Satt inn ny peis og nytt hull i pipe og tetting av gammelt hull.

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2006

Firmanavn: Brumunddal Elektro AS

Beskrivelse av arbeidet: Lagt nye kurser til påbygg. Montert nye spotter i tak 1.etg. i 2018. Montert EI-bil lader i 2021.

Eiendommen og omgivelsene

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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



♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Påbygg i 2006.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ **Ja**

Påbygg av 40 m².
Påbygg av 3 stk. soverom
1 bad og innvendig bod.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt



37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ Ja

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ Nei

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

Nabolagsprofil

Kongsvegen 85 - Nabolaget Vesselbakken/Kvernengen - vurdert av 44 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

🚶 Mørkved skole Linje 637, 641	2 min 🚶 0.2 km
🚶 Brumunddal stasjon Linje F6, RE10, RE11	19 min 🚶 1.8 km
✈ Oslo Gardermoen	1 t 🚶

Skoler

Mørkved skole (1-7 kl.) 318 elever, 24 klasser	2 min 🚶 0.1 km
Brumunddal ungdomsskole (8-10 kl.) 398 elever, 32 klasser	7 min 🚶 2.6 km
Ringsaker videregående skole 750 elever	7 min 🚶 2.9 km
Hamar katedralskole 1300 elever	13 min 🚶 11.2 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100



Kvalitet på skolene

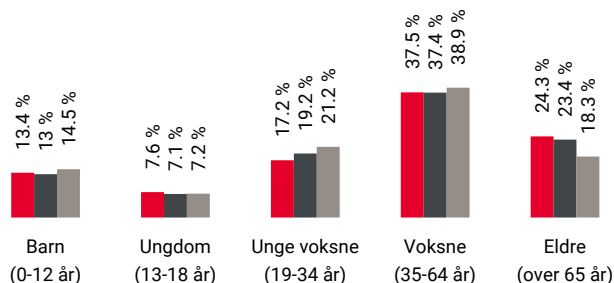
Bra 72/100



Naboskapet

Godt vennskap 72/100

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) 42 barn	6 min 🚶 0.6 km
Buttekvern barnehage (0-5 år) 65 barn	20 min 🚶 1.7 km
Tunet barnehage (1-5 år) 12 barn	6 min 🚶 2.4 km


Dagligvare


Kiwi Mørkvedvegen PostNord	16 min 🚶 1.4 km
Coop Extra Brumunddal PostNord, søndagsåpent	16 min 🚶 1.4 km




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


Primære transportmidler

 1. Egen bil



 2. Sykkel

 **Støynivået**
Lite støynivå 96/100

 **Gateparkering**
Lett 90/100

 **Trafikk**
Lite trafikk 89/100

Sport

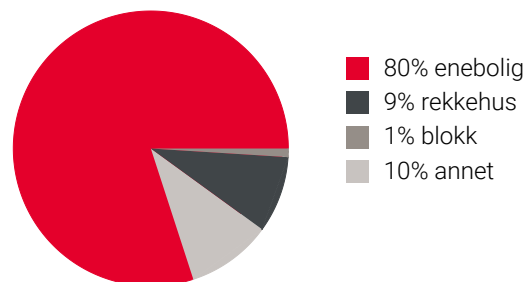
 Mørkved skole 2 min 
Aktivitetshall, ballspill, fotball 0.2 km

