



aktiv.

Rognvegen 14, 2385 BRUMUNDDAL

**Innholdsrik enebolig med  
utleieenhet i barnevennlige  
område. 3 garasjeplasser.**



Eiendomsmegler

## Thomas Granberg

**Mobil** 913 05 873

**E-post** thomas.granberg@aktiv.no

### Aktiv Eiendomsmegling Ringsaker

Berger Langmoens veg 6, 2381 Brumunddal.

TLF. 994 78 855

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 3 990 000,-  
**Omkostn.:** Kr 101 140,-  
**Total ink omk.:** Kr 4 091 140,-  
**Selger:** Tor Magnus Lien  
Maren Synnøve Saxrud Lien

**Salgsobjekt:** Enebolig  
**Eierform:** Eiet  
**Byggeår:** 1971  
**BRA-i/BRA Total** 268/324 kvm  
**Tomtstr.:** 926 kvm  
**Soverom:** 4  
**Gnr./bnr.** Gnr. 32, bnr. 390  
**Oppdragsnr.:** 1214260028

# Innholdsrik enebolig med utleieenhet i barnevennlige område. 3 garasje plasser.

Velkommen til Rognvegen 14, en enebolig med utleieenhet beliggende i det familievennlige boligområdet nord Fagerlund barneskole. Det er kort avstand til både Fagerlund barneskole og barnehage, samt Sveum idrettsanlegg og Brumunddal sentrum. Området byr på gode turområder bl.a. Byhagan, og nærhet til Mjøsa, som gir muligheter for rekreasjon og naturopplevelser. Ca 2,3 km til Brumunddal sentrum.

Eiendommen ligger åpent og solrikt til med hage og terrasse vendt mot sørvest. Usjenert. Mjøsglimt fra terrassen.

Leiligheten her egen inngang, bad, kjøkken, stue, soverom.

Opprinnelig enebolig ble oppført i 1971. Senere tilbygget i 1984 med utleieenhet med kjeller under.



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Nabolagsprofil .....	102
Budskjema .....	111

# Om eiendommen

## Om boligen

### **Areal**

BRA - i: 268 kvm

BRA - e: 56 kvm

BRA totalt: 324 kvm

TBA: 36 kvm

### **Enebolig med utleiedel**

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 117 kvm

1. etasje

BRA-i: 151 kvm

TBA fordelt på etasje

1. etasje

36 kvm Terrasse- og balkongareal

### **Garasje**

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 22 kvm Enkelgarasje

### **Garasje 2**

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 34 kvm Dobbeltgarasje

### **Takstmannens kommentar til arealoppmåling**

Enebolig med utleieenhet. Oppmålt med lasermåler. Målt takhøyde 1. etasje:

Variierende, målt 2,41 m. Målt takhøyde kjeller: Variierende, målt 2,18 m og 2,12 m.

Se forutsetninger i rapporten angående arealregler. Det totale bruksarealet er alltid større enn summen av arealene fra hvert enkelt rom. Boenhetens totale bruksareal inneholder også arealer for innvendige vegger.

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

Følgende areal er medtatt i åpent areal (TBA):

- Areal terrasse mot sør/øst: 27 m<sup>2</sup>

- Areal terrasse mot sør: 7 m<sup>2</sup>

- Areal terrasse ved inngang: 2 m<sup>2</sup>

Se forutsetninger i rapporten angående arealregler.

### **Tomtetype**

Eiet

### **Tomtestørrelse**

926 kvm

### **Tomtebeskrivelse**

Eiet tomt som er relativt flat og opparbeidet med plen og beplantning. Gruset gårds plass.

Tomtestørrelse/-areal er hentet fra matrikkelutskrift (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 kan derfor ikke påberopes.

### **Beliggenhet**

Eiendommen ligger i utkanten av et veletablert og barnevennlig boligområde.

Det er kort avstand til både Fagerlund barneskole og barnehage, samt Sveum idrettsanlegg og Brumunddal sentrum. Området byr på gode turområder bl.a. Byhagan, og nærhet til Mjøsa, som gir muligheter for rekreasjon og naturopplevelser. Ca 2,3 km til Brumunddal sentrum.

Offentlig transport er lett tilgjengelig med bussholdeplasser i nærheten. Fra Brumunddal stasjon er det også gode togforbindelser til Oslo Gardermoen med en reisetid på ca. 1 time.

Dagligvarebutikker som Spar Sveum og Coop Extra Fabrikkvegen er innen kort rekkevidde fra eiendommen.

### **Adkomst**

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

### **Bygningssakkyndig**

Takstgruppen AS

## Type rapport

### Tilstandsrapport

#### Byggemåte

Opprinnelig enebolig ble oppført i 1971. Leiligheten, med kjeller under ble tilbygget i ca 1984. Grunn og fundamenter består av støpt gulv på grunn og murt grunnmur.

Grunnmuren er av lettklinkerblokker og er pusset/slammet over terreng. Ytterveggene er i trekonstruksjon med stående og liggende utvendig trekledning. Bygningen har takteking av betongtakstein, med utvendige beslag og takrenner/nedløp i metall.

Boligen har trevinduer med både 2-lags isolerglass og 1+1 lags glass. Ytterdørene er i tre og har enten 2-lags isolerglass, 1+1 lags glass eller 1-lags glass.

Eiendommen har tre terrasser. Terrassen mot sør/øst er delvis overbygd, har treverk som overflate og er fundamentert på betong, blokker direkte på grunn og i boligen. Terrassen mot sør har også treverk som overflate og er fundamentert på blokker direkte på grunn og i boligen. Terrassen ved inngangen er fundamentert direkte på grunn og har overflater i treverk. Utvendige trapper inkluderer en betongtrapp og en metalltrapp.

Til eiendommen hører to garasjer. Enkelgarasjen, fra 1985, har grovstøpt gulv, grunnmur i murte blokker, og yttervegger og mønet skråtak i trekonstruksjon med undertaksbord. Kledningen er en kombinasjon av stående og liggende trepanel, og taket er tekket med betongtakstein. Den har trevinduer med 1+1 lags glass og vippeport i tre. Dobbeltgarasjen, fra 1986, har en lignende konstruksjon med grovstøpt gulv, grunnmur i murte blokker, og yttervegger og mønet skråtak i trekonstruksjon. Kledningen er også en kombinasjon av stående og liggende trepanel, men taket er tekket med metallplater. Den har vindski i tre og vippeport i tre.

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

#### - Takteking

Avvik: Taktekingen er gammel, har kort forventet gjenværende brukstid og er moden for utskifting. Det tas spesifikt forbehold om at deler av denne bygningsdelen er skjult, har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil og har brukt opp mye av sin forventede brukstid. Alder er et symptom på svikt i seg selv, og i tilstandsgraden er det også tatt hensyn til brukstid på sløyfer og lekter, vindskier osv. Enkelte løse stein i gradrenne observert. Enkelte spiker på mønepanner som ikke sitter nedtil. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

#### - Nedløp og beslag

Avvik: Vindskier bærer preg av slitasje. Malings/folieflass registrert. Utvendige beslag

og takrenner/nedløp bærer preg av slitasje og er modent for utskifting. Tilstandsgrad er satt ut fra synlige forhold og opplysninger om alder. Deler av bygningsdelen er skjult, har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil og har brukt opp mye av sin forventede brukstid. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

#### - Veggkonstruksjon

Avvik: Det tas spesifikt forbehold om at deler av bygningsdelen er skjult, har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil og har brukt opp mye av sin forventede brukstid. Kledning bærer preg av slitasje. Det er observert åpninger i utvendig komplettering som øker risikoen for at mus kan komme inn. Eldre trevegger som her kan erfaringsmessig ha skjulte skader, spesielt over grunnmuren og under vinduer. Eksakt tilstand kan ikke sjekkes uten bygningsmessige inngrep. Lufting av kledningen er ikke iht. dagens anbefalte løsning, men heller ikke dårligere enn normal løsning ved bygningens byggeår. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

#### - Takkonstruksjon/Loft

Avvik: Eksakt tilstand kan ikke sjekkes uten bygningsmessige inngrep. Tilgjengelige deler av takkonstruksjon er delvis inspisert fra luke og gangbart delvis gulv. Vepsebol registrert på loft. Det tas spesifikt forbehold om at deler av bygningsdelen er skjult, har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil og har brukt opp mye av sin forventede brukstid. Spor av mus registrert, ukjent omfang. Synlige fuktmerker. Det er usikkert om fuktmerker skyldes eldre eller nyere vanngjennomtrengning. Tilgjengelige merker var tørre på befaringen. Spiker stikker gjennom undertak enkelte steder. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

#### - Vinduer

Avvik: Lav høyde mellom terreng og kjellervinduer. Kondensmerker på enkelte vinduer. Det ble ikke observert eller opplyst om punkterte isolerglass. Pga. temperatur og lysforhold kan dette være vanskelig å oppdage. Alder på vinduer tilsier at punktering kan forekomme selv om det ikke ble avdekket ved befaringen. Enkelte tettelister var harde/slitt. Enkelte vinduer bærer preg av slitasje. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

#### - Dører

Avvik: Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke. Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå. Bygningsdelen er gammel og det er kort forventet gjenværende brukstid. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

#### - Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Avvik: Det tas spesifikt forbehold om at deler av bygningsdelen er skjult, har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil og har brukt opp mye av sin forventede brukstid. Flassing på overflate. Skjevheter registrert. Noe svipt i enkelte terrassebord.

Konstruksjonen er av forenklet type og særlig utsatt for påvirkning fra vær og vind. Dette medfører økt behov for regelmessig ettersyn og vedlikehold for å sikre tilstrekkelig beskyttelse mot fukt, råte og andre skader. Manglende vedlikehold kan redusere levetiden og øke risikoen for skader på bygningsdelen. Konstruksjon fundamentert direkte på terreng vil normalt bevege seg som følge av setninger i grunnen og tele. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

- Overflater

Avvik: Knirk i gulv flere steder. Fuktmerker observert i himling. Konstruksjon har ikke vært åpnet etter fuktinntrengning, dette anbefales. Tilstandsgrad gis pga. nevnte forhold.

- Etasjeskille/gulv mot grunn

Avvik: Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Skjevheter i etasjeskiller, dette er normalt byggeåret tatt i betraktning. Eksakt tilstand kan ikke sjekkes uten bygningsmessige inngrep. Det tas spesifikt forbehold om at deler av denne bygningsdelen er skjult, har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil og har brukt opp mye av sin forventede brukstid. Helningsavvik på 16 mm ble målt i stue. Tilstandsgrad gis pga. nevnte forhold.

- Pipe og ildsted

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

- Innvendige trapper

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

- Innvendige dører

Avvik: Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Enkelte dører trenger justering. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

- Tekniske installasjoner - Vannledninger

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

- Tekniske installasjoner - Avløpsrør

Avvik: Rust/tæring på støpejernsrør. Eldre rør kan være utsatt for rust/groing og gi redusert gjennomstrømning/risiko for lekkasjer. Alder er normalt i seg selv en vurderingskriterie hva angår slitastegrad. Det tas spesifikt forbehold om at deler av

bygningdelen er skjult, har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil og har brukt opp mye av sin forventede brukstid. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

- Tekniske installasjoner - Ventilasjon

Avvik: Kondensmerker på innerrutas innside i vinduer med mer enn ett glass skyldes hovedsakelig høy luftfuktighet innendørs, og er ofte et tegn på at ventilasjonen er dårlig eller fuktproduksjonen høy. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

- Tekniske installasjoner - Varmtvannstank

Avvik: Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Ukjent alder på varmtvannstank. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

- Tekniske installasjoner - Andre installasjoner

Avvik: Vann fra varmepumpe bør ledes vekk fra grunnmur. Begrenset oppvarmingsmulighet om strøm blir borte. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

- Tomteforhold - Fuktsikring og drenering

Avvik: Fuktsikring under terreng er nedgravd og ikke tilgjengelig for inspeksjon, tilstandsgrad er satt ut fra opplysninger om alder og synlige forhold. Fuktsikringen har begrenset restlevetid og det er indikasjoner på svikt, tiltak anbefales. Det tas spesifikt forbehold om at deler av bygningdelen er skjult, har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil og har brukt opp mye av sin forventede brukstid. Grunnmursplast mangler avslutningslist over terreng, dette må monteres slik at vann ikke renner ned på innside av grunnmursplast. Det gjøres oppmerksom på at etablering eller utbedring av fuktsikring ikke automatisk gjør at fukt forsvinner da det må påregnes kapillær sug fra grunnen. Forhøyede fuktverdier mot grunnen er registrert, se "rom under terreng". Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

- Tomteforhold - Grunnmur og fundamenter

Avvik: Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk. Riss og sprekker i gulv. Malingsflass, avskalling og saltutslag på vegg, dette indikerer fuktvandring i vegger. Det tas spesifikt forbehold om at deler av bygningdelen er skjult, har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil og har brukt opp mye av sin forventede brukstid. Sprekker/riss ble registrert på grunnmur. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

- Tomteforhold - Terrengforhold

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

- Tomteforhold - Utvendige vann- og avløpsledninger

Avvik: Det tas spesifikt forbehold om at bygningdelen er skjult, har en alder som øker

sannsynligheten for skjulte feil og har brukt opp mye av sin forventede brukstid. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

- Våtrom - 1. ETASJE > BAD 1 - Tilliggende konstruksjoner våtrom  
Avvik: Eier har ikke akseptert hulltaking i vegg bak våtsonen.  
Viser til vurdering på "generell" over for ytterligere vurderinger. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

- Våtrom - 1. ETASJE > BAD 2 - Tilliggende konstruksjoner våtrom  
Avvik: Eier har ikke akseptert hulltaking i vegg bak våtsonen.  
Viser til vurdering på "generell" over for ytterligere vurderinger. Ved bruk av fuktindikator på utsatte steder registrerte jeg ingen unormale verdier. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

- Våtrom - KJELLER > BAD - Tilliggende konstruksjoner våtrom  
Avvik: Eier har ikke akseptert hulltaking i vegg bak våtsonen.  
Viser til vurdering på "generell" over for ytterligere vurderinger. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

- Kjøkken - 1. ETASJE > STUE/KJØKKEN - Overflater og innredning  
Avvik: Det er påvist andre avvik:  
Svelling nederst på skapdør. Det var ikke mulig å inspisere bak eller under kjøkkeninnredning på beforingen. Det tas derfor spesifikt forbehold om eventuelle skjulte skader eller feil i dette området. Det tas spesifikt forbehold om at deler av bygningsdelen er skjult, har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil og har brukt opp mye av sin forventede brukstid. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

- Kjøkken - 1. ETASJE > STUE/KJØKKEN - Avtrekk  
Avvik:  
Det bør utføres vedlikehold på avtrekket. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

- Spesialrom - 1. ETASJE > TOALETTRUM - Overflater og konstruksjon  
Avvik: Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.  
Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.  
Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

- Spesialrom - KJELLER > KJØLEROM - Overflater og konstruksjon  
Avvik: Teknisk utstyr har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil og har brukt opp mye av sin forventede brukstid. Kjølerom er en risikokonstruksjon, noe som innebærer at det erfaringsmessig forekommer høy skadefrekvens, særlig knyttet til fuktproblematikk og konstruksjonsfeil. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

For denne eiendommen er det gitt tilstandsgrad TG 3 (store eller alvorlige avvik).

- Rom Under Terreng

Avvik: Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Det er registrert omfattende synlige fuktskader

Utforede vegger og oppforede gulv under terreng slik som her regnes som risikokonstruksjoner, da erfaring viser at slike konstruksjoner ofte har høy skadefrekvens. Dette skyldes at fukt kan trenge inn i konstruksjonen, noe som kan føre til skjulte skader og redusert levetid. Det anbefales å være oppmerksom på mulige fuktproblemer og vurdere tiltak for å redusere risikoen. Fuktopptrekk via fundament og gulv må påregnes på eldre kjellere selv om fuktsikring utbedres. Påvist forhøyede fuktindikasjoner i overflater på betonggulv som er mer eller mindre vanlig på eldre gulv uten fuktsperre og samtidig kan ha en sammenheng med sviktende fuktsikring. Eksakt tilstand kan ikke sjekkes uten bygningsmessige inngrep. Det tas spesifikt forbehold om at deler av bygningsdelen er skjult, har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil og har brukt opp mye av sin forventede brukstid. Hulltaking er utført for å tilfredsstillende forskrift. Råteskade i utforet vegg påvist ved hulltaking. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

- Våtrom - 1. ETASJE > BAD 1 - Generell

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

Med bakgrunn i at våtrommet er ca. 54 år, eldre våtrom erfaringsmessig er utsatt for lekkasjer og påviste avvik må våtrommet påregnes oppgradert. Det er blant annet avvik på membran, ventilasjon, overflater og fall. Tett dusjkabinett og åpent avløp er en forutsetning for våtrommets sikkerhet, da fritt vann på gulv/vegg må unngås. Bruk av dusjkabinett hindrer i stor grad direkte vannsprut på veggene/gulv. Ved bruk av dusjkabinett er veggene/gulv bak dusjkabinettet allikevel definert som våtsone, blant annet på grunn av rengjøring. Våtrommet er gitt en samlet vurdering på grunn av en tilstand som gjør at våtrommet ikke tåler dagens normale bruk. Forhold rundt overflater, gulv, sluk, membran/tettesjikt, sanitærutstyr og ventilasjon er allikevel vurdert slik det skal i forskriften, men under samme punkt. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

- Våtrom - 1. ETASJE > BAD 2 - Generell

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

Med bakgrunn i at våtrommet er ca. 41 år, eldre våtrom erfaringsmessig er utsatt for lekkasjer og påviste avvik må våtrommet påregnes oppgradert. Det er blant annet avvik på membran, ventilasjon, overflater og fall. Våtrommet er gitt en samlet vurdering på grunn av en tilstand som gjør at våtrommet ikke tåler dagens normale bruk. Forhold rundt overflater, gulv, sluk, membran/tettesjikt, sanitærutstyr og ventilasjon er allikevel vurdert slik det skal i forskriften, men under samme punkt. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

- Våtrom - KJELLER > BAD - Generell

Avvik: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Med bakgrunn i at våtrommet er ca. 54 år, eldre våtrom erfaringsmessig er utsatt for lekkasjer og påviste avvik må våtrommet påregnes oppgradert. Våtrommet er gitt en samlet vurdering på grunn av en tilstand som gjør at våtrommet ikke tåler dagens normale bruk. Forhold rundt overflater, gulv, sluk, membran/tettesjikt, sanitærutstyr og ventilasjon er allikevel vurdert slik det skal i forskriften, men under samme punkt. Det er blant annet avvik på membran, ventilasjon, innredning, overflater og fall. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

### **Verditakst**

Kr 4 000 000

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

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

Ja

Firmanavn: Faglært

Beskrivelse: Byttet ut badekar og servantskap. Membran, tettesjikt eller sluk ble ikke fornyet eller oppgradert.

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?

Ja

Firmanavn: Ufaglært

Beskrivelse: Is i takrenne. Ny papp ble lagt i takrenne. Arbeidet ble utført av eier i 2018.

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

Ja

Firmanavn: Begge

Beskrivelse: Byttet vinduer. Arbeidet ble utført i 2016.

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

Ja

Beskrivelse: En sprekk i vegg. Ingen tiltak er utført.

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

Ja

Beskrivelse: Feil på baderomsvifte i kjeller. Ingen tiltak er utført.

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe eller

andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Firmanavn: Faglært

Beskrivelse: Byttet dyse i ventilasjon i 2012. Arbeidet ble utført av rørleggermester Toc Magoes.

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

Ja

Firmanavn: Ufaglært

Beskrivelse: Sprekk i pipe. Reparert av eier med innspill fra brannvesen.

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

Ja

Firmanavn: Ufaglært

Beskrivelse: Se punkt 19.

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

Ja

Beskrivelse: Tiltaket er godkjent av kommunen.

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

Ja

Beskrivelse: Innredet med tre soverom, bad og stue. Tiltaket er ikke godkjent av kommunen.

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

Ja

Beskrivelse: Utleiedelen er godkjent av kommunen.

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

Ja

Beskrivelse: Alle boenhetene er godkjent av kommunen.

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

Ja

Beskrivelse: Radonmåling ble gjennomført, men resultatet er ikke husket.

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Ja

Beskrivelse: En enkel garasje og en bod.

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

Ja

Beskrivelse: Vanninntrengning i garasje.

### **Innhold**

1. Etasje:

BRA-i 151 kvm: Kjøkken, stue, toalettrom, stue/kjøkken, 2 bad, 2 vindfang, 2 ganger, 2 trapperom og 4 soverom

Kjeller:

BRA-i 117 kvm: Hobbyrom, gang, teknisk rom, bad, kjølerom, 7 boder.

Garasje:

BRA-e 22 kvm: Enkelgarasje

Garasje:

BRA-e 34 kvm: Dobbeltgarasje

### **Standard**

Enebolig med utleieenhet. Normal standard og planløsning.

Kjøkkeninnredning i hoveddelen fra 2016 med laminerte skrog og profilerte fronter. Benkeplaten er laminert, og det er laminat over benkeplaten. Kjøkkenet er utstyrt med belysning over deler av benkeplaten, kjøkkenvifte med avtrekk ut og dobbel kjøkkenkum.

Bad 1 i første etasje:

Badet har gulvbelegg, tapet på vegg og himlingsplater. Det er utstyrt med servant med underskap, speil, dusjkabinett og panelovn. Det er opplegg for vaskemaskin. Ventilasjon via ventil i himling og tilluft i dør.

Bad i kjeller:

Badet har gulvbelegg, våtromsplater på vegg og himlingsplater. Det er utstyrt med servant, speil, dusj og gulvmontert toalett. Ventilasjon via ventilasjonsvifte.

Stue/kjøkken i leiligheten:

Kjøkkeninnredning med laminerte skrog og glatte fronter. Benkeplaten er dels med heldekkende beslag og dels laminert. Innredningen er utstyrt med belysning over deler av benkeplaten, kjøkkenvifte med avtrekk ut og dobbel kjøkkenkum.

Bad 2 i leiligheten:

Badet har gulvbelegg, våtromsplater på vegg og himlingsplater. Rommet er utstyrt med servant med underskap, speil og dusj med dusjdører. Det er opplegg for vaskemaskin. Ventilasjon via ventilasjonsvifte.

Eksempler på materialvalg:

Gulv: Parkett, belegg, betong og laminat.

Vegger: Malte plater, panelplater, panel og våtromsplater.

Himling: Panel og himlingsplater.

Boligen har behov for vedlikehold og påkostninger.

### **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**

Hvitevarer på kjøkken i hoveddelen medfølger i kjøpet. Hvitevarer på kjøkken i leiligheten medfølger ikke.

### **Moderniseringer og påkostninger**

Arbeid utført i boligen:

2019:

- Behandlet bygningen utvendig med maling.

2016:

- Montert ny kjøkkeninnredning i opprinnelig del.

2012:

- Installert ny fyrkjele.

1984:

- Tilbygd boligen.

### **TV/Internett/Bredbånd**

Fiber

### **Parkering**

I garasjer eller på egen gårdsplass.

### **Radonmåling**

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m<sup>3</sup> (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m<sup>3</sup>. Selger har foretatt radonmåling og målinger viser

en verdi på 60 +/-20 Bg/m<sup>3</sup>. i stue og 110 +/-20 Bg/m<sup>3</sup>i kjeller. Målerapporten er datert 01.06.2012. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreducerende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

### **Diverse**

Foretaket og Aktiv-kjeden har flere samarbeidspartnere som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med gjennomføringen av megleroppdraget:

- I forbindelse med forberedelse av salget, innhenter vi informasjon om eiendommen hovedsakelig fra vår samarbeidspartner Ambita
- Vend Marketplaces, eier av annonseplattformen Finn.no
- Overo leverer oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoll. Kundene tilbys ulike leverandører for strøm og alarm avhengig av tilbydere i området. Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstjenestene.
- Banker i Eika-alliansen tilbyr finansielle tjenester
- Signicat leverer digitale løsninger for signering av dokumenter
- Vitec Megler, leverer salgsstøttesystemet herunder elektronisk løsning for budgivning

Det elektriske anlegget ble sist gang kontrollert i 2017, 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 2037.

Feiing ble utført siste gang i 2017. Tilsyn ble sist gang utført i 2022, uten pålegg om utbedringer. Det tas forbehold om feil/mangler ved eventuelle nye installasjoner og/eller forskriftskrav trådt i kraft etter siste tilsyn.

## Energi

### **Oppvarming**

Boligen har strøm som hovedoppvarmingskilde. Oppvarmingen skjer i hovedsak ved hjelp av panelovner, varmepumper og strømfyrt sentralfyr med radiatorer. Varmtvann i hoveddelen er tilknyttet sentralfyren. Gammel oljetank er fjernet.

### **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 m<sup>2</sup>. 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](http://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 3 990 000

### Omkostninger kjøper

3 990 000 (Prisantydning)

---

#### Omkostninger

99 750 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

16 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

---

101 140 (Omkostninger totalt)

118 040 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

120 840 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

---

4 091 140 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 108 040 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 110 840 (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 28 198 for år 2025

### Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale avgifter inkluderer:

Vann etter måler: kr 1421,61

Kloakk etter måler: kr 1647,31

140 ltr. restavfallsdunk: kr 5687,50

Abonnementsgebyr, vann: kr 3847,99

Vannavgift etter måler: kr 1307,88

Forskudd vann: kr 2697,23

Abonnementsgebyr avløp: kr 4795,99

Avløpsavgift etter måler: kr 1515,53

Forskudd avløp: kr 3133,78

Eiendomsskatt: kr 8114,00

Totalt: kr 28353,00

#### **Eiendomsskatt**

Kr 8 114 for år 2025

#### **Formuesverdi primærbolig**

Kr 913 384 for år 2024

#### **Formuesverdi sekundærbolig**

Kr 3 653 535 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 32, bruksnummer 390 i Ringsaker kommune.

#### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelsersom følger eiendommens:

26.01.1972 - Dokumentnr: 1972/634-1/11 - Best. om offentlig påkobling vann/kloakkledning

#### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det ble utstedt ferdigattest for nybygget bolighus i 1972,

Det ble utstedt midlertidig brukstillatelse for tilbygget bolig med leilighet med kjeller under og garasje i 1986. Det er i denne anmerket mangler i forhold til følgende mangler: Pussing av grunnmur over terreng, luftespalte i dør til bad, rekkverk på kjellertrapp, dører mellom kjellerrom, pussing av en leca-yttervegg i kjeller og pussing av en del kjellergulv.

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. I byggetegninger er 2 soverom og kjellerstue i kjeller definert som bod/disp.rom (boligens tilleggsdel). Det er ikke kjent med at det er søkt om bruksendring for nevnte areal/rom. . Rommene er derfor ikke godkjent for varig opphold (boligens hoveddel). I tillegg er følgende avvik mellom byggetegningene og dagens virkelighet:

1. etasje:

- Et soverom på tegning er fjernet og blitt en del av stue.

Kjeller:

- Matbod i kjeller er omgjort til bad.
- Kjølerom er ikke inntegnet på tegninger.

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

### **Regulerings- og arealplaner**

Regulert til: Boliger

Eiendommen følger eldre reguleringsplan BAKKEHAUGEN-ROSTAD-ROGNJORDET (plan-ID 1986090110070). Et delareal på 937 m<sup>2</sup> er regulert til boliger, og et delareal på 6 m<sup>2</sup> er regulert til kjørevei.. 01.09.1986

Eiendommen følger Kommuneplanens arealdel 2025-2040, med ikrafttredelse 22.10.2025. Et delareal på 944 m<sup>2</sup> er i kommuneplanen avsatt til Boligbebyggelse, Nåværende.

Det er ikke registrert planarbeid i området som berører eiendommen.

### **Adgang til utleie**

Leiligheten er per salgsoppgavedato utleid til et familiemedlem (barnebarn m/samboer av eier, men vil flytte ut til overtakelsen).. Det er ikke etablert skriftlig leiekontrakt.

Utleieenheten har egen strømmåler.

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 2 bruksenheter.

### **Legalpant**

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

## Kontraktsgrunnlag

### **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 avtale med selger. Dersom budgiver har ønske/krav knyttet til overtakelsestidspunkt, skal dette angis i kjøpetilbudet.

### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

### **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 deknings salg 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 14 millioner kroner. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en 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 vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

### **Meglere vederlag**

Det er avtalt en provisjon på 1,4 % av salgssummen, minimum kr 49 000,- ved gjennomføring av salgsoppgjøret. I tillegg kommer tilretteleggingsgebyr (kr 15 900,-), oppgjørshonorar (kr 6 250,-), visningshonorar (kr 2 500,- per stykk), overtakelseshonorar (kr 2 500,-), markedspakke (kr 25.500,-), søk i eiendomsregister og elektronisk signering (kr 2 190,-), innhenting av opplysninger og tinglysing av sikringsobligasjon (kr 13.445,-) samt gebyr for betalingsutsettelse (kr 4 750,-). Alle beløp er inklusive mva. Meglerforetaket har ikke krav på provisjon, oppgjørshonorar og overtakelseshonorar, dersom handel ikke kommer i stand i oppdragstiden eller hvis oppdraget sies opp.

### **Ansvarlig megler**

Thomas Granberg  
Eiendomsmegler  
thomas.granberg@aktiv.no  
Tlf: 913 05 873

### **Ansvarlig megler bistås av**

Thomas Granberg  
Eiendomsmegler  
thomas.granberg@aktiv.no  
Tlf: 913 05 873

**Oppdragstaker**

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

**Salgsoppgavedato**

20.05.2026













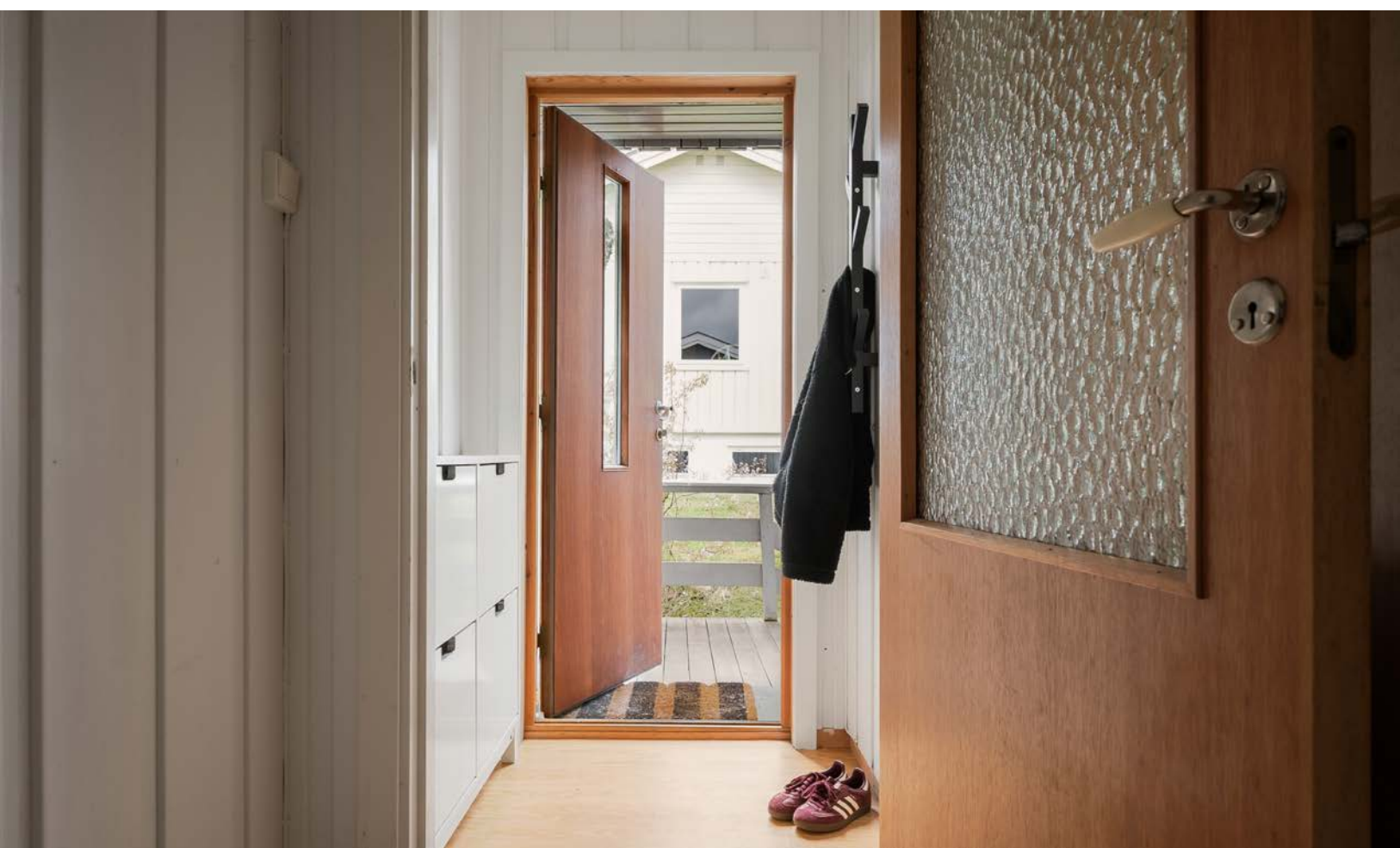






























Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

Tegningen 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.

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

# Vedlegg

# Tilstandsrapport

 Tomannsbolig

 Rognvegen 14 , 2385 BRUMUNDDAL

 RINGSAKER kommune

 gnr. 32, bnr. 390

## Markedsverdi

### 4 000 000

Sum areal alle bygg: BRA: 324 m<sup>2</sup> BRA-i: 268 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 21.04.2026

Rapportdato: 28.04.2026

Oppdragsnr.: 21840-2368

Eiendomsverdi ref nr: VG2103

Autorisert foretak: Takstgruppen AS

Sertifisert Takstingeniør: Petter Wangen



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

## Takstgruppen AS

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

Takstgruppen AS har fått utmerkelsen GASELLE-BEDRIFT 9 år siden 2014.

Blant våre tjenester er:

Tilstand, verdi, næring, uavhengig kontroll, overtagelse, vedlikeholdsplan, skade, reklamasjon, byggelånsoppfølging, visningshjelp og energiråd. Vi jobber i store deler av Norge og har utført til sammen over 100 000 takster i disse områdene. Les mer på [www.takstgruppen.as](http://www.takstgruppen.as).

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

[Bestilling@takstgruppen.as](mailto:Bestilling@takstgruppen.as)

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



Rapportansvarlig

Petter Wangen

Uavhengig Takstingeniør

[petterwangen@takstgruppen.as](mailto:petterwangen@takstgruppen.as)

416 66 662



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en 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 fuktsøk.

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

Den 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.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løstørre 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

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. 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 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 bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningsakkyndige 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

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

## Tomannsbolig - Byggeår: 1971

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

#### BELIGGENHET

Boligen ligger i et veletablert og barnevennlig boligområde, med gangavstand til barnehager, barneskole og Sveum idrettsanlegg. I nærområdet finner du også Byhagan og Bjørgeberget, som byr på fine turstier og naturopplevelser.

#### ENKEL BYGNINGSBESKRIVELSE

Taktekking av betongtakstein. Utvendige beslag og takrenner/nedløp i metall. Vindski og toppbord i tre. Yttervegg i trekonstruksjon. Stående utvendig trekledning. Liggende utvendig trekledning. Grunnmur pusset/slammet over terreng. Mønet skråtak i tre. Undertakbord. Kaldt loft. Luftespalter ved raft. Lufteventil i gavl. Adkomst til loft via luke. Trevinduer med 2-lags isolerglass. Trevinduer med 1+1 lags glass. Ytterdør i med 2-lags isolerglass. Ytterdør i tre med 1+1 lags glass. Ytterdør i tre med 1-lags glass. Betongtrapp. Metalltrapp.

#### Terrasse mot sør/øst:

Fundamentert på betong. Fundamentert med blokker direkte på grunn. Fundamentert i bolig. Konstruksjoner og overflater i treverk. Delvis overbygd. Tretrapp.

#### Terrasse mot sør:

Fundamentert med blokker direkte på grunn. Fundamentert i bolig. Konstruksjoner og overflater i treverk. Tretrapp.

#### Terrasse ved inngang:

Fundamentert direkte på grunn. Konstruksjoner og overflater i treverk. Belysning. Tretrapp.

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Gulv er i hovedsak preget av:  
Parkett. Belegg. Betong. Laminat.

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

Himlinger er i hovedsak preget av:  
Panel. Himlingsplater.

Etasjeskiller i trekonstruksjoner. Grunnmur i lettklinkerblokker. Gulv støpt på grunn. Deler av gulv er oppført. Innvendige utforede vegger av tre på deler av grunnmur. Trapper i trekonstruksjon. Glassfelt i enkelte dører. Formpressede dører. Murte piper.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad 2:  
Gulvbelegg. Våtromsplater på vegg. Himlingsplater. Servant med

underskap. Speil. Dusjdører. Dusj. Opplegg for vaskemaskin. Ventilasjonsvifte. Plastsluk.

#### Bad 1:

Gulvbelegg. Tapet på vegg. Himlingsplater. Servant med underskap. Speil. Dusjkabinett. Opplegg for vaskemaskin. Ventil i himling. Tilluft i dør. Panelovn. Støpejernssluk.

#### Bad i kjeller:

Gulvbelegg. Våtromsplater på vegg. Himlingsplater. Servant. Speil. Dusj. Gulvmontert toalett. Ventilasjonsvifte. Plastsluk.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

#### Kjøkken 1:

Kjøkkeninnredning med laminerte skrog. Profilerte fronter. Benkeplate er laminert. Laminat over benkeplate. Belysning over deler av benkeplate. Kjøkkenvifte med avtrekk ut. Dobbelt kjøkkenkum.

#### Plass til integrert:

Komfyr. Steketopp. Oppvaskemaskin.

#### Plass til frittstående:

Kjøle/fryseskap.

#### Kjøkken 2:

Kjøkkeninnredning med laminerte skrog. Glatte fronter. Del av benk med heldekkende beslag, ellers laminert benkeplate. Belysning over deler av benkeplate. Kjøkkenvifte med avtrekk ut. Dobbelt kjøkkenkum.

#### Plass til frittstående:

Komfyr. Kjøleskap.

### SPESIALROM

[Gå til side](#)

#### Toalettrom:

Belegg på gulv. Plater på vegg. Plater i himling. Gulvmontert wc. Servant. Ventil.

#### Kjølerom:

Tregulv. Panel på vegg. Panel i himling. Kjøleaggregat.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Synlige vannrør i:  
Metall.

Synlige avløpsrør i:  
Plast. Støpejern.

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

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Oppvarming består av:  
Strøm.

I hovedsak ved hjelp av:

# Beskrivelse av eiendommen

Panelovner. Varmepumpe. Sentralfyr med radiatorer.

El-anlegg med skrusikringer. I hovedsak åpent ledningsnett.

## TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Fuktsikringens utførelse og materiale er ikke kjent under terreng. Grunnmursplast som utvendig fuktsikring, synlig enkelte steder. Takvann ført ned i grunnen. Støpt gulv på grunn. Murt grunnmur.

Eiet tomt på 943,50 m<sup>2</sup> som er flat og opparbeidet med plen og beplantning. Gruset gårdsplass.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann, via privat vannledning.

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp, via privat avløpsledning.

## Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	324 m <sup>2</sup>
Totalt Bruksareal for hoveddel	268 m <sup>2</sup>
Totalpris	4 000 000

## Arealer

[Gå til side](#)

## Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 4 200 000

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

### Tomannsbolig

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

Det er følgende avvik på tegninger (se også byggetegninger):

1. etasje:

- Et soverom på tegning er fjernet og blitt endel av stue.

Kjeller:

- Rom som står om EV IKKE INNREDET er brukt som soverom og bod.
- Matbod i kjeller er omgjort til bad.
- Kjølerom er ikke inntegnet på tegninger.

Du må søke kommunen om bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel eller omvendt. Det er observert rom i boligen som ikke er bruksendret. Jeg anbefaler å undersøke dette med kommunen. se <https://dibk.no/bygge-selv/bruksendring-i-boliger---sporsmal-og-svar/>.

### Garasje

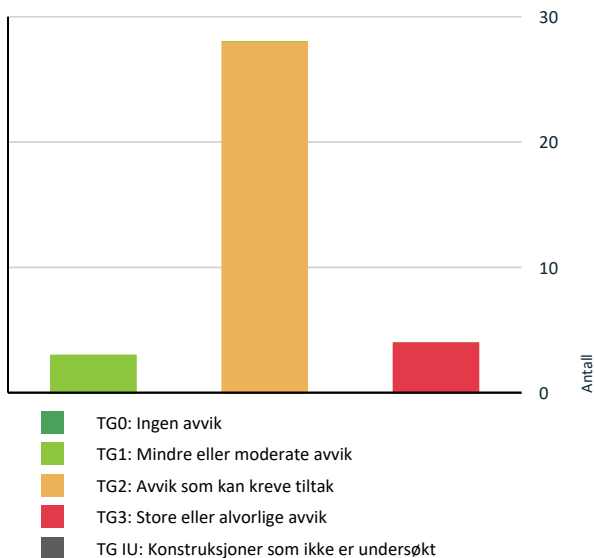
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
- Ingen ytterligere kommentarer.

### Garasje

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

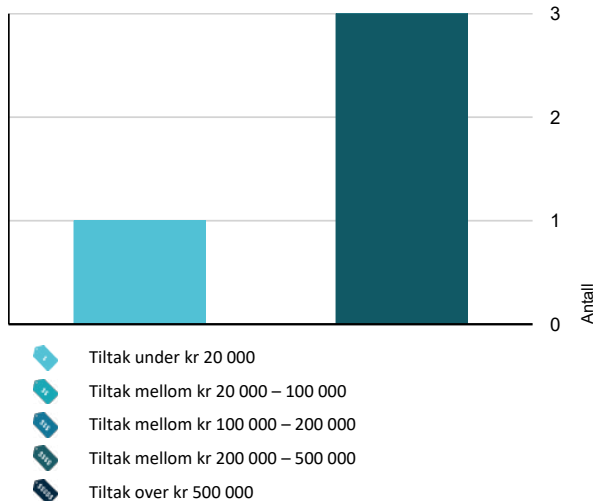
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

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

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

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

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

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

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

For spørsmål tilknyttet rapporten ta kontakt med takstingeniøren som har utført rapport eller [kvalitet@takstgruppen.as](mailto:kvalitet@takstgruppen.as).

## Oppsummering av avvik

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

## Tomannsbolig

# Sammendrag av boligens tilstand

## ! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

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

! Våtrom > 1. Etasje > Bad 2 > Generell [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Bad > Generell [Gå til side](#)

## ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

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

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

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

! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

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

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

! Våtrom > 1. Etasje > Bad 1 > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! Spesialrom > 1. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Bad 2 > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

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

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

! Våtrom > Kjeller > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! Spesialrom > Kjeller > Kjølerom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

! Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. [Gå til side](#)

! Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

! Det er avvik i rømningsveier.

! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

# Boligens energimerking



ENERGIMERKE

## Beskrivelse

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

## Energimerke



## Energikarakteren

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



## Energi

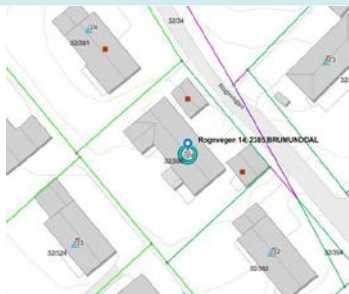
Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

## Om grunnlaget for energimerket

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

# Tilstandsrapport

## TOMANNSBOLIG



### Byggeår

1971

### Anvendelse

Hel tomannsbolig.

### Standard

Normal standard og planløsning.

Oppvarming består av strøm. Se boligens energiattest.

Ventilasjon består av naturlig og mekanisk ventilasjon.

El-anlegg med skrusikringer og i hovedsak åpent anlegg.

### Vedlikehold

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

Boligen er 55 år gammel og det må påregnes ekstra kostnader i forhold til en ny bolig. Undertegnede anbefaler at kjøper setter opp en vedlikeholdsplan for boligen. Det vil si et system for planlegging og gjennomføring av vedlikehold og oppgradering nå og fremover i tid. Det er behov for vedlikehold og utbedringer. Bygningens alder tilsier at det ved en ombygging/oppussing vil kunne avdekkes feil/mangler utover det beskrevet i rapporten. Rapporten fremhever ikke positive egenskaper ved boligen og det er naturlig med en del avvik på en eldre bolig. Det viktige er at man skjønner konsekvensen og risikoen ved avvikene og trenger du hjelp til dette utover hva som står i rapporten er det bare å ta kontakt.

### Tilbygg / modernisering

1984	Utført som egeninnsats.	Tilbygd boligen.
2016	Utført som egeninnsats.	Montert ny kjøkkeninnredning i opprinnelig del.
2016	Utført som egeninnsats.	Vasket takstein.
2012	Utført av firma.	Installert ny fyrkjele.
2019	Utført som egeninnsats.	Behandlet bygningen utvendig med maling.

(Opplysninger over er gitt av selger)

## UTVENDIG

### Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

#### Beskrivelse

Taktekking av betongtakstein. Taktekking er besiktiget fra bakkenivå og stige pga. sikkerhetsmessige årsaker.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

# Tilstandsrapport

Taktekkingen er gammel, har kort forventet gjenværende brukstid og er moden for utskifting. Det tas spesifikt forbehold om at deler av denne bygningsdelen er skjult, har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil og har brukt opp mye av sin forventede brukstid. Alder er et symptom på svikt i seg selv, og i tilstandsgraden er det også tatt hensyn til brukstid på sløyfer og lekter, vindskier osv. Enkelte løse stein i gradrenne observert. Enkelte spiker på mønepanner som ikke sitter nedtil. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Taktekkingen bør skiftes ut eller utbedres for å forhindre vanninntrenging og påfølgende fuktskader i takkonstruksjonen. Alderen på taket og de observerte løse steinene og spikerne øker risikoen for lekkasjer og skader på underliggende konstruksjoner. Det anbefales å gjennomføre jevnlig tilsyn inntil full utskifting eller utbedring er utført.

## TG 2 Nedløp og beslag

### Beskrivelse

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

Punktet må sees i sammenheng med takteking og fuktsikring.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Vindskier bærer preg av slitasje. Malings/folieflass registrert. Utvendige beslag og takrenner/nedløp bærer preg av slitasje og er modent for utskifting. Tilstandsgrad er satt ut fra synlige forhold og opplysninger om alder. Deler av bygningsdelen er skjult, har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil og har brukt opp mye av sin forventede brukstid. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør gjennomføres vedlikehold eller utskifting av vindskier, beslag og takrenner/nedløp for å forhindre ytterligere forringelse og sikre tilstrekkelig fuktsikring av bygget. Manglende utbedring kan føre til økt risiko for vanninntrenging, råteskader og følgeskader på underliggende konstruksjoner.



Lakk/folie flass på beslag.

## TG 2 Veggkonstruksjon

### Beskrivelse

Yttervegg i trekonstruksjon. Stående utvendig trekledning. Liggende utvendig trekledning. Grunnmur pusset/slammet over terreng.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Det tas spesifikt forbehold om at deler av bygningsdelen er skjult, har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil og har brukt opp mye av sin forventede brukstid. Kledning bærer preg av slitasje. Det er observert åpninger i utvendig komplettering som øker risikoen for at mus kan komme inn. Eldre trevegger som her kan erfaringsmessig ha skjulte skader, spesielt over grunnmuren og under vinduer. Eksakt tilstand kan ikke sjekkes uten bygningsmessige inngrep. Lufting av kledningen er ikke iht. dagens anbefalte løsning, men heller ikke dårligere enn normal løsning ved bygningens byggeår. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør gjennomføres utbedring eller utskifting av råteskadet kledning for å hindre videre forringelse og redusere risikoen for fukt- og råteskader i veggkonstruksjonen. Åpninger i utvendig komplettering bør tettes for å forhindre inntrenging av mus og andre skadedyr. Det anbefales å følge med på tilstanden, spesielt over grunnmur og under vinduer, da skjulte skader kan forekomme i eldre trekonstruksjoner. Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for ytterligere skader på veggkonstruksjonen, inntrenging av skadedyr og behov for mer omfattende reparasjoner på sikt.

# Tilstandsrapport



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



Spredt råteskader.

## Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

### Beskrivelse

Mønet skråtak i tre. Undertaksbord. Kaldt loft. Luftespalter ved raft. Lufteventil i gavl. Adkomst til loft via luke.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Eksakt tilstand kan ikke sjekkes uten bygningsmessige inngrep. Tilgjengelige deler av takkonstruksjon er delvis inspisert fra luke og gangbart delvis gulv. Vepsebol registrert på loft. Det tas spesifikt forbehold om at deler av bygningsdelen er skjult, har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil og har brukt opp mye av sin forventede brukstid. Spor av mus registrert, ukjent omfang. Synlige fuktmerker. Det er usikkert om fuktmerker skyldes eldre eller nyere vanngjennomtrengning. Tilgjengelige merker var tørre på befaringen. Spiker stikker gjennom undertak enkelte steder. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser for å avklare årsak til fuktmerker og om det foreligger aktive lekkasjer, for å unngå risiko for råte- og fuktskader i takkonstruksjonen. Vepsebol og spor etter mus bør fjernes, og det bør vurderes tiltak for å hindre skadedyr, da dette kan medføre skade på konstruksjonen og redusert innneklima. Spiker som stikker gjennom undertaket bør utbedres for å redusere risiko for skade på undertak og eventuelle lekkasjer. Det tas forbehold om skjulte feil og begrenset inspeksjonsmulighet, noe som gir økt usikkerhet rundt konstruksjonens tilstand og mulig behov for fremtidige utbedringer.

# Tilstandsrapport



Misfarging på undertaksbord.



Ved enkel fuktmåling registrerte jeg tørre verdier.



Ved enkel fuktmåling registrerte jeg tørre verdier.



Ved enkel fuktmåling registrerte jeg tørre verdier.

## Vinduer

### Beskrivelse

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

Alder på isolerglass er i hovedsak:  
1985, 2009, 2016 og ukjent.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

Lav høyde mellom terreng og kjellervinduer. Kondensmerker på enkelte vinduer. Det ble ikke observert eller opplyst om punkterte isolerglass. Pga. temperatur og lysforhold kan dette være vanskelig å oppdage. Alder på vinduer tilsier at punktering kan forekomme selv om det ikke ble avdekket ved befaringen. Enkelte tettelister var harde/slitt. Enkelte vinduer bærer preg av slitasje. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør gjennomføres vedlikehold og eventuelt utskifting av vinduer som er vanskelige å åpne/lukke, har slitte tettelister eller bærer preg av slitasje, for å sikre funksjonalitet og redusere risiko for trekk, varmetap og fuktskader. Lav høyde mellom terreng og kjellervinduer bør utbedres for å redusere risiko for fuktinntrengning. Kondensmerker på vinduer kan indikere dårlig ventilasjon eller begynnende punktering av isolerglass, og bør følges opp for å unngå ytterligere skader. Alder på vinduene tilsier økt risiko for punktering av isolerglass, selv om dette ikke ble observert ved befaringen.

# Tilstandsrapport



Kondensmerker.



Slitasje og muggdannelse på vindu.



Lav høyde mellom terreng og kjellervinduer.

## 🔍 TG 2 Dører

### Beskrivelse

Ytterdør i med 2-lags isolerglass. Ytterdør i tre med 1+1 lags glass. Ytterdør i tre med 1-lags glass.

Alder på isolerglass er i hovedsak:  
1985 og ukjent.

### Vurdering av avvik:

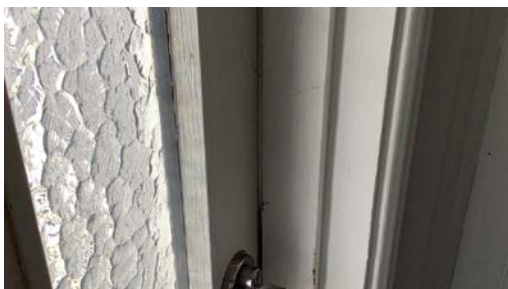
- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

Bygningsdelen er gammel og det er kort forventet gjenværende brukstid. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Dører bør justeres eller utbedres for å sikre tetthet og funksjon, samt for å forhindre kald trekk og problemer med åpning/lukking. Dersom tiltak ikke utføres, kan det føre til varmetap, økte oppvarmingskostnader og redusert komfort. Eldre dører og isolerglass har også økt risiko for slitasje og skader, noe som kan medføre behov for utskifting på sikt.



Utett mellom dørblad og karm.



Råte observert på ytterdør ned til kjeller.

## 🔍 TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

# Tilstandsrapport

## Beskrivelse

Terrasse mot sør/øst:

Fundamentert på betong. Fundamentert med blokker direkte på grunn. Fundamentert i bolig. Konstruksjoner og overflater i treverk. Delvis overbygd. Tretrapp.

Terrasse mot sør:

Fundamentert med blokker direkte på grunn. Fundamentert i bolig. Konstruksjoner og overflater i treverk. Tretrapp.

Terrasse ved inngang:

Fundamentert direkte på grunn. Konstruksjoner og overflater i treverk. Belysning. Tretrapp.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det tas spesifikt forbehold om at deler av bygningsdelen er skjult, har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil og har brukt opp mye av sin forventede brukstid. Flassing på overflate. Skjevheter registrert. Noe svikt i enkelte terrassebord. Konstruksjonen er av forenklet type og særlig utsatt for påvirkning fra vær og vind. Dette medfører økt behov for regelmessig ettersyn og vedlikehold for å sikre tilstrekkelig beskyttelse mot fukt, råte og andre skader. Manglende vedlikehold kan redusere levetiden og øke risikoen for skader på bygningsdelen. Konstruksjon fundamentert direkte på terreng vil normalt bevege seg som følge av setninger i grunnen og tele. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales jevnlig ettersyn og nødvendig vedlikehold av terrassene for å avdekke og utbedre eventuelle skader, spesielt med tanke på alder, skjevheter, flassing og svikt i terrassebord. Manglende vedlikehold kan føre til økt risiko for fuktskader, råte og redusert levetid på konstruksjonen, samt fare for ytterligere setningsskader og svekket bæreevne.



Svelling på himlingsbord på overbygd det.



Skjevheter observert.



Svelling på himlingsbord på overbygd det.

## 1 TG 1 Utvendige trapper

### Beskrivelse

Betongtrapp. Metalltrapp.

Behov for jevnlig vedlikehold.

# Tilstandsrapport



Betongtrapp.



Metalltrapp.

## INNVENDIG

### TG 2 Overflater

#### Beskrivelse

Gulv er i hovedsak preget av:  
Parkett. Belegg. Betong. Laminat.

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

Himlinger er i hovedsak preget av:  
Panel. Himlingsplater.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Knirk i gulv flere steder. Fuktmerker observert i himling. Konstruksjon har ikke vært åpnet etter fuktinntrengning, dette anbefales. Tilstandsgrad gis pga. nevnte forhold.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å undersøke årsaken til knirk i gulv og utbedre dette for å unngå videre slitasje og redusert komfort. Fuktmerker i himling bør undersøkes nærmere, og konstruksjonen åpnes for å avdekke eventuelle skjulte fuktskader. Dette bør gjøres for å hindre utvikling av råte, mugg og ytterligere skade på bygningskonstruksjonen.



Fuktmerker i himling på kjøkken.

### TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

#### Beskrivelse

Etasjeskiller i trekonstruksjoner. Støpt gulv på grunn.

#### Vurdering av avvik:

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

# Tilstandsrapport

Skjevheter i etasjeskiller, dette er normalt byggeåret tatt i betraktning. Eksakt tilstand kan ikke sjekkes uten bygningsmessige inngrep. Det tas spesifikt forbehold om at deler av denne bygningsdelen er skjult, har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil og har brukt opp mye av sin forventede brukstid. Helningsavvik på 16 mm ble målt i stue. Tilstandsgrad gis pga. nevnte forhold.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

For å utbedre helningsavviket må etasjeskillet rettes opp, men dette vil sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig av denne typen. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan slike tiltak vurderes. Konsekvensen av å ikke utbedre avviket er potensiell risiko for videre skjevheter eller følgeskader over tid.



Helningsavvik ble målt til 17 mm på kjøkken.

## ! TG 2 Pipe og ildsted

### Beskrivelse

Murte piper.

Selgers opplysning:

- Det er ikke vedovner, og den ene pipen er blendet.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

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

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ved etablering av ildsted bør det gjennomføres en kontroll av pipe og tilhørende forhold av fagkyndig. Dette er viktig for å avdekke eventuelle skjulte feil eller mangler, og for å sikre at krav til ildsted og skorstein overholdes. Manglende kontroll kan medføre økt risiko for brann eller andre skader på bygningen.



Feieluke på teknisk rom.



Feieluke på bod i kjeller.

## ! TG 3 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

### Beskrivelse

Grunnmur i lettklinkerblokker. Gulv støpt på grunn. Deler av gulv er oppforet. Innvendige utforede vegger av tre på deler av grunnmur.

# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Det er registrert omfattende synlige fuktskader

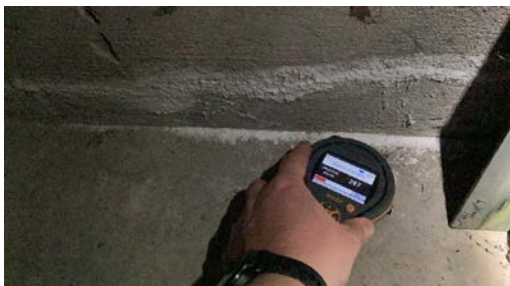
Utforede vegger og oppforede gulv under terreng slik som her regnes som risikokonstruksjoner, da erfaring viser at slike konstruksjoner ofte har høy skadefrekvens. Dette skyldes at fukt kan trenge inn i konstruksjonen, noe som kan føre til skjulte skader og redusert levetid. Det anbefales å være oppmerksom på mulige fuktproblemer og vurdere tiltak for å redusere risikoen. Fuktopptrekk via fundament og gulv må påregnes på eldre kjellere selv om fuktsikring utbedres. Påvist forhøyede fuktindikasjoner i overflater på betonggulv som er mer eller mindre vanlig på eldre gulv uten fuktsperre og samtidig kan ha en sammenheng med sviktende fuktsikring. Eksakt tilstand kan ikke sjekkes uten bygningsmessige inngrep. Det tas spesifikt forbehold om at deler av bygningsdelen er skjult, har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil og har brukt opp mye av sin forventede brukstid. Hulltaking er utført for å tilfredsstille forskrift. Råteskade i utforet vegg påvist ved hulltaking. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

## Konsekvens/tiltak

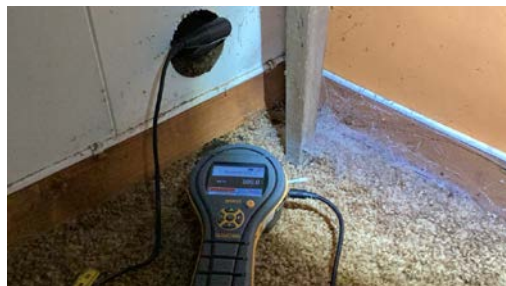
- Andre tiltak:

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser og utbedringer for å avdekke omfanget av fuktskader og råte i utforede vegger. Tiltak for å forbedre fuktsikringen og fjerne eller utbedre skadede konstruksjoner bør utføres for å redusere risikoen for videre fuktskader, skjulte råteskader og redusert levetid på bygningsdelen. Manglende tiltak kan føre til økt skadeomfang, dårlig inn klima og kostbare reparasjoner på sikt. Det tas spesifikt forbehold om at kostnadsestimatet i denne rapporten kun er et estimat på hva en ytterligere kontroll kan koste. Det må påregnes høyere kostnader til evt. utbedringer.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**



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



Fuktmåling ble foretatt, jeg målte skadelig fukt.



Råteskader påvist ved hulltaking i bod mot nord/øst.

## **TG 2** Innvendige trapper

### Beskrivelse

Trapper i trekonstruksjon.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

# Tilstandsrapport

Det bør vurderes tiltak for å bedre sikkerheten i trappen, for eksempel ved å montere håndløper eller endre utforming. Konsekvensen av bratt trapp som ikke tilfredsstiller krav til personsikkerhet, er økt risiko for fallulykker og personskade.

## TG 2 Innvendige dører

### Beskrivelse

Glassfelt i enkelte dører. Formpressede dører.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Enkelte dører trenger justering. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Enkelte dører bør justeres for å sikre korrekt funksjon og forhindre økt slitasje eller skade på karm og dør. Dersom tiltak ikke utføres, kan dette føre til redusert brukervennlighet og ytterligere skader over tid.

## VÅTROM

### 1. ETASJE > BAD 1

## TG 3 Generell

### Beskrivelse

Gulvbelegg. Tapet på vegg. Himlingsplater. Servant med underskap. Speil. Dusjkabinett. Opplegg for vaskemaskin. Ventil i himling. Tilluft i dør. Panelovn. Støpejernssluk.

### Vurdering av avvik:

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

Med bakgrunn i at våtrommet er ca. 54 år, eldre våtrommer er utsatt for lekkasjer og påviste avvik må våtrommet påregnes oppgradert. Det er blant annet avvik på membran, ventilasjon, overflater og fall. Tett dusjkabinett og åpent avløp er en forutsetning for våtrommets sikkerhet, da fritt vann på gulv/vegg må unngås. Bruk av dusjkabinett hindrer i stor grad direkte vannsprut på veggene/gulv. Ved bruk av dusjkabinett er veggene/gulv bak dusjkabinettet allikevel definert som våtsone, blant annet på grunn av rengjøring. Våtrommet er gitt en samlet vurdering på grunn av en tilstand som gjør at våtrommet ikke tåler dagens normale bruk. Forhold rundt overflater, gulv, sluk, membran/tettesjikt, sanitærutstyr og ventilasjon er allikevel vurdert slik det skal i forskriften, men under samme punkt. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Våtrommet bør totalrenoveres for å oppfylle dagens krav til funksjon og sikkerhet. Dersom nødvendige tiltak ikke gjennomføres, er det økt risiko for lekkasjer, fuktskader og følgeskader på bygningskonstruksjonen, samt redusert brukstid for våtrommet. Kostnadsestimatet er vurdert ut fra full oppussing av hele våtrommet.

**Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000**

# Tilstandsrapport



Rust i sluk.



Ødlagt belegg ved dør.



Fuktmerke i himling.

## 1. ETASJE > BAD 1

### **TG 2** Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da eier ikke har akseptert dette. Jeg gjør derfor oppmerksom på at rapporten ikke tilfredsstiller krav til forskrift på dette punktet. Det er i stedet gjort fuktkontroll med egnet verktøy.

#### Vurdering av avvik:

- Eier har ikke akseptert hulltaking i vegg bak våtsonen.

Viser til vurdering på "generell" over for ytterligere vurderinger. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

#### Konsekvens/tiltak

- Ved manglende hulltaking er det fare for at eventuelle skader i vegg ikke avdekkes.

TG2 er gitt fordi eier ikke har akseptert hulltaking i vegg bak våtsonen. Konsekvensen kan være at det foreligger skjulte skader eller lekkasjer som ikke oppdages, noe som kan medføre økt risiko for fuktskader i konstruksjonen.

# Tilstandsrapport



Ved bruk av fuktindikator på utsatte steder registrerte jeg ingen unormale verdier.



Ved bruk av fuktindikator på utsatte steder registrerte jeg ingen unormale verdier.



Ved bruk av fuktindikator på utsatte steder registrerte jeg ingen unormale verdier.

## 1. ETASJE > BAD 2

### Generell

#### Beskrivelse

Gulvbelegg. Våtromsplater på vegg. Himlingsplater. Servant med underskap. Speil. Dusjdører. Dusj. Opplegg for vaskemaskin. Ventilasjonsvifte. Plastsluk.

#### Vurdering av avvik:

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

Med bakgrunn i at våtrommet er ca. 41 år, eldre våtrom erfaringsmessig er utsatt for lekkasjer og påviste avvik må våtrommet påregnes oppgradert. Det er blant annet avvik på membran, ventilasjon, overflater og fall. Våtrommet er gitt en samlet vurdering på grunn av en tilstand som gjør at våtrommet ikke tåler dagens normale bruk. Forhold rundt overflater, gulv, sluk, membran/tettesjikt, sanitærutstyr og ventilasjon er allikevel vurdert slik det skal i forskriften, men under samme punkt. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Våtrommet bør totalrenoveres for å oppfylle dagens krav til funksjon og sikkerhet. Dersom tiltak ikke gjennomføres, er det økt risiko for lekkasjer, fuktskader og redusert levetid på konstruksjonen, noe som kan medføre kostbare reparasjoner. Kostnadsestimatet er vurdert ut fra full oppussing av hele våtrommet.

**Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000**



Sluk.

# Tilstandsrapport

## 1. ETASJE > BAD 2

### **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

#### Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da eier ikke har akseptert dette. Jeg gjør derfor oppmerksom på at rapporten ikke tilfredsstillende krav til forskrift på dette punktet. Det er i stedet gjort fuktkontroll med egnet verktøy.

#### Vurdering av avvik:

- Eier har ikke akseptert hulltaking i vegg bak våtsonen.

Viser til vurdering på "generell" over for ytterligere vurderinger. Ved bruk av fuktindikator på utsatte steder registrerte jeg ingen unormale verdier. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

TG2 er gitt fordi eier ikke har akseptert hulltaking i vegg bak våtsonen. Konsekvensen av dette er at eventuelle skjulte skader eller lekkasjer ikke kan utelukkes, noe som kan medføre økt risiko for fuktskader i konstruksjonen.

## KJELLER > BAD

### **Generell**

#### Beskrivelse

Gulvbelegg. Våtromsplater på vegg. Himlingsplater. Servant. Speil. Dusj. Gulvmontert toalett. Ventilasjonsvifte. Plastsluk.

#### Vurdering av avvik:

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

Med bakgrunn i at våtrommet er ca. 54 år, eldre våtrom erfaringsmessig er utsatt for lekkasjer og påviste avvik må våtrommet påregnes oppgradert. Våtrommet er gitt en samlet vurdering på grunn av en tilstand som gjør at våtrommet ikke tåler dagens normale bruk. Forhold rundt overflater, gulv, sluk, membran/tettesjikt, sanitærutstyr og ventilasjon er allikevel vurdert slik det skal i forskriften, men under samme punkt. Det er blant annet avvik på membran, ventilasjon, innredning, overflater og fall. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Våtrommet bør totalrenoveres for å oppfylle dagens krav til funksjon og sikkerhet. Dersom tiltak ikke gjennomføres, er det økt risiko for lekkasjer, fuktskader og redusert levetid på våtrommet, noe som kan medføre kostbare reparasjoner. Kostnadsestimatet er vurdert ut fra full oppussing av hele våtrommet.

**Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000**

# Tilstandsrapport



Sluk.



Fuktskader på plater.



Fuktskader på plater.

## KJELLER > BAD

### TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da eier ikke har akseptert dette. Jeg gjør derfor oppmerksom på at rapporten ikke tilfredsstillende krav til forskrift på dette punktet. Det er i stedet gjort fuktkontroll med egnet verktøy.

#### Vurdering av avvik:

- Eier har ikke akseptert hulltaking i vegg bak våtsonen.

Viser til vurdering på "generell" over for ytterligere vurderinger. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

TG2 er gitt fordi eier ikke har akseptert hulltaking i vegg bak våtsonen. Konsekvensen kan være at eventuelle skjulte skader eller lekkasjer ikke oppdages, noe som kan medføre økt risiko for fuktskader i konstruksjonen.



Referansesøk.



Ved bruk av fuktindikator registrerte jeg unormale verdier på utsatte steder.

## KJØKKEN

### 1. ETASJE > KJØKKEN

# Tilstandsrapport

## TG 1 Overflater og innredning

### Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med laminerte skrog. Profilerte fronter. Benkeplate er laminert. Laminat over benkeplate. Belysning over deler av benkeplate. Kjøkkenvifte med avtrekk ut. Dobbel kjøkkenkum.

Plass til integrert:  
Komfyr. Steketopp. Oppvaskmaskin.

Plass til frittstående:  
Kjøle/fryseskap.



Ved bruk av fuktindikator registrerte jeg ingen unormale verdier.

## 1. ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

#### Beskrivelse

Beskrivelse står under punktet "Overflater og innredning".



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

## 1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

### TG 2 Overflater og innredning

#### Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med laminerte skrog. Glatte fronter. Del av benk med heldekkende beslag, ellers laminert benkeplate. Belysning over deler av benkeplate. Kjøkkenvifte med avtrekk ut. Dobbel kjøkkenkum.

Plass til frittstående:  
Komfyr. Kjøleskap.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

# Tilstandsrapport

Svelling nederst på skapdør. Det var ikke mulig å inspisere bak eller under kjøkkeninnredning på befaringen. Det tas derfor spesifikt forbehold om eventuelle skjulte skader eller feil i dette området. Det tas spesifikt forbehold om at deler av bygningsdelen er skjult, har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil og har brukt opp mye av sin forventede brukstid. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Skapdøren med svelling bør utbedres eller skiftes for å hindre videre skade. Det anbefales å foreta nærmere undersøkelser bak og under kjøkkeninnredningen for å avdekke eventuelle skjulte skader, da alder og utilgjengelighet øker risikoen for skjulte feil og følgeskader.



Svelling nederst på skapdør.



Ved bruk av fuktindikator registrerte jeg ingen unormale verdier.



Ved bruk av fuktindikator registrerte jeg ingen unormale verdier.

## 1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

### Avtrekk

#### Beskrivelse

Beskrivelse står under punktet "Overflater og innredning".

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det bør utføres vedlikehold på avtrekket. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør utføres nødvendig vedlikehold på avtrekket for å sikre tilfredsstillende funksjon og hindre opphopning av fett og støv, som kan medføre redusert luftkvalitet og økt brannfare.

# Tilstandsrapport



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

## SPESIALROM

### 1. ETASJE > TOALETTROM

#### TG 2 Overflater og konstruksjon

##### Beskrivelse

Belegg på gulv. Plater på vegg. Plater i himling. Gulvmontert wc. Servant. Ventil.

##### Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

##### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Det bør etableres mekanisk avtrekk og tilfredsstillende tilluft, for eksempel ved å montere ventil eller luftespalte ved dør. Manglende ventilasjon kan føre til dårlig luftkvalitet, lukt og økt risiko for fuktskader.



Svelling på veggplate, ved bruk av fuktindikator på utsatte steder registrerte jeg ingen unormale verdier.



Ved bruk av fuktindikator på utsatte steder registrerte jeg ingen unormale verdier.



Ved bruk av fuktindikator på utsatte steder registrerte jeg ingen unormale verdier.

# Tilstandsrapport

## KJELLER > KJØLEROM

### TG 2 Overflater og konstruksjon

#### Beskrivelse

Tregulv. Panel på vegg. Panel i himling. Kjøleaggregat.

#### Vurdering av avvik:

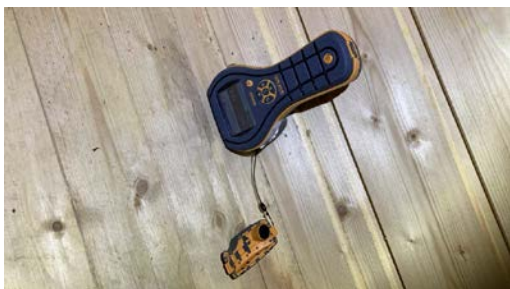
- Det er påvist andre avvik:

Teknisk utstyr har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil og har brukt opp mye av sin forventede brukstid. Kjølerom er en risikokonstruksjon, noe som innebærer at det erfaringsmessig forekommer høy skadefrekvens, særlig knyttet til fuktproblematikk og konstruksjonsfeil. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å gjennomføre jevnlig kontroll og vedlikehold av teknisk utstyr og kjølerom for å redusere risikoen for skjulte feil og fuktskader. Konsekvensen av manglende oppfølging kan være økt sannsynlighet for funksjonssvikt, fuktskader og kostbare reparasjoner.



Ved enkel fuktmåling registrerte jeg tørre verdier.



Ved enkel fuktmåling registrerte jeg tørre verdier.



Ved enkel fuktmåling registrerte jeg tørre verdier.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

#### Beskrivelse

Synlige vannrør i:  
Metall.

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

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

# Tilstandsrapport

Jeg anbefaler kontroll av røropplegg utført av fagperson, samt montering av lekkasjestopper på utsatte steder. Konsekvensen av manglende tiltak kan være økt risiko for skjulte lekkasjer eller vannskader, da rørene har høy alder og deler av anlegget er skjult. Dette kan medføre uforutsette kostnader og skade på bygningskonstruksjonen.



Hovedstoppekran på teknisk rom.

## **TG 2** Avløpsrør

### Beskrivelse

Synlige avløpsrør i:  
Plast. Støpejern.

Stakeluker i kjeller.

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

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Rust/tæring på støpejernsrør. Eldre rør kan være utsatt for rust/groing og gi redusert gjennomstrømning/risiko for lekkasjer. Alder er normalt i seg selv en vurderingskriterie hva angår slitasjegrad. Det tas spesifikt forbehold om at deler av bygningsdelen er skjult, har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil og har brukt opp mye av sin forventede brukstid. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Jeg anbefaler kontroll av røropplegg utført av fagperson for å avdekke eventuelle skjulte skader eller lekkasjer. Dette bør gjøres for å unngå risiko for vannlekkasjer, redusert gjennomstrømning og følgeskader på bygningskonstruksjonen.



Rust i sluk.

## **TG 2** Ventilasjon

### Beskrivelse

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

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

# Tilstandsrapport

Kondensmerker på innerrutas innside i vinduer med mer enn ett glass skyldes hovedsakelig høy luftfuktighet innendørs, og er ofte et tegn på at ventilasjonen er dårlig eller fuktproduksjonen høy. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør gjennomføres tiltak for å bedre ventilasjonen og redusere luftfuktigheten innendørs, for å unngå videre kondensdannelse på vinduene. Dårlig ventilasjon og høy luftfuktighet kan føre til mugg- og fuktskader, samt forringet innneklima.

## 🔧 TG 2 Varmtvannstank

### Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Ukjent alder på varmtvannstank. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift for å redusere risiko for varmegang og brann. Ukjent alder på varmtvannstanken medfører usikkerhet rundt gjenværende levetid.



Sjekk av støpsel.



Varmtvannstank i kjeller.

## 🔧 TG 2 Andre installasjoner

### Beskrivelse

Oppvarming består av:  
Strøm.

I hovedsak ved hjelp av:

Panelovner. Varmepumpe. Sentralfyr med radiatorer.

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

Selgers opplysning:

- Varmtvann i hoveddel i forbindelse med sentralfyr.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Vann fra varmpumpe bør ledes vekk fra grunnmur. Begrenset oppvarmingsmulighet om strøm blir borte. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vann fra varmpumpen bør ledes bort fra grunnmuren for å unngå fuktskader på konstruksjonen. Begrenset oppvarmingsmulighet ved strømbrytning kan medføre redusert komfort og risiko for frostskafer. Alternative oppvarmingskilder bør vurderes for å redusere denne risikoen.

# Tilstandsrapport



Vann fra varmpumpe bør ledes vekk fra grunnmur.



Vann fra varmpumpe bør ledes vekk fra grunnmur.

## Elektrisk anlegg

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

*Tilstanden er vurdert ut fra den 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

El-anlegg med skrusikringer. I hovedsak åpent ledningsnett.

Jeg er ikke EL fagperson.

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.  
**1972 Tilbygd i 1984.**
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?  
**Nei**
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?  
**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 varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank  
**Nei**
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Nei**

### Inntak og sikringsskap

# Tilstandsrapport

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap 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?

**Ja** Deler av bygningsdelen er over 25 år, delvis skjult, har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil og har brukt opp mye av sin forventede brukstid. Jeg anbefaler utvidet el-kontroll utført etter NEK 405-2-3 av registrert elektroinstallasjonsvirksomhet.



Sikringskap i kjeller under trapp.



Sikringskap på bod i kjeller.

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

#### Beskrivelse

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

### TG 2 Fuktsikring og drenering

*Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'*

#### Beskrivelse

Fuktsikringens utførelse og materiale er ikke kjent under terreng. Grunnmursplast som utvendig fuktsikring, synlig enkelte steder. Takvann ført ned i grunnen.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Fuktsikring under terreng er nedgravd og ikke tilgjengelig for inspeksjon, tilstandsgrad er satt ut fra opplysninger om alder og synlige forhold. Fuktsikringen har begrenset restlevetid og det er indikasjoner på svikt, tiltak anbefales. Det tas spesifikt forbehold om at deler av bygningsdelen er skjult, har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil og har brukt opp mye av sin forventede brukstid. Grunnmursplast mangler avslutningslist over terreng, dette må monteres slik at vann ikke renner ned på innsiden av grunnmursplast. Det gjøres oppmerksom på at etablering eller utbedring av fuktsikring ikke automatisk gjør at fukt forsvinner da det må påregnes kapillær sug fra grunnen. Forhøyede fuktverdier mot grunnen er registrert, se "rom under terreng". Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør gjennomføres tiltak for å utbedre fuktsikringen, inkludert montering av avslutningslist på grunnmursplast over terreng, for å hindre at vann renner ned bak plasten og inn i konstruksjonen. Manglende eller svekket fuktsikring medfører økt risiko for fuktskader, redusert brukstid på konstruksjonen og mulige skjulte skader, spesielt med tanke på bygningsdelens alder og utilgjengelighet for inspeksjon. Videre undersøkelser anbefales for å avdekke eventuelle skjulte feil, da forhøyede fuktverdier er registrert mot grunnen.

# Tilstandsrapport



Grunnmursplast mangler avslutningslist.

## TG 2 Grunnmur og fundamenter

### Beskrivelse

Støpt gulv på grunn. Murt grunnmur.

### Vurdering av avvik:

- Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk.

Riss og sprekker i gulv. Malingsflass, avskalling og saltutslag på vegg, dette indikerer fuktinntrengning i vegger. Det tas spesifikt forbehold om at deler av bygningsdelen er skjult, har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil og har brukt opp mye av sin forventede brukstid. Sprekker/riss ble registrert på grunnmur. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Riss og sprekker i gulv og grunnmur bør utbedres for å hindre videre skader og redusere risiko for fuktinntrengning og svekkelse av konstruksjonen. Malingsflass, avskalling og saltutslag på vegg indikerer fuktinntrengning, og det anbefales å undersøke årsaken nærmere samt utbedre skadene for å unngå ytterligere forringelse og potensiell skade på bygningsdelen. Det tas forbehold om skjulte feil grunnet alder og skjulte konstruksjoner, noe som øker risikoen for uoppdagede skader. Videre undersøkelser anbefales for å avdekke eventuelle skjulte forhold.



Selgers opplysning:  
Sprekk i mur har vært der siden vi bygde.



Selgers opplysning:  
Sprekk i mur har vært der siden vi bygde.



Riss/sprekker i gulv.



Selgers opplysning:  
Sprekk i mur har vært der siden vi bygde.

## TG 2 Terrengeforhold

# Tilstandsrapport

## Beskrivelse

Eiet tomt på 943,50 m<sup>2</sup> som er flat og opparbeidet med plen og beplantning. Gruset gårdsplass.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

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

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør etableres tilstrekkelig fall på terrenget bort fra bygningen for å hindre at overflatevann ledes mot grunnmuren. Manglende fall kan føre til økt risiko for fuktskader i bygningskonstruksjonen.

## Utvendige vann- og avløpsledninger

### Beskrivelse

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

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales at vann- og avløpsledningene inspiseres nærmere av kvalifisert fagperson for å avdekke eventuelle skjulte feil eller mangler, da alder og skjult utførelse medfører økt risiko for lekkasjer, driftsproblemer og behov for utskifting.

## 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 bygningsakkordige 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 byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.*



## Helse, miljø og sikkerhet

### Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er avvik i rømningsveier.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Eiendommen ligger i et området som er markert med moderat til lav aktsomhet i kartet. Pga. lukket konstruksjon er ikke brann/lyd tilstrekkelig vurdert. Det tas derfor spesifikt forbehold om risikoen rundt dette og det anbefales derfor ytterligere undersøkelser. Det er ikke registrert brannskille mellom enhetene.

### Konsekvens/tiltak

- For å avklare omfanget av avvik ved rømningsveier bør det innhentes en brannteknisk vurdering.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk for utvendige trapper til dagens forskriftskrav.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.
- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Håndløper bør monteres på vegg i det innvendige trappeløpet for å bedre sikkerheten og redusere risikoen for fall. Nye radonmålinger bør gjennomføres, og eventuelle nødvendige tiltak bør iverksettes dersom forhøyede verdier påvises, for å redusere helseisiko for beboere. Avvik i rømningsveier bør utbedres for å sikre trygg og effektiv evakuering ved brann eller andre nødsituasjoner. Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser av brann- og lydskille mellom enhetene, da manglende brannskille kan medføre økt risiko for spredning av brann og lyd mellom boenheter.

# Tilstandsrapport



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

## Konklusjon og markedsvurdering

### Hovedbyggets BRA/BRA-i

268 m<sup>2</sup>/268 m<sup>2</sup>

*Tomannsbolig:* 3 Bad, Kjøkken, Stue, 2 Vindfang, Toalettrom, 3 Gang, 6 Soverom, 2 Trapperom, Stue/kjøkken, Hobbyrom, 5 Bod, Teknisk rom, Kjølerom

*Andre bygg:* Garasje, Garasje

*Bruksareal andre bygg:* 56 m<sup>2</sup>

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

### Markedsverdi

Kr 4 000 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, boret, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.

*Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.*

### Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 4 200 000

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

*Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.*

### Markedsverdi

4 000 000

### Konklusjon markedsverdi

4 000 000

### Markedsvurdering

Markedsverdien (normal salgsverdi) er eiendommens salgsverdi på takseringsdagen basert på et frivillig salg mellom aktsomme og opplyste parter etter en normal markedsføringsperiode.

Markedsverdien er satt ut i fra det som etter takstmannens skjønn kan forventes i dagens marked slik den fremstår på befaringsstidspunktet: beliggenhet, standard, størrelse og tilstand tatt i betraktning.

Opplysninger under "beskrivelse av eiendommen og befarings- og eiendomsopplysninger" i denne rapporten er også en del av markedsanalysen sammen med Takstgruppen AS sine interne verktøy. 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.

Teknisk verdi er beregnet i programmet Byggekost.no.

Markedsverdi er blant annet beregnet i Eiendomsverdi.no.

### Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M <sup>2</sup> PRIS
1 Rognvegen 16 ,2385 BRUMUNDDAL 157 m <sup>2</sup> 1973 3 sov	09-06-2025		4 775 000		4 775 000	23 293
2 Nergårdsvegen 6 ,2385 BRUMUNDDAL 178 m <sup>2</sup> 1971 2 sov	15-04-2026	3 950 000	3 900 000		3 900 000	21 910
3 Lyubakken 9 ,2385 BRUMUNDDAL 142 m <sup>2</sup> 1969 3 sov	31-05-2023	2 945 000	2 890 000		2 890 000	20 352
4 Rostadvegen 30 ,2385 BRUMUNDDAL 173 m <sup>2</sup> 1970 3 sov	04-06-2025	4 500 000	4 300 000		4 300 000	16 996
5 Bjørgevegen 51 ,2385 BRUMUNDDAL 249 m <sup>2</sup> 1967 2 sov		3 900 000	3 700 000		3 700 000	14 510
6 Lyubakken 10 ,2385 BRUMUNDDAL 137 m <sup>2</sup> 1969 3 sov	29-04-2024		1 950 000		1 950 000	14 234
7 Rognvegen 12 ,2385 BRUMUNDDAL 179 m <sup>2</sup> 1971 3 sov	17-02-2025	2 950 000	2 700 000		2 700 000	12 217
8 Viulvegen 17 ,2385 BRUMUNDDAL 213 m <sup>2</sup> 1958 6 sov	26-12-2024	2 990 000	2 850 000		2 850 000	10 440

Kilde :  
 Eiendomsverdi

### Om sammenlignbare salg

Utvalget er i utgangspunktet basert på likhetskriterier i forhold til den takserte boligen, men merk at det likevel kan være betydelige forskjeller i eksempel byggeår, arealer, soverom, beliggenhet, solforhold, utsyn mm. I tillegg vil det også kunne være store forskjeller i teknisk standard på de sammenlignbare boligene. Utvalget vil også kunne inneholde omsetningspriser som går vesentlig tilbake i tid. De ovennevnte forskjeller vil derfor være vurdert av takstmann og korrigert for i fastsettelsen basert på en skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

# Beregninger

## Årlige kostnader

Forsikring, estimert på <a href="https://www.huseierne.no/politisk-arbeid/bokostnadsindeksen/">https://www.huseierne.no/politisk-arbeid/bokostnadsindeksen/</a> Bruk linken til å se på forutsetningene for tallene.	Kr.	10 613
Off. avgifter og ev. eiendomsskatt, estimert på <a href="https://www.huseierne.no/politisk-arbeid/bokostnadsindeksen/">https://www.huseierne.no/politisk-arbeid/bokostnadsindeksen/</a> Bruk linken til å se på forutsetningene for tallene.	Kr.	29 240
Vedlikeholdskostnader, estimert på <a href="https://www.huseierne.no/politisk-arbeid/bokostnadsindeksen/">https://www.huseierne.no/politisk-arbeid/bokostnadsindeksen/</a> Bruk linken til å se på forutsetningene for tallene. Sum årlige kostnader er kun ett estimat og vil variere.	Kr.	42 421
<b>Sum Årlige kostnader (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>82 500</b>

## Teknisk verdi bygninger

### Tomannsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	6 300 000
Frdrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr. -	3 500 000
<b>Sum teknisk verdi - Tomannsbolig</b>	<b>Kr.</b>	<b>2 800 000</b>

### Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	230 000
Frdrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr. -	100 000
<b>Sum teknisk verdi - Garasje</b>	<b>Kr.</b>	<b>130 000</b>

### Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	320 000
Frdrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr. -	150 000
<b>Sum teknisk verdi - Garasje</b>	<b>Kr.</b>	<b>170 000</b>

### Sum teknisk verdi bygninger

**Kr. 3 100 000**

## Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.	1 100 000
-------------------	-----	-----------

### Beregnet tomteverdi

**Kr. 1 100 000**

## Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

<b>Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>4 200 000</b>
----------------------------------------------------------------------------------------	------------	------------------

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

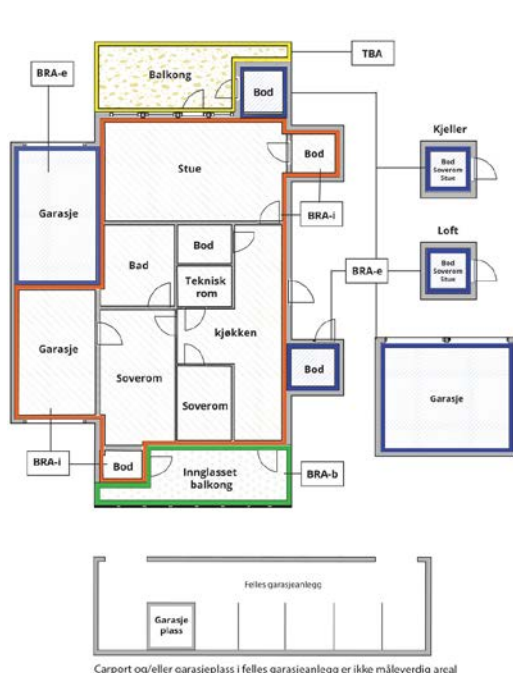
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



Carport og/eller garasje plass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod'er
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. [Vil du vite mer?](#)

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	151			151	36
Kjeller	117			117	
<b>SUM</b>	<b>268</b>				<b>36</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>268</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Bad 1, kjøkken, stue, vindfang 1, toalettrom, gang 1, soverom 1, soverom 2, soverom 3, trapperom, bad 2, vindfang 2, gang 2, soverom 4, stue/kjøkken, trapperom 2		
Kjeller	Soverom 1, hobbyrom, gang, soverom 2, bod 1, teknisk rom, bad, bod 2, bod 3, bod 4, bod 5, kjølerom		

### Kommentar

Oppmålt med lasermåler.

Målt takhøyde 1. etasje: Varierende, målt 2,41 m.

Målt takhøyde kjeller: Varierende, målt 2,18 m og 2,12 m.

Se forutsetninger i rapporten angående arealregler.

Det totale bruksarealet er alltid større enn summen av arealene fra hvert enkelt rom. Boenhetens totale bruksareal inneholder også arealer for innvendige vegger.

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

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

Følgende areal er medtatt i åpent areal(TBA):

- Areal terrasse mot sør/øst: 27 m<sup>2</sup>
- Areal terrasse mot sør: 7 m<sup>2</sup>
- Areal terrasse ved inngang: 2 m<sup>2</sup>

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

**Kommentar:** Det er følgende avvik på tegninger (se også byggetegninger):

1. etasje:

- Et soverom på tegning er fjernet og blitt endel av stue.

Kjeller:

- Rom som står om EV IKKE INNREDET er brukt som soverom og bod.
- Matbod i kjeller er omgjort til bad.
- Kjølerom er ikke inntegnet på tegninger.

Du må søke kommunen om bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel eller omvendt. Det er observert rom i boligen som ikke er bruksendret. Jeg anbefaler å undersøke dette med kommunen. se [https://dibk.no/bygge-selv/bruksendring-i-boliger---](https://dibk.no/bygge-selv/bruksendring-i-boliger---sporsmal-og-svar/) sporsmal-og-svar/.

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

## Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.Etasje		22		22	
<b>SUM</b>		<b>22</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>22</b>				

### Romfordeling

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

#### Kommentar

Oppmålt med lasermåler.

Se forutsetninger i rapporten angående arealregler.

#### Lovlighet

##### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Ingen ytterligere kommentarer.

##### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

## Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.Etasje		34		34	
<b>SUM</b>		<b>34</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>34</b>				

### Romfordeling

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

#### Kommentar

Oppmålt med lasermåler.

Se forutsetninger i rapporten angående arealregler.

#### Lovlighet

##### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Ingen ytterligere kommentarer.

##### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
21.4.2026	Petter Wangen	Takstingeniør
	Tor Magnus Lien	Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3411 RINGSAKER	32	390		0	943.5 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Rognvegen 14

### Hjemmelshaver

Lien Tor Magnus

### Kommentar

Det tas spesifikt forbehold om feil og mangler i kartet.

## Eiendomsopplysninger

### Adkomstvei

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, via privat adkomst.

### Regulering

BAKKEHAUGEN@ROSTAD@ROGNJORDET

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

### Tinglyste/andre forhold

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

1972/634-1/11

26.01.1972

BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.

### Kommuneplan

Kommuneplanens arealdel 2025@2040

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

### Fremmedartslista

Fremmedartslista (tidligere 'Norsk svarteliste') er en oversikt over innførte arter som er vurdert til å utgjøre en høy økologisk risiko. Disse plantene sprer seg aggressivt, er livskraftige og danner tette bestander som fortrenger andre vekster. Flere av plantene på fremmedartslista er vanlige hageplanter som har spredd seg ut i naturen og kalles «hagerømlinger». Det er ikke opplyst om at det finnes slike arter på tomten. Se mer info [https://snl.no/tema/Planter\\_p%C3%A5\\_fremmedartslista](https://snl.no/tema/Planter_p%C3%A5_fremmedartslista).

## Bygninger på eiendommen

### Garasje

**Anvendelse**

Garasje

**Byggeår**

1985

**Standard**

Enkel standard.

**Vedlikehold**

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

**Kommentar**

Ca. år opplyst av eier.

**Beskrivelse**

Grovstøpt gulv. Grunnmur i murte blokker. Yttervegg i trekonstruksjon. Mønet skråtak i trekonstruksjon. Undertaksbord. Stående utvendig trekledning. Liggende utvendig trekledning. Taktekking i betongtakstein. Trevinduer med 1+1 lags glass. Treporter/dører. Vippeport. Innlagt strøm.

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

### Garasje

**Anvendelse**

Garasje

**Byggeår**

1986

**Standard**

Enkel standard.

**Vedlikehold**

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

**Kommentar**

Ca. år opplyst av eier.

**Beskrivelse**

Grovstøpt gulv. Grunnmur i murte blokker. Yttervegg i trekonstruksjon. Mønet skråtak i trekonstruksjon. Stående utvendig trekledning. Liggende utvendig trekledning. Taktekking med metallplater. Vindski i tre. Treporter/dører. Vippeport.

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

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	13.04.2026	Dato info ble innhentet.	Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	22.04.2026		Gjennomgått		Nei
Energiattest	22.04.2026		Gjennomgått		Nei
Dokumentasjon våtrom.			Finnes ikke		Nei
Dokumentasjon håndverkstjenester.			Ikke gjennomgått		Nei
Takstingeniørens arealskisse fra befaring.	22.04.2026	Ligger i Samspell.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no og Statens kartverk.	13.04.2026		Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæringer el-anlegg.			Finnes ikke		Nei
Eventuell tidligere takst/skaderapport.			Finnes ikke		Nei
Byggegodkjente tegninger bolig.	12.08.1969		Gjennomgått		Nei
Byggegodkjente tegninger uthus/garasje.	25.08.1988	Og tegning uten dato.	Gjennomgått		Nei
Ferdigattest.	12.04.1972	Ferdigattest tilbygging bolig og garasje: 20.12.1985	Gjennomgått		Nei
Bruksrettigheter.			Ikke gjennomgått		Nei
Situasjonskart.	13.04.2026		Gjennomgått		Nei
Ubekreftet grunnbok.	13.04.2026		Gjennomgått		Nei
E-post til kunde med forberedelser til befaring.	12.04.2026		Gjennomgått		Nei
Dokumentasjon radon.	01.06.2012		Gjennomgått		Nei
Rekvirent/selger.	21.04.2026	Fremviste eiendommen.	Gjennomgått		Nei
FDV-dokumentasjon.			Finnes ikke		Nei

# Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	28.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## Forutsetninger

### Struktur og referansenivå

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

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

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

### Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

### Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

### Areal

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

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle 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.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

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

### Personvern

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

# Fremtind

Et forsikringsselskap eid av SpareBank 1 Gruppen, DNB og Eika Gruppen

Foretaksnr. NO 915 651 232  
Hammersborggata 8, 0187 Oslo  
Postboks 778 Sentrum, 0106 Oslo  
fremtind.no

Selgers egenerklæring  
Salg av bolig

- Fyll ut egenerklæringen så godt du kan

Vi vet at det er mye som skal gjøres når du skal selge en bolig. Men innimellom rydding, vasking og flytting håper vi du klarer sette av god tid til å fylle ut egenerklæringen. En godt utfylt egenerklæring er nemlig den beste måten å sikre et ryddig og trygt boligsalg på, fritt for krangler eller uenigheter i etterkant.

- Finn frem dokumenter som handler om boligen din

Har du dokumenter for arbeider som er gjort, informasjonsskriv fra borettslaget/sameiet eller kvitteringer på reparasjoner, kan det være lurt å finne frem dette før du starter utfyllingen slik at du har det tilgjengelig.

- Alle spørsmålene i egenerklæringen er obligatorisk å svare på.

## Selger av boligen

Selger 1: fornavn og etternavn <i>Tor Magnus Lien</i>
Selger 2: fornavn og etternavn
Hvis det er flere enn to selgere kan du skrive inn navnene her <i>Maren Synnøve Saxrud Lien</i>

Jeg vil gi korrekte opplysninger som en del av min opplysningsplikt. Boligkjøper kan holde meg økonomisk ansvarlig for ufullstendige eller feil opplysninger.

## Boligen som selges

Adresse <i>Rognvegen 14</i>	Postnummer <i>2385</i>	Sted <i>Brumunddal 42</i>
Har du bodd i boligen de siste 12 månedene? <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Året og måneden du overtok boligen	

Ved salg av fritidsbolig: Har du benyttet eiendommen som fritidsbolig i løpet av de siste 12 månedene?

## Selges boligen på vegne av noen andre?

Hva betyr det for kjøper dersom selger ikke kjenner boligen? Det betyr at selgeren ikke har svart på noen av spørsmålene i egenerklæringen. Derfor mangler den nesten alt som vanligvis er der, inkludert informasjon om mulige feil eller mangler. Det kan likevel finnes nyttig informasjon under spørsmål 43 på side 9.

Selges boligen som et dødsbo? <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei	
Selges boligen med fullmakt? (Hvis du selger boligen på vegne av noen andre velger du "Ja") <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei	Hvis ja, skriv navn på fullmektig
Kjenner du boligen? <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	
Hvis du ikke kjenner boligen, skal du ikke svare på alle spørsmålene. Kommer du likevel på noe, stort eller smått, som kjøperen kan oppfatte som negativt eller problematisk, kan du skrive dette under spørsmål 43 på side 9.	

Selgers initialer: *T.M.L. M.S.S.L*

Side 1

## Våtrom, tak og fasade

<p>1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>	<p>Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort</p>
<p>2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eier?</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p> <p>Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av?</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Faglært <input type="checkbox"/> Ufaglært <input type="checkbox"/> Begge</p> <p>Hvis ja, vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei</p>	<p>Hvis ja, beskriv nærmere hva som ble gjort og når dette ble utført</p> <p>Byttet ut badekar til dusj/kabinett og servantskap</p> <p>Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt eller sluk</p> <p>Ble ikke fornyet eller oppgradert</p>
<p>3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>	<p>Hvis ja, beskriv hvilken type dokumentasjon</p>
<p>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?</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>	<p>Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort</p> <p>Gradrenne tilbygg - is i takrenne</p> <p>Ble lagt ny papp i gradrenne fra takrenne og 1-1/2 meter opp på taket.</p> <p>Egen innsats 2018</p>
<p>5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p> <p>Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av?</p> <p><input type="checkbox"/> Faglært <input type="checkbox"/> Ufaglært <input checked="" type="checkbox"/> Begge</p>	<p>Hvis ja, beskriv nærmere hva som ble gjort og når dette ble utført</p> <p>Byttet 3 stk vinduer - egen innsats</p> <p>utført 2016</p>

Selgers initialer:

TML

M.S.S.L.

<p>6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader, vanninntrengning? Eller om noen av vinduene i boligen er punktert?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>	<p>Hvis ja, beskriv feilen, og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet, og når dette ble gjort</p>
<p>7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger av enten deg eller tidligere eiere?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p> <p>Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av?</p> <p><input type="checkbox"/> Faglært <input type="checkbox"/> Ufaglært <input type="checkbox"/> Begge</p>	<p>Hvis ja, beskriv nærmere hva som ble gjort og når dette arbeidet ble utført</p>
<p>8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>	<p>Hvis ja, beskriv feilen, og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet, og når dette ble gjort</p> <p><i>En sprekk i kjeller veggs i tilbygg ikke gjort noe tiltak</i></p>

## Drenering, fukt og lekkasje

<p>9. Vet du om det er, eller har vært feil, eller skader med dreneringen?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>	<p>Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort</p>
<p>10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>	<p>Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort</p>
<p>11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p> <p>Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av?</p> <p><input type="checkbox"/> Faglært <input type="checkbox"/> Ufaglært <input type="checkbox"/> Begge</p> <p>Hvis ja, gjelder dette hele eller deler av boligen?</p> <p><input type="checkbox"/> Hele <input type="checkbox"/> Deler</p>	<p>Hvis ja, beskriv nærmere hva som ble gjort, når det ble gjort og hvem utførte arbeidet</p> <p>Hvis arbeidet kun gjelder deler av boligen, spesifiser hvilke deler</p>

Selgers initialer:

*T.M.L.*

*M.S.S.L*

<p>12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>	<p>Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort</p>
<p>13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>	<p>Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort</p>

## Tekniske installasjoner

<p>14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>	<p>Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort</p>
<p>15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p> <p>Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av?</p> <p><input type="checkbox"/> Faglært <input type="checkbox"/> Ufaglært <input type="checkbox"/> Begge</p>	<p>Hvis ja, beskriv nærmere hva som ble gjort og når dette arbeidet ble utført</p>
<p>16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p> <p>Hvis ja, har du opplevd at dette er ustabil?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei</p>	<p>Hvis ja, beskriv nærmere</p>
<p>17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, badervifte eller andre installasjoner?</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>	<p>Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort</p> <p><i>Baderoms vifte bad i kjeller. ikke gjort noe tiltak enda.</i></p>

Selgers initialer:

*TML M.S.S.L*

# Fremtind

Et forsikringsselskap eid av SpareBank 1 Gruppen, DNB og Eika Gruppen

Selgers egenerklæring

Salg av bolig

<p>18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p> <p>Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av?</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Faglært <input type="checkbox"/> Ufaglært <input type="checkbox"/> Begge</p>	<p>Hvis ja, beskriv nærmere hva som ble gjort og når dette ble utført</p> <p>Byttet fyrkjøle 2012</p> <p>Rørlegger mester Tor Magnus Lien</p>
<p>19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>	<p>Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort</p> <p>Sprekk innerør pipe, reparert og godkjent av ringaker brannvesen.</p> <p>Arbeid utført av eier. (egen innsats)</p>
<p>20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p> <p>Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av?</p> <p><input type="checkbox"/> Faglært <input checked="" type="checkbox"/> Ufaglært <input type="checkbox"/> Begge</p>	<p>Hvis ja, beskriv nærmere hva som ble gjort og når dette ble utført</p> <p>Se punkt 19</p>
<p>21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p> <p>Hvis ja, vet du om kommunen har gitt tillatelse til at oljetanken kan bli liggende?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei</p>	<p>Hvis ja, beskriv nærmere</p> <p>Olje tank fjernet 2022</p>
<p>22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>	<p>Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort</p>
<p>23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p> <p>Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av?</p> <p><input type="checkbox"/> Faglært <input type="checkbox"/> Ufaglært <input type="checkbox"/> Begge</p>	<p>Hvis ja, beskriv nærmere hva som ble gjort og når dette ble utført</p>

Selgers initialer:

TML

M.S.S.L.

Side 5

## Eiendommen og omgivelsene

<p>24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller liknende?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>	<p>Hvis ja, beskriv nærmere</p>
<p>25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>	<p>Hvis ja, beskriv nærmere</p>
<p>26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p> <p>Hvis ja, er tiltaket godkjent av kommunen?</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei</p>	<p>Hvis ja, beskriv nærmere</p> <p>Generasjonens bolig 1984 Tømmer Erling Lien</p>
<p>27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p> <p>Hvis ja, er tiltaket godkjent av kommunen?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei</p>	<p>Hvis ja, beskriv nærmere</p> <p>Innredet 3stk soverom - Kjellerstue og bed. Tiltaket ble gjort før nye bestemmelser</p>
<p>28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdiggattester fra kommunen?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>	<p>Hvis ja, beskriv nærmere</p>

Selgers initialer:

TML

M.S.S.L.

# Fremtind

Et forsikringselskap eid av SpareBank 1 Gruppen, DNB og Eika Gruppen

Selgers egenerklæring

Salg av bolig

<p>29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller liknende på eiendommen? Eller den ligger i et fareområde?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>	<p>Hvis ja, beskriv nærmere</p>
<p>30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p> <p>Hvis ja, er utleiedelen godkjent for utleie av kommunen?</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei</p>	<p>Hvis ja, beskriv nærmere</p> <p>Ble bygget generasjons bolig i 1984.</p>
<p>31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p> <p>Hvis ja, er alle boenhetene godkjent av kommunen?</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei</p>	<p>Hvis ja, beskriv nærmere</p> <p>Se punkt 30.</p>
<p>32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>	<p>Hvis ja, skriv in cirka-tidspunkt når radonmålingen startet og sluttet, og hva resultatet av målingen ble</p> <p>Kommunen har gjennomført. Har ikke resultat, måling ble gjennomført og godkjent (målinger tatt januar/februar)</p>
<p>33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller utført målinger for boligen?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>	<p>Hvis ja, beskriv nærmere</p>

Selgers initialer:

TML

M.S.S.L

Side 7

<p>34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>	<p>Hvis ja, beskriv nærmere</p>
<p>35. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>	<p>Hvis ja, beskriv nærmere</p>
<p>36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan øke utgifter som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>	<p>Hvis ja, beskriv nærmere</p>

## Generelt

<p>37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>	<p>Hvis ja, beskriv nærmere</p> <p><i>1 stk enkel garasje og 1 stk dobbel garasje</i></p>
<p>38. Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>	<p>Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort</p>
<p>39. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>	<p>Hvis ja, beskriv arbeidet, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort</p>
<p>40. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>	<p>Hvis ja, beskriv feilene og omfanget</p>

Selgers initialer:

*TML M.S.S.L.*

# Fremtind

Et forsikringselskap eid av SpareBank 1 Gruppen, DNB og Eika Gruppen

Selgers egenerklæring

Salg av bolig

<p>41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>	<p>Hvis ja, beskriv nærmere</p> <p>Siger litt vann inn i enkel garasje på vore (Snøsmelting)</p>
<p>42. Er det bestilt Norgespris på strøm?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>	<p>Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowattime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.</p>

## Tilleggs kommentarer

43. Hvis det er noe annet ved eiendommen eller boligen som det kan være viktig for kjøperen å vite om kan du skrive det her. Du kan også bruke denne boksen til å legge inn det du ikke fikk plass til andre steder.

Selgers initialer:

TML

M.S.S.L

Side 9

## Boligselgerforsikring

Boligselgerforsikringen fra Fremtind dekker boligselgers ansvar for feil og mangler i henhold til avhendingsloven ved salg av hus, hytte, leilighet og tomt. Har du boligselgerforsikring vil Fremtind hjelpe deg ved eventuelle reklamasjoner fra kjøper.

- ◆ Du får juridisk bistand ved erstatningskrav.
- ◆ Forsikringen dekker økonomisk ansvar.
- ◆ Forsikringen gjelder fra budaksept, maksimalt 12 måneder før overtakelse.
- ◆ Forsikringen gjelder i 5 år etter overtakelse.

## Informasjon om forsikringen

Produktinformasjon, vilkår og forenklede vilkår (IPID) er vedlagt egenerklæringen. Hvis du vil vite mer om forsikringen kan du kontakte din megler.

## Pris og betaling

Prisen på boligselgerforsikringen avhenger av hvor mye du får solgt eiendommen din for. Forsikringstilbudet gjelder i 6 måneder fra egenerklæringen signeres. Betaling for forsikringen skjer ved at prisen automatisk trekkes fra oppgjøret ditt.

## Du kan ikke kjøpe boligselgerforsikring hvis:

- ◆ salget er mellom ektefeller, søsken eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje.
- ◆ salget er mellom personer som bor eller har bodd på eiendommen de siste 12 måneder.
- ◆ salget skjer i næringsøyemed. Med næringsøyemed menes tilfeller der privatpersoner eller foretak har kjøpt eiendommen med formål om å tjene penger. Dette inkluderer eiendom kjøpt med helt eller delvis profittformål, enten selger driver med utvikling, oppussing, omsetning eller utleie av eiendommen.
- ◆ salget er et kontraktsoppdrag og kjøp av boligselgerforsikring skjer etter kontraktsmøtet.
- ◆ det ikke foreligger gyldig tilstandsrapport i henhold til forskrift til avhendingslova og rapporten er eldre enn 12 måneder ved budaksept.
- ◆ eiendommen allerede er lagt ut for salg.

Ønsker du å kjøpe boligselgerforsikring?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nei	<input type="checkbox"/> Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring i henhold til vilkårene
<input checked="" type="checkbox"/> Jeg bekrefter å ha lest og forstått vilkårene, IPID, og hva forsikringen dekker og ikke dekker.			

## Signatur

Selger 1: sted	Selger 1: dato	Selger 1: underskrift
<i>Tor Magnus Lien</i>		
Selger 2: sted	Selger 2: dato	Selger 2: underskrift
<i>Maren Sunnøve Lien</i>		
Hvis det er flere enn to selgere skal de signere her		

# Nabolagsprofil

Rognvegen 14 - Nabolaget Aannerud - vurdert av 42 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Godt voksne
- Eldre



## Offentlig transport

Ånnerudvegen Linje 615, 628, 634	3 min	0.2 km
Brumunddal stasjon Linje F6, RE10, RE11	7 min	3.2 km
Oslo Gardermoen	1 t 5 min	

## Skoler

Fagerlund skole (1-7 kl.) 524 elever, 42 klasser	13 min	1.1 km
Hempa skole (1-7 kl.) 129 elever, 9 klasser	24 min	2 km
Brumunddal ungdomsskole (8-10 kl.) 374 elever, 30 klasser	17 min	1.5 km
Ringsaker videregående skole 750 elever	17 min	1.5 km



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 84/100



## Kvalitet på skolene

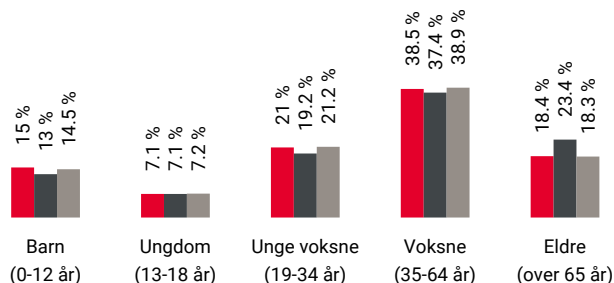
Veldig bra 83/100



## Naboskapet

Godt vennskap 67/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Aannerud	1 297	614
Brumunddal	11 056	5 444
Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

Kjerringhaugen Steinerbarnehage (1-5 år) 14 barn	9 min	0.8 km
Tømmerli barnehage (1-5 år) 46 barn	11 min	0.9 km
Bjørkebo barnehage AI (0-5 år) 73 barn	17 min	1.5 km

## Dagligvare

Spar Sveum PostNord	16 min	1.5 km
Coop Extra Fabrikkvegen	22 min	

## Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



### Støynivået

Lite støynivå 84/100



### Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 84/100



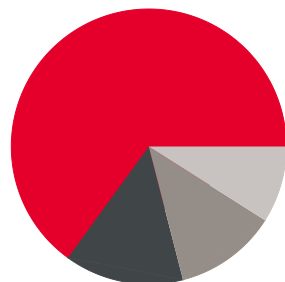
### Trafikk

Lite trafikk 83/100

## Sport

Veldrevegen treningsfelt	8 min
Ballspill	0.7 km
Brumunddalshallen, flerbrukshall	13 min
Aktivitetshall	1.1 km
Fønix Treningssenter	7 min
NorGym	7 min

## Boligmasse



- 65% enebolig
- 14% rekkehus
- 12% blokk
- 9% annet

## Varer/Tjenester



Mølla

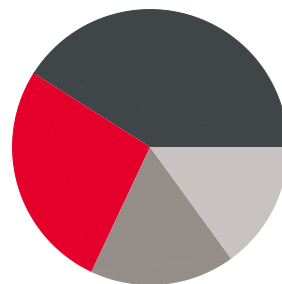
5 min



Vitusapotek Fabrikkvegen

21 min

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 27% i barnehagealder
- 41% 6-12 år
- 17% 13-15 år
- 15% 16-18 år

## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



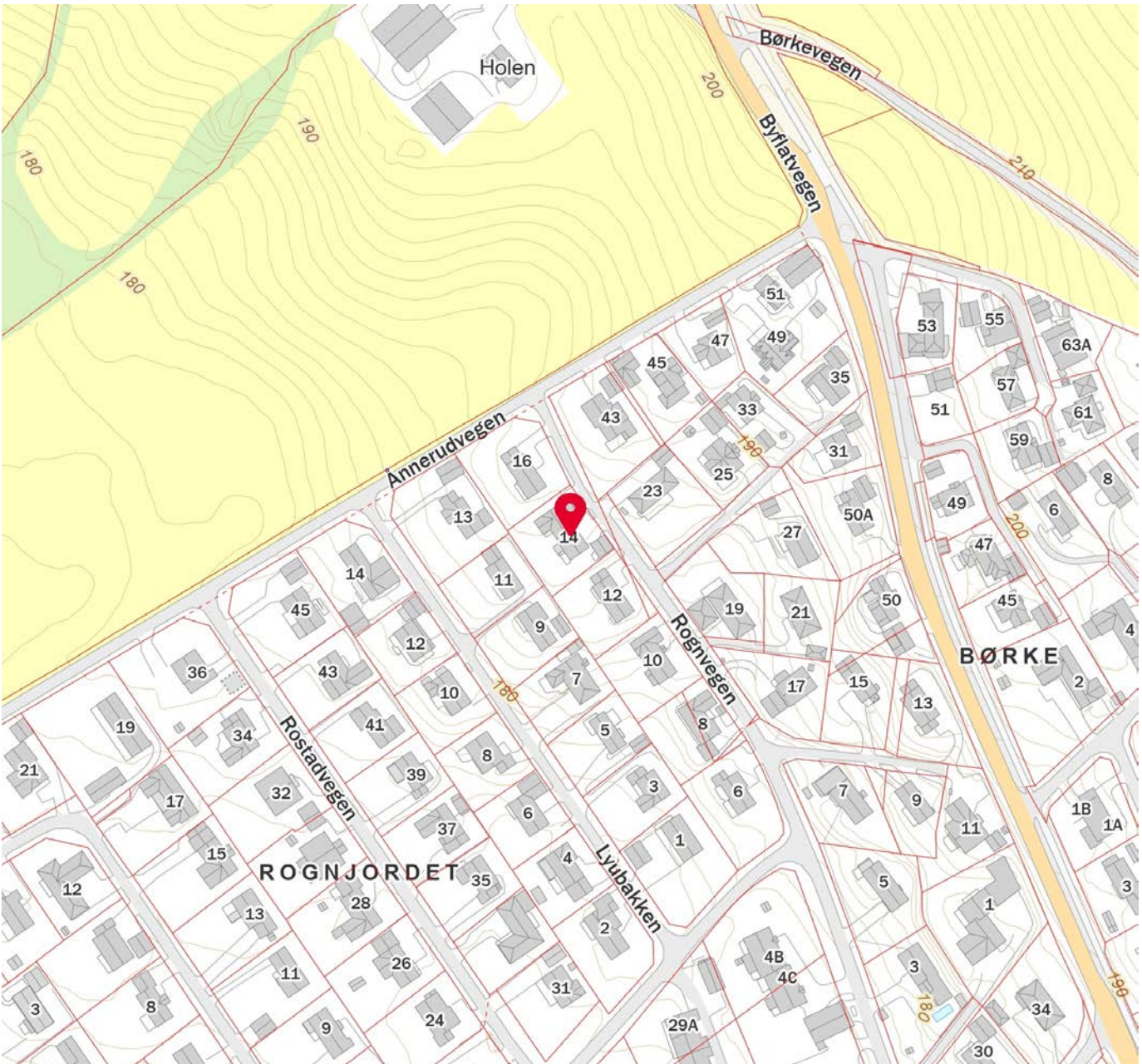
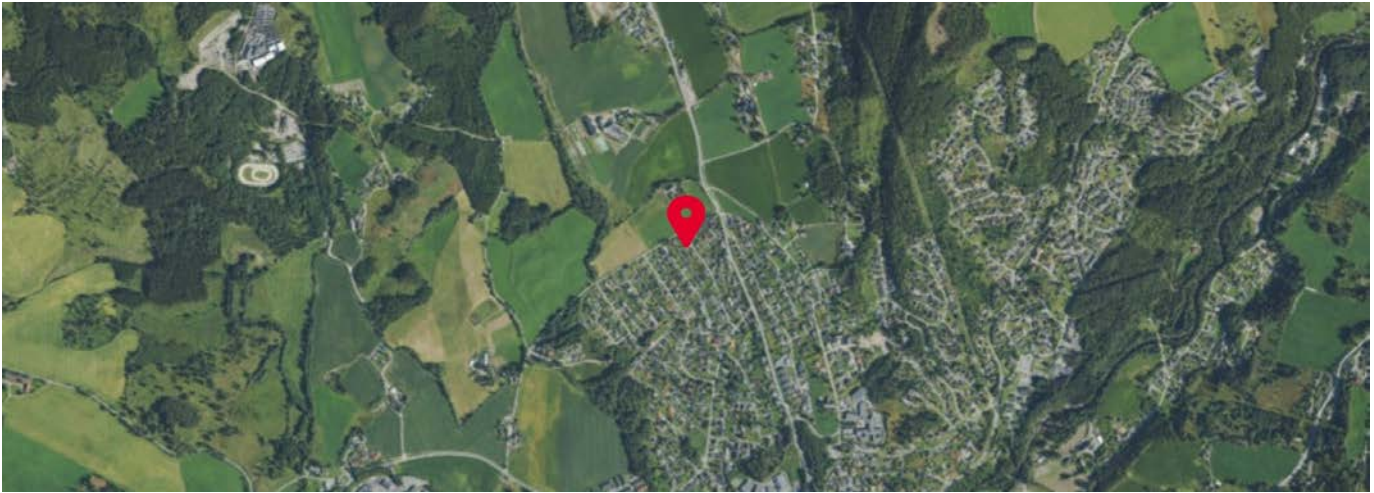
0%

44%

- Aannerud
- Brumunddal
- Norge

## Sivilstand

		Norge
Gift	29%	33%
Ikke gift	54%	54%
Separert	13%	9%
Enke/Enkemann	4%	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 naboen 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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

**9. 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, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

**16. 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 nettkrenkelseser
- 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](mailto:post@help.no). Les mer på [help.no](http://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](http://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](http://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:** Rognvegen 14  
2385 BRUMUNDDAL

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Thomas Granberg

**Oppdragsnummer:**

**Telefon:** 913 05 873  
**E-post:** thomas.granberg@aktiv.no

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