 Nerkvernstranda 20 min 
Ballspill, sandvolleyball 1.7 km

 NorGym 16 min 


 Fønix Treningssenter 20 min 

Boligmasse

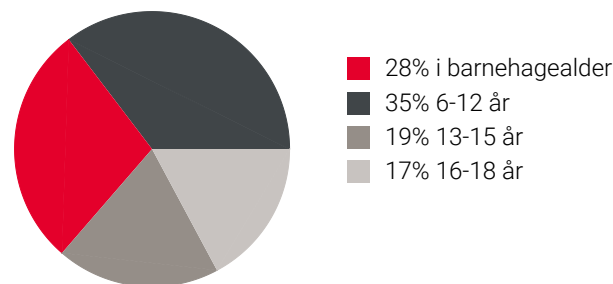


Varer/Tjenester

 Mølla 20 min 

 Apotek 1 Brumunddal 20 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn






Enslig u. barn



Flerfamilier

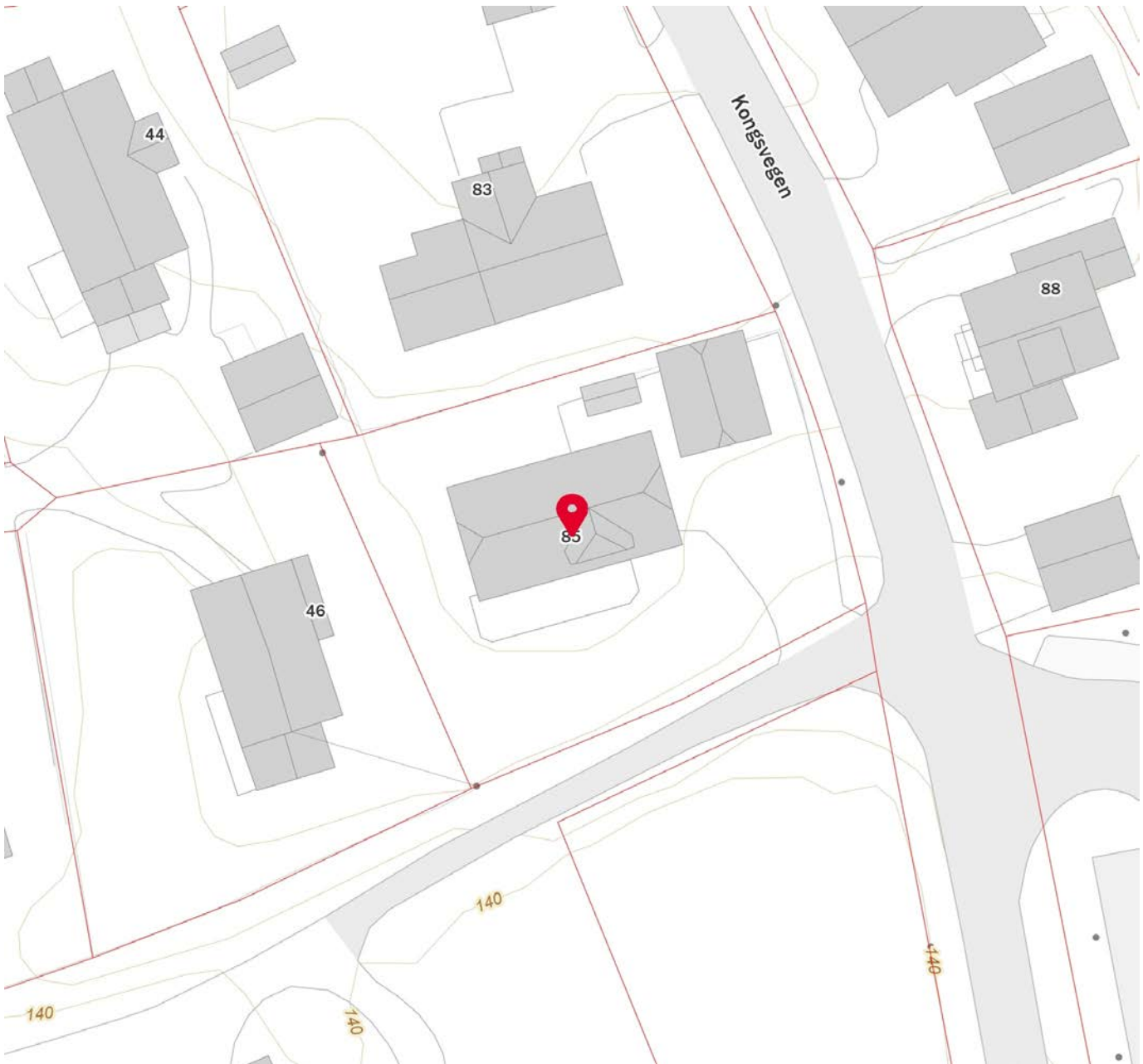
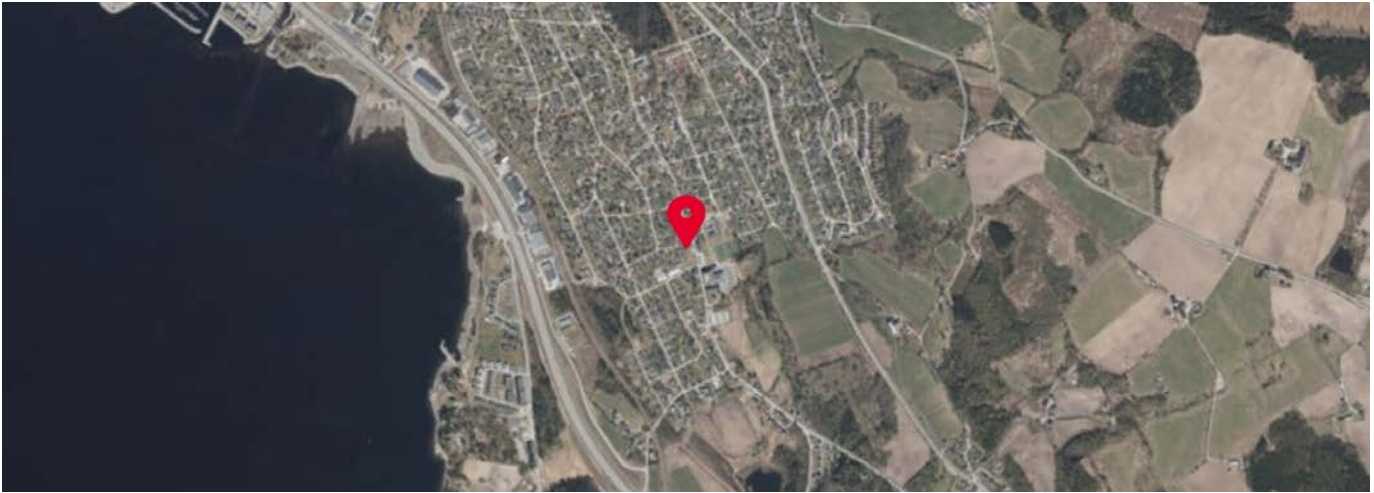


0% 44%

 Vesselbakken/Kvernengen
 Brumunddal
 Norge

Sivilstand

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



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



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, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/en/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. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. 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.



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av brukt bolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

Hvorfor boligselgerforsikring?


- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

www.fremtind.no



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 85
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 viderefordlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: Salg av nåværende bolig eller fast eiendom Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som: Forbruker Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre