

**aktiv.**

Børkevegen 55A, 2385 BRUMUNDDAL

**Innholdsrik enebolig med panoramautsikt øverst på Børke-feltet. Solrik hage og terrasse. Attraktiv beliggenhet.**



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 3 650 000,-  
**Omkostn.:** Kr 92 600,-  
**Total ink omk.:** Kr 3 742 600,-  
**Selger:** Eileen Britt Ellingsen

**Salgsobjekt:** Enebolig  
**Eierform:** Eiet  
**Byggeår:** 1956  
**BRA-i/BRA Total** 303/335 kvm  
**Tomtstr.:** 1558 kvm  
**Soverom:** 5  
**Antall rom:** 6  
**Gnr./bnr.** Gnr. 31, bnr. 172  
**Oppdragsnr.:** 1214240136

# Innholdsrik enebolig med panoramautsikt øverst på Børke-feltet. Solrik hage og terrasse.

Velkommen til Børkevegen 55A!

Dette er en stor og innholdsrik enebolig som ligger øverst på Børke-feltet og har panoramautsikt over Mjøsa og omkringliggende områder. Gode solforhold. Denne boligen går over 3. etasjer og inneholder bla. 5 soverom, kjøkken, bad, stor stue, WC-rom og kjeller.

Eiendommen ligger ca 2 km nord for Brumunddal sentrum, øverst på Børke-feltet/Bjørgeberget. Fra eiendommen er det flott utsikt mot Mjøsa og Brumunddal. Eiendommen ligger i vesthelling og har gode lys- og solforhold. Ca 1 km til skole og barnehage. Ca 2 km til sentrum med et godt servicetilbud og et rikt utvalg av forretninger, kjøpesenter, bank, post mv. Flotte turmuligheter.

Merk deg dette:

- 5 soverom
- Panoramautsikt
- Stor enebolig
- Sentralt
- Stort potensiale



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Tilstandsrapport .....	47
Egenerklæring .....	77
Nabolagsprofil .....	83
Budskjema .....	91

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 303 kvm

BRA - e: 32 kvm

BRA totalt: 335 kvm

TBA: 95 kvm

### Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 110 kvm 2 ganger, 2 boder, jordkjeller, vaskekjeller, 2 lagerrom og fyrrom

1. etasje

BRA-i: 142 kvm Gang, toalettrom, kjellernedgang, 3 soverom, bod, bad, kjøkken og stue

BRA-e: 2 kvm Bod

2. etasje

BRA-i: 51 kvm Gang, toalettrom, kott, 2 soverom, loftsrom og raftekott.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

95 kvm

### Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 30 kvm

### Ikke målbare arealer

Boligens GUA er 353 m<sup>2</sup>.

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

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Oppmålt bruksareal.

Takhøyder under 1,9 m som er grensen for målbart areal, er oppmålt etter NS 3940.

Deler med lav takhøyde uten målbart areal i kjeller og 2.etg. Kjeller: En parkeringsplass og bod på ca. 5 m<sup>2</sup> er ikke med medtatt i arealet, da det ligger utenfor boligens

hoveddel. Åpent areal (TBA) er terrassen.

Arealet av ikke utgravd kjeller er også oppgitt som Areal ved lav himlingshøyde.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner.

Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

Ikke mulig å måle korrekt areal i del av kjeller som ikke er utgravd, 16 m<sup>2</sup> er medtatt av det arealet.

### **Tomtetype**

Eiet

### **Tomtestørrelse**

1558 kvm

### **Tomtebeskrivelse**

Stor eiertomt. Tomten er opparbeidet og beplantet med bl.a. blåbærbusk, plommetre, epletre, rips, solbær, rabarbra og bringebær. I tillegg drivhus. Asfaltert gårdsplass.

Beregnet areal er basert på en oppmåling i digitalt kart. Det gjøres oppmerksom på at slike type arealangivelser (med eventuelle tilhørende kart) kan være upresise og at man dermed kan få avvik i både areal og grenser ved en eventuell fremtidig oppmåling. Mangel grunnet avvikende grenser og/eller arealsvikt (jf. avhendingslovas § 3-3) kan derfor ikke påberopes.

Ubebygget boligtomt nedenfor eiendommen (mot sørvest), og mulighet for fremtidig boligbebyggelse. Men den ubebygde tomte har en del begrensninger som er tinglyst med tanke på bruk. Bebyggelsen skal plasseres lengst nord på tomten slik at utsikten forringes minst mulig. Eier av tomten skal holde vegetasjonen nede med tanke på utsikt. Det tillates å bygge 2 etasjer under forutsetning at 1 etg ligger på nivå med adkomstvegen til adkomstvegen til gnr 31, bnr 1. Det gis dispensasjon til å plassere bebyggelse inntil 2 meter fra tomtegrense.

### **Beliggenhet**

Eiendommen ligger ca 2 km nord for Brumunddal sentrum, øverst på Børke- feltet/ Børgeberget. Fra eiendommen er det flott utsikt mot Mjøsa og Brumunddal.

Eiendommen ligger i vesthelling og har meget gode lys- og solforhold.

Ca 1 km til skole og barnehage. Ca 2 km til sentrum med et godt servicetilbud og et rikt utvalg av forretninger, kjøpesenter, bank, post mv.

### **Adkomst**

Følg Berger Langmoens veg / Byflatvegen fra sentrum og ta opp Bjørgevegen. Hold til høyre, til du kommer til eiendommen.

Alternativt følg Berger Langmoens veg / Byflatvegen fra sentrum, og ta opp Børgevegen, deretter en stikkveg til høyre. Se for øvrig kart.

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

### **Bebyggelsen**

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus. Noe gårdsbruk.

### **Bygningssakkyndig**

Jostein Sveen Engh

### **Type rapport**

Tilstandsrapport

### **Byggemåte**

Enebolig er bygget i 1956. Standard fra byggeåretene, med enkelte fornyelser av enkelte overflater og komponenter.

Enkel garasje i trekonstruksjoner. Slitt bygg. Lagret gods og eiers annen disponering gjorde at bygget ikke var disponibelt innvendig ved befaring. Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Beskrivelse av byggemåte er hentet fra tilstandsrapport datert 31.03.2025, utført av Jostein Engh ved Obron Øst AS.

Tilstandsrapporten angir også byggetekniske tilstandssvekkelser (tilstandsgrader-TG)

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

Utvendig

- Taktekking - 2: Utett glippe i hjørne

- Nedløp og beslag: Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag. Gamle beslag må skiftes samtidig med taktekking.

- Veggkonstruksjon: Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen. Kledningen er veldig slitt og har en del skader.

- Takkonstruksjon/Loft: Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Det er avvik: Det aller meste av loftet over hanebjelkene er ikke tilgjengelig eller besiktiget.

Deler av takkonstruksjonen er ca 70 år, vil alltid ha noe alder/forvitningskader.

- Vinduer: Det er avvik: Slitte kjellervinduer. Eldre vinduer med bruksslitasje, de vil ha slitasje på pakningertettelister, skinner og låsemekanisme.

- Dører: Det er avvik: Slitt kjellerdør. Manglende omramning på terrassedør mot sør.

#### Innvendig

- Overflater: Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente. Steder med noe knirk i gulv. Slitte overflater i 2.etg.

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

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

- Pipe og ildsted: Det er avvik: Eldre piper vil ofte ha forvitningskader. Fuktmerker i sotluke. Frost skader i pipe over tak.

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

- Innvendige dører: Del slitte dører

- Andre innvendige forhold: Ujevne støpte kjellergulv.

- 1. etasje > bad. Tilliggende konstruksjoner våtrom: Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen. Eier opplyser om fuktskade i vegg i dusjen.

#### Spesialrom

- 1. etasje > toalettrom. Overflater og konstruksjon: Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

#### Tekniske installasjoner

- Vannledninger: Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Det er avvik: Enkelte koblinger er provisorisk tettet med tape. Vannrør til kjøkken henger løst i kjeller.

- Avløpsrør: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Gamle soilrør har forvitring og slitasje innvendig.

- Ventilasjon: Det er avvik: Eternitt ventilasjonskanal i kjeller.

- Vaskekjeller: Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt. Det er avvik: Rommet er ikke bygget som et komplett våtrom, ikke vanntette overflater.
- Andre installasjoner: Det er avvik: Skade i slangen. Et rør er ikke påkoblet. Provisorisk oppsatt på en bruskasse.
- Sentralfyr: Det er avvik: Sentralfyr og radiatorer er ikke i bruk. Ukjent tilstand, gammelt og utgått på dato, fyr må totalrenoveres hvis den skal benyttes.
- Elektrisk anlegg: Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll? Ja Eldre anlegg bør ha utvidet el- kontroll. Utbedringer etter el kontroll nylig utført, bekreftet av elektriker: 3/4- 2025- Stein Kolloen, Automasjon og Montasje. Rapport nr 958306

#### Tomteforhold

- Fuktsikring og drenering: Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje. Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Det er avvik.
- Grunnmur og fundamenter: Det er avvik: Må påregne noe aldersforvitring da deler av komponentene er over 70 år. Fuktighet har forvitret betongveggene. Avskallinger i utvendig mur/ puss, mest ved varmpumpen og ved pipe.
- Terrengforhold: Det er avvik: Terrenget faller noe inn mot bygget. Kondensvann fra varmpumpe må ledes bort fra huset.
- Utvendige vann- og avløpsledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.
- Jordkjeller: Det er avvik: Fuktig rom.

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

#### Utvendig

- Takteking: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak. Det er avvik: Taket er tidligere provisorisk reparert. Forvittringer i platene. Observert åpninger i platene rundt spiker. Skader i vindskier.
- Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Det er ikke montert rekkverk. Slitte terrasse. Terrasser og trapper høyere enn 50 cm skal ha sikkert rekkverk.

Steder med råteskader. Skjevheter i søyler.

#### Innvendig

- Pipe og ildsted - 2: Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten. Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet. Det er avvik: Eldre piper vil ofte ha forvitningskader. Kledd pipekrave i etasjeskille.

- Rom Under Terreng: Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv. Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur. Det er påvist synlig fuktighet på mur/gulv i kjeller. Fuktmerker i kjelleryttervegger. Eier opplyser og at det tidligere kom vann inn i kjeller, ved snøsmelting og mye nedbør. Dette er blitt en del bedre da det ble etablert ny vei og grøfter på oversiden. Det er gjort noen tiltak ved huset også. Men det kommer fortsatt inn vann i kjeller, men ikke så mye som tidligere. Fuktmerker i utvendig mur

#### Våtrom

- 1. etasje > bad. Generell: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Enkelt bad med egen dusjnise. Eier opplyser om fuktskadet vegg mellom dusjen og bod. Dusjnisen er del av et tidligere annet rom. Sprekker i fliser. Det er ikke avrenning fra dusjnisen til sluk.

#### Tomteforhold

- Forstøtningsmurer: Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren. Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav. Det er avvik: Det er noe skjevheter og forvitring. Forstøtningsmurer høyere enn 0,5 meter skal ha rekkverk.

- Oljetank: Det er avvik: Eier opplyser: Det vil komme pålegg fra kommunen om å fjerne tanken, hun har fått varsel på dette tidligere.

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

#### **Sammendrag selgers egenerklæring**

Selger har i egenerklæringen bemerket følgende:

Pkt. 1. Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader? Fukt på vaskerom i kjeller. Fukt/annskader i flisvegg i dusjssone på bad.

Pkt. 2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad. Tilkoblet toalett og vask på baderom. Koblet til dusjkabinett og vask på vaskerom i kjeller.

Pkt. 3. Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende? Ja, et tilfelle av tilbakeslag i gammelt sluk i kjeller.

Pkt. 5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller? Ja, avfukter brukes kontinuerlig på vaskerom i kjeller pga fukt i rom. Noe innsig av vann i jordrommet for noen år siden da det var flom av vann fra gårdsplassen.

Pkt. 6. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade? Ja, utett tak over inngangsparti. Dette ble utbedret sommeren 2024 av firma.

Pkt. 7. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende? Ja, ingen problemer. Men den ene pipa som går via soverommet som tidligere var stue, har ikke vært i bruk på noen år. I peisen som står på soverommet, er peisinnsatsen tatt ut og brannplata på gulvet foran fjernet. Dette grunnet at peisen ikke lenger brukes til fying, dette ble registrert inn til brann og feievesen. Det har derfor ikke blitt feid i den pipa på en stund. Det er muligheter for å sette i stand igjen peisen for bruk, men da må kommunen kontaktes for en kontroll på pipa før det kan fyres opp.

Pkt. 8. Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende? Ja, sprekker i grunnmur etter vanninnsig i kjeller ved flom på gårdsplass som nevnt i tidligere punkt.

Pkt. 9. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende? Ja, mus på loftet. Maur under skifer ved inngangsparti. Noen har kommet inn på våren.

Pkt. 11. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Ja, kun av faglært. Kontroll og andre utskiftninger av eldre el deler. Arbeid utført av Automasjon og montasje.

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

Pkt. 12. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Ja, el-kontroll i 2020, som har blitt utbedret og kontrollert av Automasjon og montasje.

Pkt. 15. Er det nedgravd oljetank på eiendommen? Ja

Pkt. 15,1. Eksisterer det et pålegg fra kommune om å fjerne tanken? Ja.

Pkt. 16. Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade? Ja, kun av ufraglært/egeninnsats/dugnad. Lagt nytt terrassegulv for en del år siden.

Pkt. 17. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende? Ja, 3 rom i 3 etg har vært til tider vært utleid. Utleie av rom i egen bolig trengs det ikke godkjenning for.

Pkt. 18. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Ja, et gammelt vaskerom ble ombygd til soverom, samt satt opp skillevegg og dør inn til en tidligere stue som til nå har vært disponert som soverom. Ingen av disse rommene har blitt søkt om bruksendring.

Pkt. 19. Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser? Ja, det er søkt fradeling for deler av tomten som eier skal beholdet til eget bruk.

Pkt. 20. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen? Ja, nåværende tredør inn til det gamle fyrrommet i kjelleren ble krevet utbyttet med branndør av brann og feievesenet. Dette har ikke blitt gjort siden fyrrommet ikke lenger er i bruk.

Pkt. 23. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger? Ja, tidligere vannskade fra vask på soverommet i 2 etg. Dette ble en forsikringssak og er nå utbedret. Tidligere vannskade på gulv i vaskerom kjeller, som ble utbedret.

Pkt. 24. Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)? Ja, deler av tomten på vestsiden ble fradelt og solgt, og det er her tinglyst avtale med kjøper om å holde vegetasjonen nede på tomten så den ikke stenger for utsikten på eiendommen den ble fradelt fra. Det er og tinglyst grense for hvor høyt det er lov å bygge der.

### **Innhold**

Boligen har følgende innhold:

Kjeller: Gang, badstue, fyrrom, boder/kjellerrom, garasje/verksted.

1. etasje: Entré, gang, bad, wc, kjøkken, stue, spisestue, 3 soverom og kott.

2. etasje: Gang, bod, WC-rom, kontor og 2 soverom.

Ovennevnte innhold er hentet fra takstrappen vedlagt i salgsoppgaven.

### **Standard**

Velkommen til Børkevegen 55A

Generell standard fra byggeår med en del forbedringer. I tillegg til beskrivelsen i tilstandsrapport:

- Sentralstøvsugerer fungerer, men er i dårlig forfatning og bør byttes.
- Innebygget elektrisk peis på kjøkkenet som kan benyttes som en varmekilde.
- Innebygd ventilasjon i tak over kokeplate med downlights (vifta går på håndkontrollen, lysene fra bryter på veggen)
- Elektriske screen med fjernkontroll på alle de store vinduene i stue.
- Varmepumpa i stue er koblet til vannbåren varme i gang/kjøkken.
- Industriell steamer på kjøkken(denne kan enkelt byttes ut med vanlig oppvaskmaskin)
- Nedfelt bakebenk i slitesterk laminat(dette pga det er lite hygienisk å bake på fliser. Treverket kan enkelt byttes ut når det blir slitt)

### **Innbo og løsøre**

Se også beskrivelser under punktet om standard. Løsøre/tilbehør som gardinstenger/ oppheng, frittstående hvitevarer samt dekodere og modem følger i utgangspunktet ikke med i handelen. Det gis ingen garantier i forhold til medfølgende løsøre/tilbehør.

### **Hvitevarer**

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

### **TV/Internett/Bredbånd**

Fiber

### **Parkering**

I garasje eller på biloppstillingsplasser på egen gårdsplass.

### **Solforhold**

Meget gode solforhold med maksimal solgang. Panoramautsikt.

### **Forsikringsselskap og Polisenummer**

IF, polisenummer 3649014

### **Diverse**

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

Feiing ble utført siste gang i 2024. Tilsyn ble sist gang utført i 2021. Ved tilsyn, ble det anmerket mangler ved dør til fyrrom skal oppjusteres til kravet til fyrromet. Det tas forbehold om feil/mangler ved eventuelle nye installasjoner og/eller forskriftskrav trådt i kraft etter siste tilsyn. Anmerking: Alle eiere av nedgravde oljetanker har ett ansvar i forhold til forurensing og kan bli stilt økonomisk ansvarlig ved lekkasje. Alle fire sider av en teglskorstein skal ha tilsynsmuligheter i hele sin lengde. Hvis det i tillegg er luftekanal på skorsteinen kan denne siden dekkes til.

Det elektriske anlegget ble sist gang kontrollert i 2020, med mindre merkader som nå er bekreftet utbedret.. 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 2040.

Det har vært på årsmøte i veilaget som ble stiftet i fjor, og det ble vedtatt at det påfaller en månedlig medlemsavgift på hver husstand, som skal dekke vedlikehold av den private veien.

Ukjent hva det beløpet vil bli, men det er snakk om max 500 pr mnd.

Det ble solgt en tomte del i skråningen mot sør. Her er det tinglyst at eier av tomten må holde vegetasjonen nede slik at den ikke sperrer for utsikt og solforhold.

## Energi

### Oppvarming

Boligen varmes opp med ved, varmepumpe og elektrisk.

### Energimerke

F

### Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

## Økonomi

### Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 3 650 000

### Omkostninger kjøper

3 650 000 (Prisantydning)

---

Omkostninger

91 250 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

---

92 600 (Omkostninger totalt)

109 500 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

112 300 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

---

3 742 600 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 759 500 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 762 300 (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 32 710 for år 2023

### **Informasjon om kommunale avgifter**

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

Abonnementsgebyr vann og avløp: Kr 8.779,-.

Forbruk vann: Kr 35,16,- per kubikk.

Forbruk kloakk: Kr 39,71,- per kubikk.

Renovasjon: Kr 5.584,- (middels beholder - 140 liter).

Feie- og tilsynsgebyr: Kr 658,- (feieing 1 pipeløp hvert 2. år).

Eiendomsskatt: Kr 8 901,-

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

Kommunale avgifter utgjorde totalt ca. kr 32 710,- i 2023. I disse inngikk bla. eiendomsskatt, renovasjon, feie- og tilsynsgebyr samt vann- og avløpsgebyr. Avgiftene vil variere som følge av forbruk og eventuelle endringer av gebyrer/avgifter.

**Eiendomsskatt**

Kr 8 901 for år 2023

**Informasjon om eiendomsskatt**

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

**Formuesverdi primærbolig**

Kr 1 025 327 for år 2023

**Formuesverdi sekundærbolig**

Kr 4 101 309 for år 2023

**Andre utgifter**

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

**Tilbud 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 31, bruksnummer 172 i Ringsaker kommune.

**Tinglyste heftelser og rettigheter**

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

3411/31/172:

14.09.1978 - Dokumentnr: 7193 - Best. om vann/kloakkledn.

Gjelder denne registerenheten med flere

14.07.2014 - Dokumentnr: 588539 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:3411 Gnr:32 Bnr:530

Gjelder denne registerenheten med flere

14.07.2014 - Dokumentnr: 588539 - Bestemmelse om veg  
Rettighetshaver: Knr:3411 Gnr:31 Bnr:529  
Gjelder denne registerenheten med flere

14.07.2014 - Dokumentnr: 588539 - Bestemmelse om veg  
Rettighetshaver: Knr:3411 Gnr:32 Bnr:191  
Gjelder denne registerenheten med flere

24.07.2019 - Dokumentnr: 856559 - Bestemmelse om bebyggelse  
Rettighetshaver: Knr:3411 Gnr:31 Bnr:673

15.09.1959 - Dokumentnr: 2724 - Registrering av grunn  
Denne matrikkelenhet opprettet fra:  
Knr:3411 Gnr:31 Bnr:1

10.11.1977 - Dokumentnr: 9485 - Sammenslått med denne matrikkelenhet:  
GNR 31 BNR 53  
GNR 31 BNR 228

17.07.1984 - Dokumentnr: 5650 - Registrering av grunn  
Utskilt fra denne matrikkelenhet:  
Knr:3411 Gnr:31 Bnr:438

17.07.1984 - Dokumentnr: 5651 - Registrering av grunn  
Utskilt fra denne matrikkelenhet:  
Knr:3411 Gnr:31 Bnr:439

17.07.1984 - Dokumentnr: 5652 - Registrering av grunn  
Utskilt fra denne matrikkelenhet:  
Knr:3411 Gnr:31 Bnr:440

20.09.2011 - Dokumentnr: 754830 - Registrering av grunn  
Utskilt fra denne matrikkelenhet:  
Knr:3411 Gnr:31 Bnr:643

20.09.2011 - Dokumentnr: 754951 - Registrering av grunn  
Utskilt fra denne matrikkelenhet:  
Knr:3411 Gnr:31 Bnr:644

19.06.2017 - Dokumentnr: 647274 - Registrering av grunn  
Utskilt fra denne matrikkelenhet:  
Knr:3411 Gnr:31 Bnr:673  
Elektronisk innsendt

01.01.2020 - Dokumentnr: 231077 - Omnummerering ved kommuneendring  
Tidligere: Knr:0412 Gnr:31 Bnr:172

24.07.2019 - Dokumentnr: 856559 - Erklæring/avtale  
Rettighet hefter i: Knr:3411 Gnr:31 Bnr:673  
Bestemmelse om beplantning/vegetasjon/hekk

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

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

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

Ovennevnte medfører at man ikke vet hvor vidt eiendommen har lovlighetsmangler eller eventuelt omfanget av disse. Konsekvenser av eventuelle lovlighetsmangler er at kommunen for eksempel kan gi pålegg om tilbakeføring. Kommunen kan også innkreve tvangsmulkt frem til eventuelle mangler er brakt i orden. Kjøper overtar ansvar og risiko for nevnte forhold.

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

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

Det foreligger kun tegninger på tilbygget stue, og de er i samsvar med dagens bruk

Ovennevnte medfører at man ikke vet hvor vidt eiendommen har lovlighetsmangler eller eventuelt omfanget av disse. Konsekvenser av eventuelle lovlighetsmangler er at kommunen for eksempel kan gi pålegg om tilbakeføring. Kommunen kan også innkreve tvangsmulkt frem til eventuelle mangler er brakt i orden. Kjøper overtar ansvar og risiko for nevnte forhold.

### **Vei, vann og avløp**

Eiendommen har adkomst via felles privat veg. Kostnader til brøyting, strøing og vedlikehold må påregnes.

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

### **Regulerings- og arealplaner**

Eiendommen omfattes av kommuneplan for KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2022-2026, hvor eiendommen er avsatt/utnyttet til boligbebyggelse. Grenser til LNFR område og boligbebyggelse. Eiendommen omfattes også av kommuneplan for Kommuneplaner under arbeid, Kommuneplanens arealdel 2024-2040.

Interessenter gjøres spesielt oppmerksom på at det er en ubebygget boligtomt på sørvestsiden av eiendommen, og fremtidig boligbebyggelse må forventes. I tillegg ubebygget boligtomt øst for eiendommen, på andre siden av vegen. Området sør for eiendommen (jordet på nedsiden av vegen) er også planlagt til fremtidig boligbebyggelse. For videre informasjon oppfordres interessenter til å kontakte megler, eller kommunen.

### **Adgang til utleie**

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

### **Legalpant**

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

### **Boplikt**

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

### **Konsesjon**

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

## **Odelsrett**

Ikke relevant for dette salgsobjektet.

# 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.

### **Betalingsbetingelser**

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

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

### **Hvitvaskingsreglene**

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

### **Personopplysninger**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligselgerforsikring**

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

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

### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på [help.no](http://help.no). Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

### **Meglernes vederlag**

Det er avtalt en provisjon på 1,25 % 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 21 900,-), e-signerings/e-tinglysingsgebyr (kr 2 190,-) samt innhenting av opplysninger og tinglysning av sikringsobligasjon (kr 12 900,-). 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](mailto: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**

19.03.2026



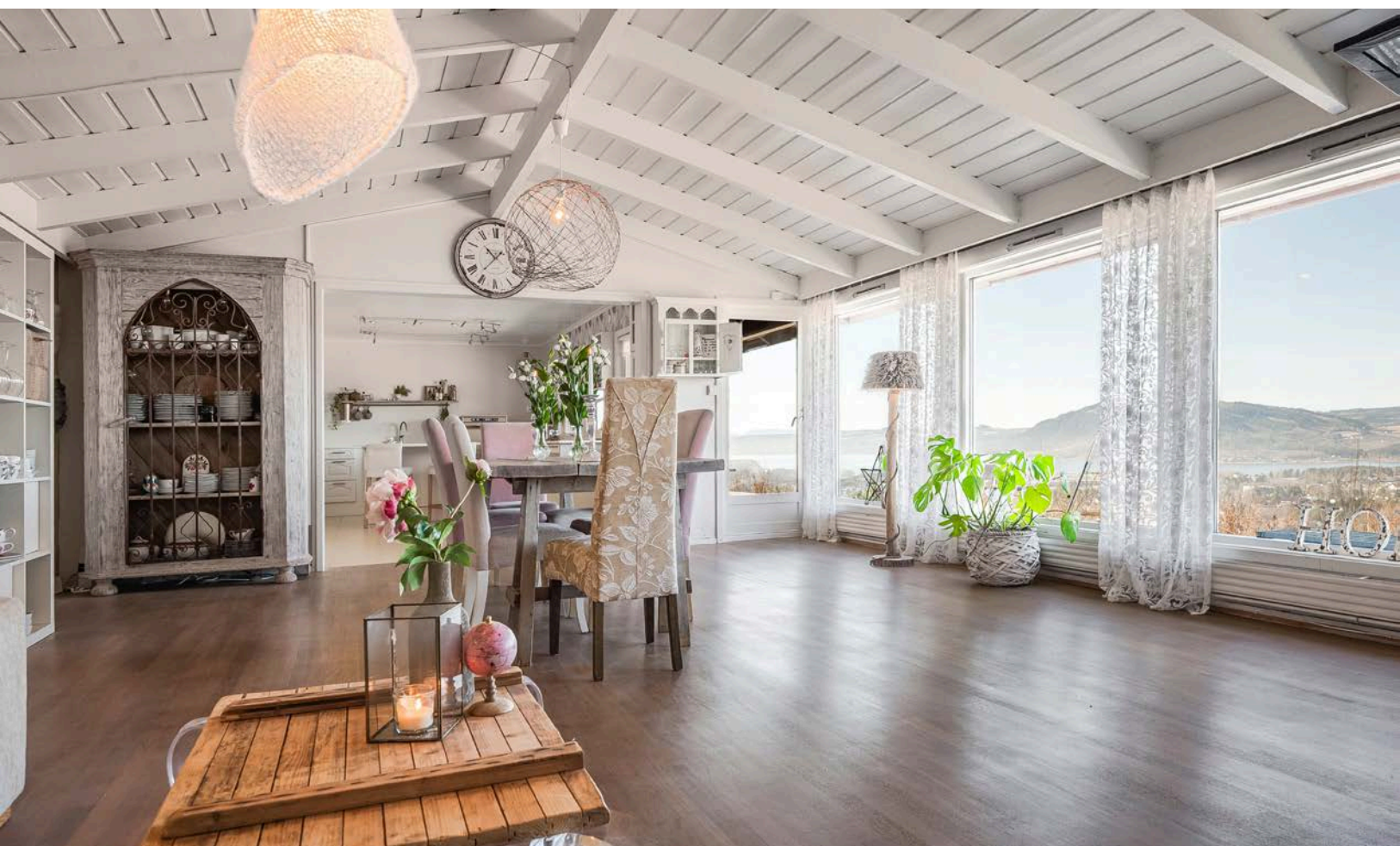






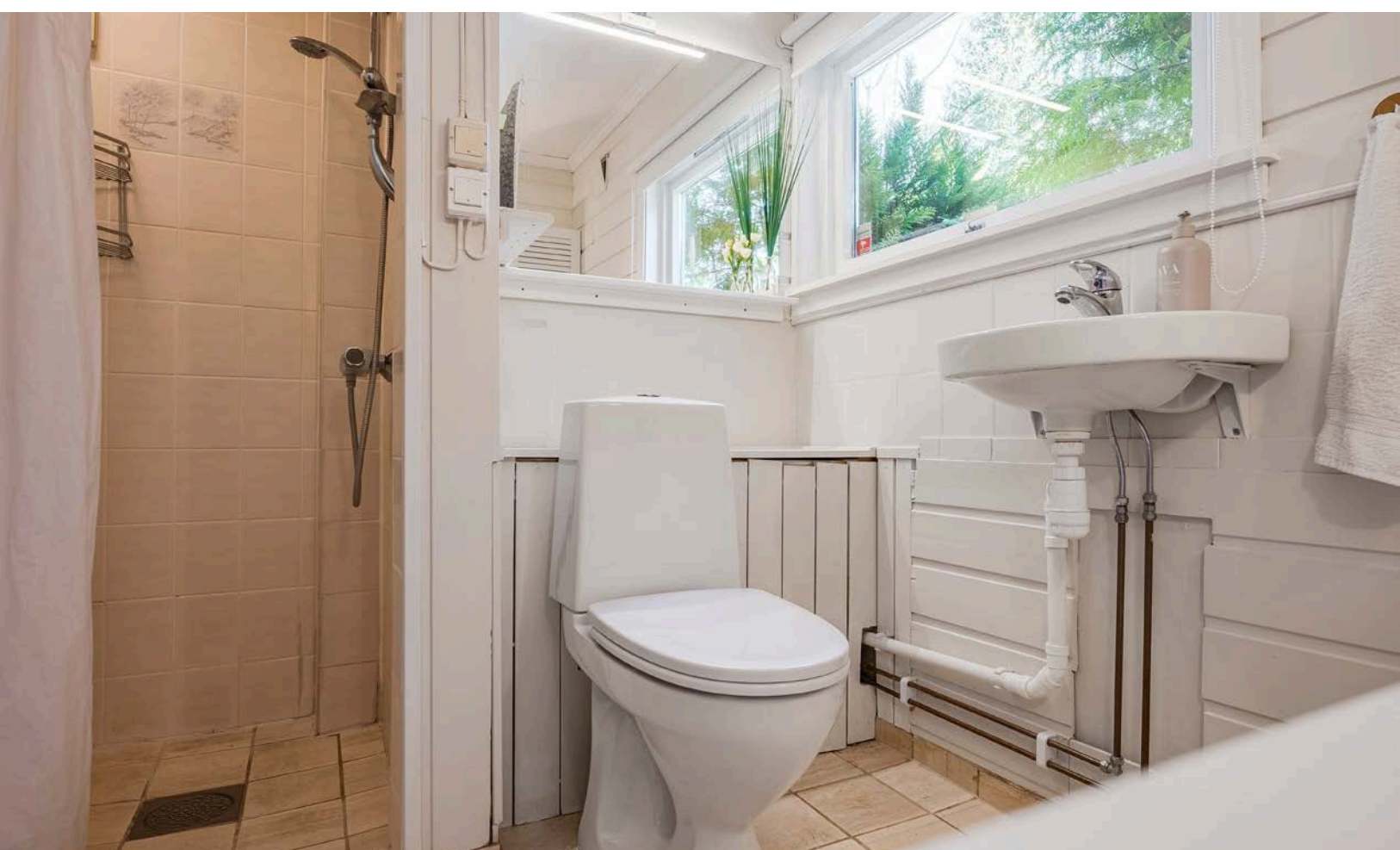






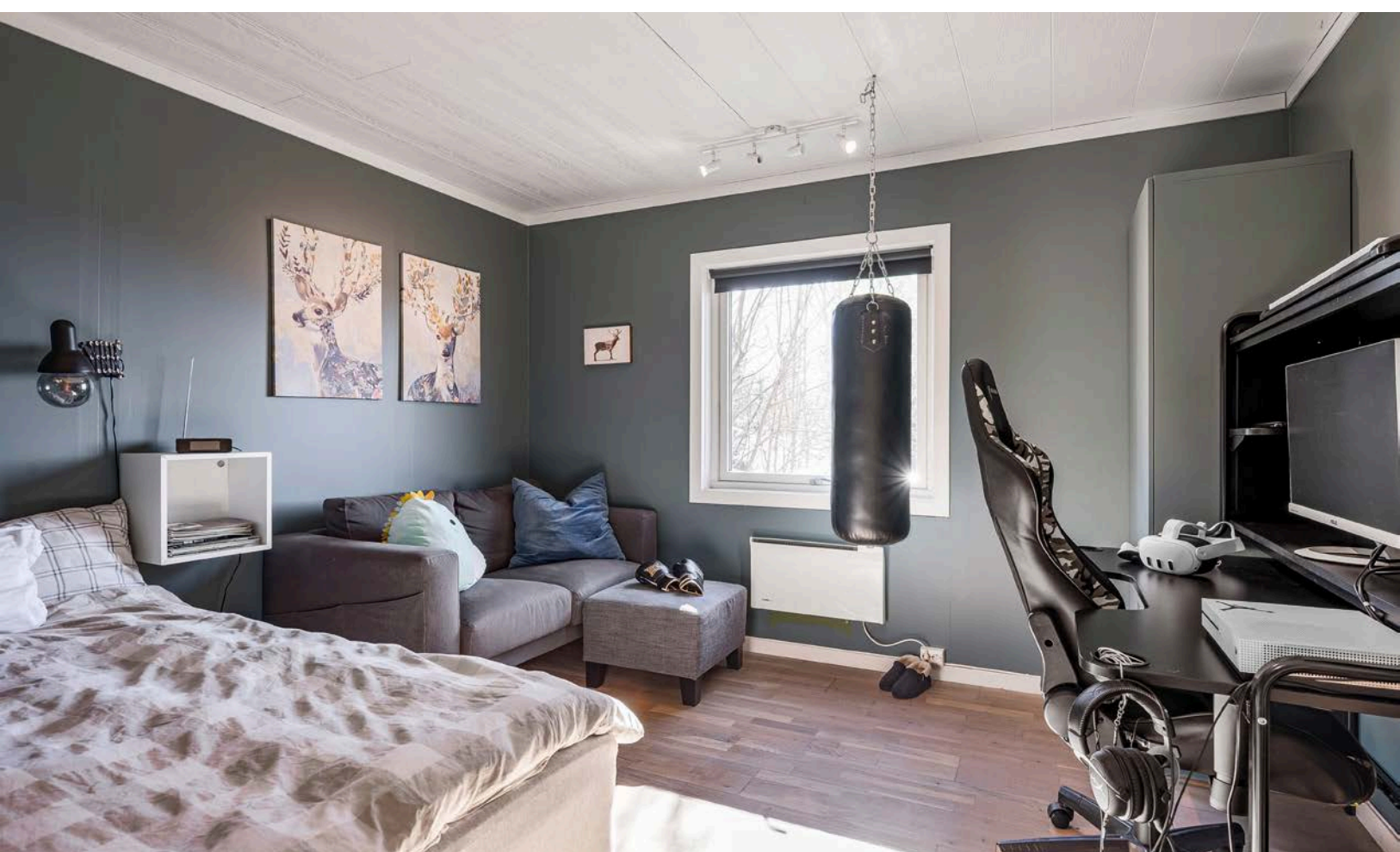




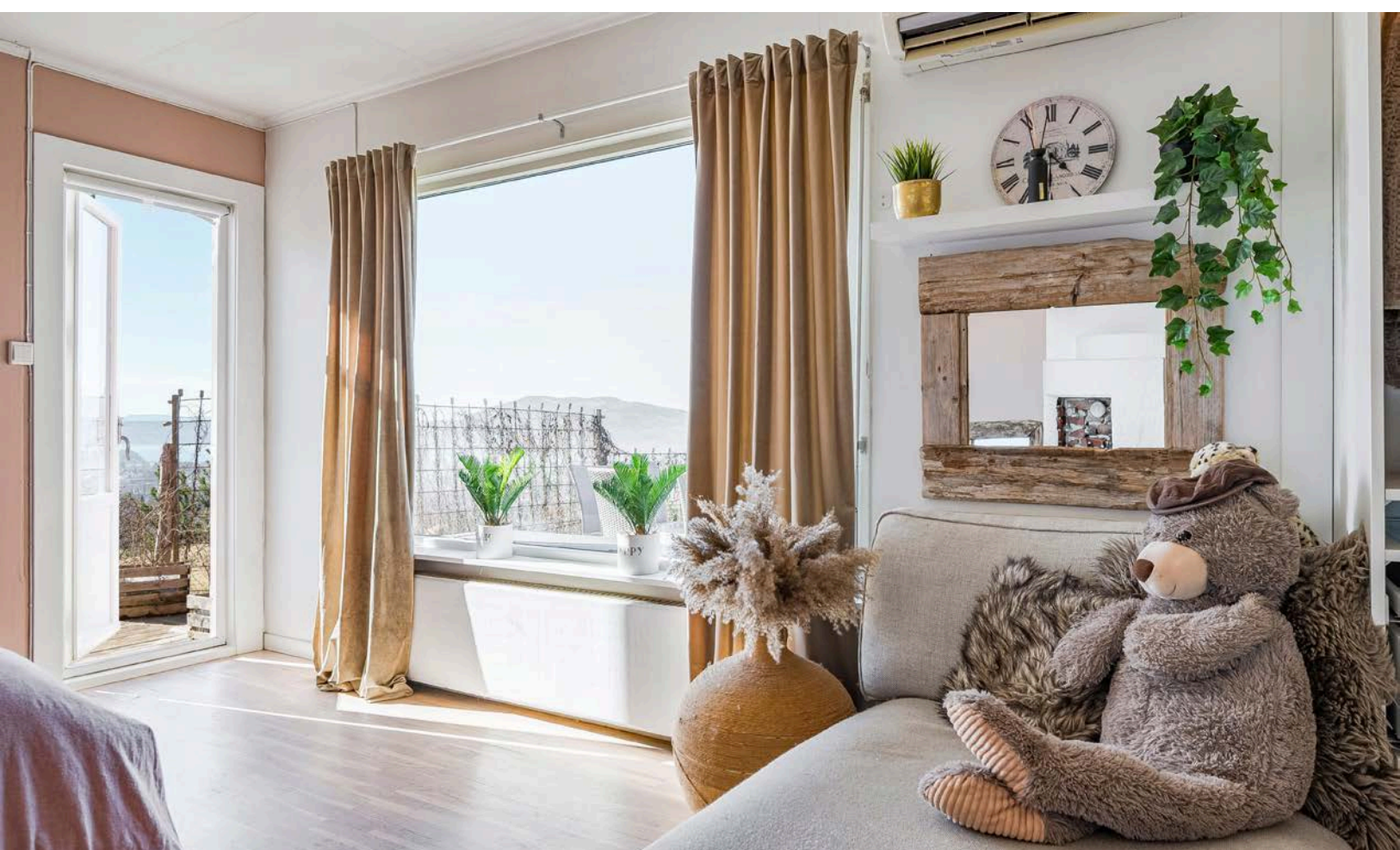
















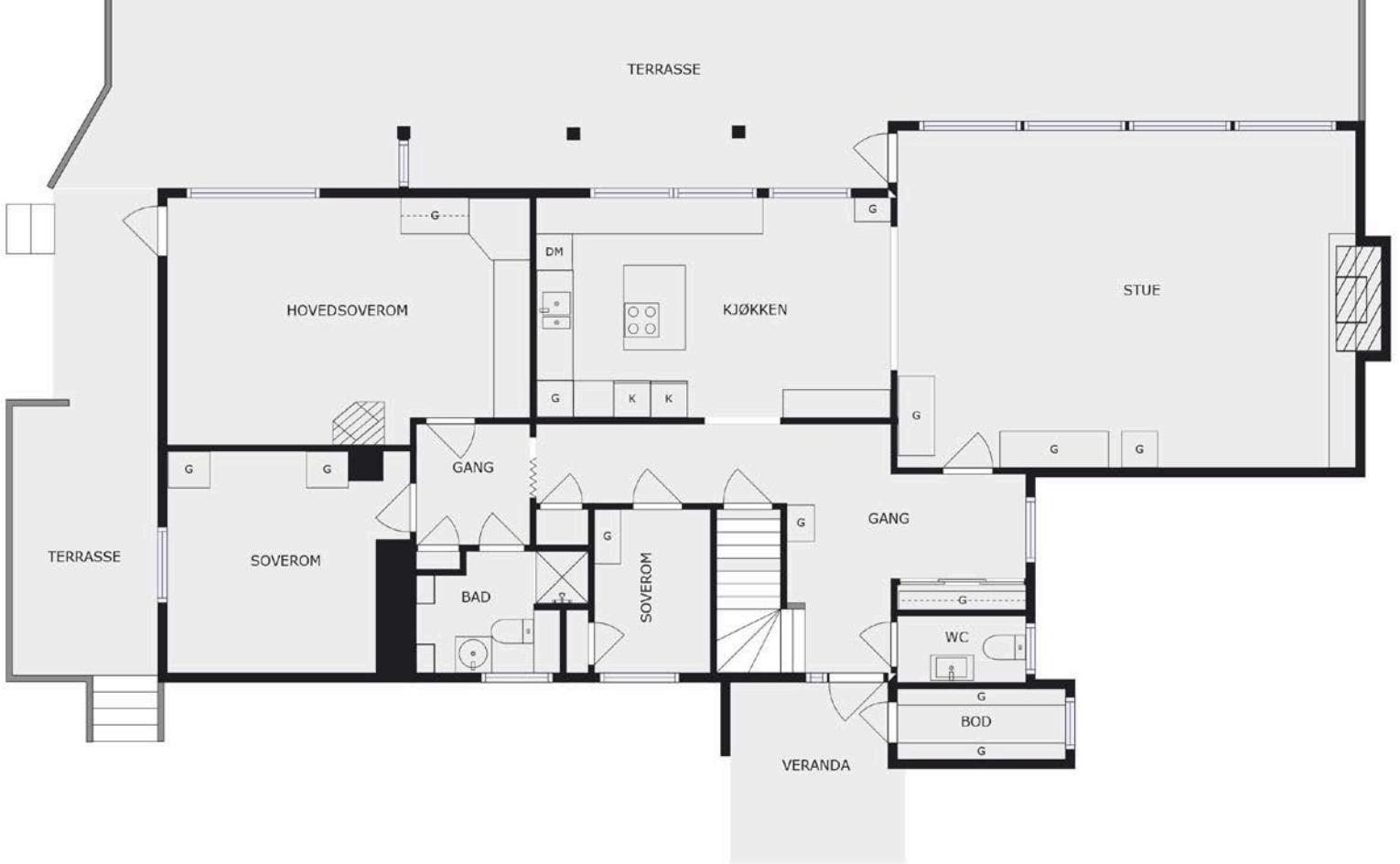
















# Vedlegg

# Tilstandsrapport

 Enebolig  
 Børkevegen 55 A, 2385 BRUMUNDDAL  
 RINGSAKER kommune  
 # gnr. 31, bnr. 172

Sum areal alle bygg: BRA: 335 m<sup>2</sup> BRA-i: 303 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 31.03.2025

Rapportdato: 04.04.2025

Oppdragsnr.: 12043-25029

Referansenummer: QQ8193

Autorisert foretak: Obron Øst AS

Sertifisert Takstingeniør: Jostein Engh

Vår ref:



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.

## Norsk takst

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



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

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

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

## OBRON ØST AS

Obron.

Takstforetak med avdelinger i Trondheim, Hamar og Kristiansund.

Vi er en god gjeng med veldig dyktige uavhengige takstmenn med lang erfaring fra takst-/byggebransjen.

Vi utfører de fleste typer takster på alle typer bygg og eiendommer.

Rapportansvarlig

Jostein Engh

Uavhengig Takstingeniør

jostein.engh@obron.no

917 31 273



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den 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.

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



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

# Beskrivelse av eiendommen

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

### Enebolig

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

Ufullstendige tegninger er oversendt fra kommunens arkiver. Kommunen opplyser: Det foreligger ikke brukstillatelse/ferdigattest i kommunens arkiver.

2.etg. er utleid som tre hybler.

Kommunen opplyser at bygget er godkjent til dette formålet.

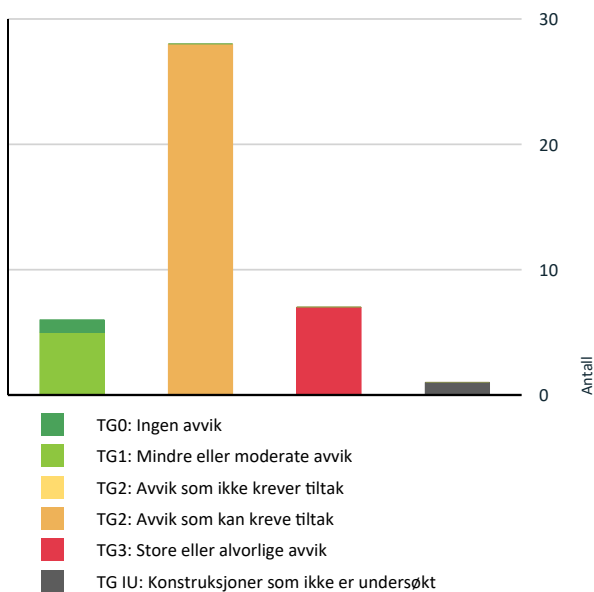
### Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

Ingen opplysninger er fremlagt som tilsier at bygget er byggesøkt eller godkjent.

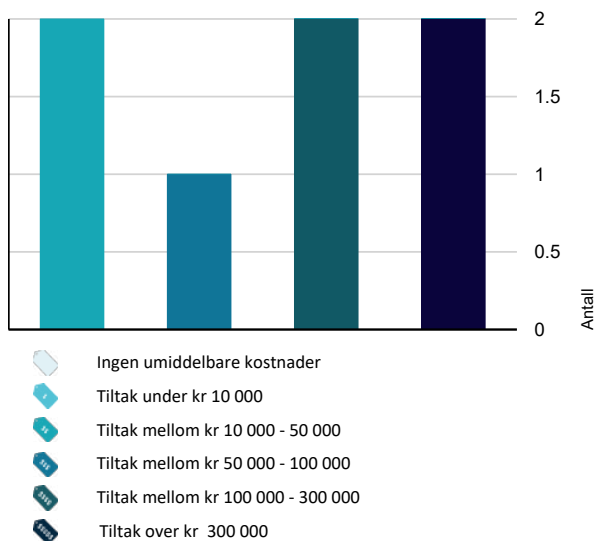
# Sammendrag av boligens tilstand

## 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

Eier opplyser at del av tomten skal fradele og følger ikke med salget.

Dette gjelder nordre del.

Ingen dokumentasjon fremlagt.

Nytt tomteareal er ikke kjent eller opplyst.

## Oppsummering av avvik

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

## Enebolig

### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



#### Utvendig > Taktekking

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Det er avvik:

Taket er tidligere provisorisk reparert.

Forvittringer i platene.

Observerte åpninger i platene rundt spiker.

Skader i vindskier.



**Kostnadsestimat: Over 300 000**



#### Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

Det er ikke montert rekkverk.

Slitte terrasse.

Terrasser og trapper høyere enn 50 cm skal ha sikkert rekkverk.

Steder med råteskader.

Skjevheter i søyler.



**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



#### Innvendig > Pipe og ildsted - 2

[Gå til side](#)

Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten.

Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet.

Det er avvik:

Eldre piper vil ofte ha forvittringskader.

Kledd pipekrave i etasjeskille.

Eier opplyser at pipa ikke er i bruk og dem feies ikke.



**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**



#### Innvendig > Rom Under Terreng

[Gå til side](#)

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Det er påvist synlig fuktighet på mur/gulv i kjeller.

# Sammendrag av boligens tilstand

Fuktmerker i kjelleryttervegger.  
Eier opplyser og at det tidligere kom vann inn i kjeller, ved snøsmelting og mye nedbør.  
Dette er blitt en del bedre da det ble etablert ny vei og grøfter på oversiden.  
Det er gjort noen tiltak ved huset også.  
Men det kommer fortsatt inn vann i kjeller, men ikke så mye som tidligere.  
Fuktmerker i utvendig mur



**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



## Tomteforhold > Forstøtningsmurer

[Gå til side](#)

Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.

Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.  
Det er avvik:

Det er noe skjevheter og forvitring.  
Forstøtningsmurer høyere enn 0,5 meter skal ha rekkverk.



**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**



## Tomteforhold > Oljetank

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Eier opplyser: Det vil komme pålegg fra kommunen om å fjerne tanken, hun har fått varsel på dette tidligere



**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**



## Våtrom > 1.Etasje > Bad > Generell

[Gå til side](#)

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

Enkelt bad med egen dusjnise.  
Eier opplyser om fuktskadet vegg mellom dusjen og bod.

Dusjnisen er del av et tidligere annet rom.  
Sprekker i fliser.

Det er ikke avrenning fra dusjnisen til sluk.



**Kostnadsestimat: Over 300 000**

## ! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



### Utvendig > Takkonstruksjon/Loft - 2 tilbygg

[Gå til side](#)

Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

## ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



### Utvendig > Taktekkning - 2

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Utett glippe i hjørne



### Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggeommeldingstidspunktet.  
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Gamle beslag må skiftes samtidig med taktekkning.



### Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Kledningen er veldig slitt og har en del skader.



### Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Det er avvik:

Det aller meste av loftet over hanebjelkene er ikke tilgjengelig eller besiktiget.

Deler av takkonstruksjonen er ca 70 år, vil alltid ha noe alder/forvitningskader.

Skader i dampsperre på raftekott.



### Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Slitte kjellervinduer.

Eldre vinduer med bruksslitasje, de vil ha slitasje på pakninger- tettelisten, skinner og låsemekanisme.



### Utvendig > Dører

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Slitt kjellerdør. Manglende omramning på terrassedør mot sør.



### Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)

Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Steder med noe knirk i gulv.

Slitte overflater i 2.etg.



### Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

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

# Sammendrag av boligens tilstand

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

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

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

Det er avvik:

Eldre piper vil ofte ha forvitningskader.  
Fuktmerker i sotluke.  
Frost skader i pipe over tak.

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

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

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

Det er avvik:

Del slitte dører

## ! Innvendig > Andre innvendige forhold [Gå til side](#)

Det er avvik:

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

Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger.  
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.  
Det er avvik:

Enkelte koblinger er provisorisk tettet med tape.  
Vannrør til kjøkken henger løst i kjeller.

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Gamle soilrør har forvittringer og slitasje innvendig.

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

Det er avvik:

Eternitt ventilasjonskanal i kjeller.

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

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

Det er avvik:

Rommet er ikke bygget som et komplett våtrom, ikke vannrette overflater.

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

Det er avvik:

Skade i slangen.  
Et rør er ikke påkoblet.  
Provisorisk oppsatt på en brukkasse.

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

Det er avvik:

Sentralfyr og radiatorer er ikke i bruk.  
Ukjent tilstand, gammelt og utgått på dato, fyr må totalrenoveres hvis den skal benyttes.

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

To el-skap med automatsikringer.

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

Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.  
Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.  
Det er avvik:

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

Det er avvik:

Må påregne noe aldersforvitring da deler av komponentene er over 70 år.  
Fuktighet har forvitret betongveggene.  
Avskallinger i utvendig mur/ puss, mest ved varmpumpen og ved pipe

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

Det er avvik:

Terrengt faller noe inn mot bygget. Kondensvann fra varmpumpe må ledes bort fra huset.

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

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

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

# Sammendrag av boligens tilstand

Det er avvik:

Fuktig rom.

---

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

Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

---

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

Det er avvik:

---

**!** **Spesialrom > 2. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon** [Gå til side](#)

Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

---

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG



**Byggeår**  
1956

**Kommentar**  
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

**Anvendelse**  
Hjemmelshaver bor i boligen.

**Standard**  
Standard fra byggeårene, med enkelte fornyelser av enkelte overflater og komponenter.

**Vedlikehold**  
Greit ivaretatt.

### Tilbygg / modernisering

1970	Tilbygg	Stue mot nord
------	---------	---------------

## UTVENDIG

### ! TG 3 Takteking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Taket er tekket med Eternitt plater.  
Taket er besiktiget fra takfot i stige på en side og bakkeplan på vestsiden.

**Vurdering av avvik:**

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Det er avvik:

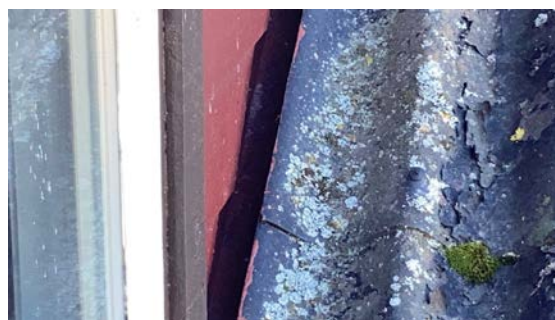
Taket er tidligere provisorisk reparert.  
Forvittringer i platene.  
Observerte åpninger i platene rundt spiker.  
Skader i vindskier.

**Konsekvens/tiltak**

- Tiltak:
- Tidspunkt for utskiftning av takteking nærmer seg.
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.

Taktekingen er eldre enn normal levetid og har betydelige skader.  
Må påregne nyetablering i nær fremtid.  
Eternitt er asbestholdig, saneres etter egne forskrifter.

Kostnadsestimat: Over 300 000



### ! TG 2 Takteking - 2

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Ny papptekking på del over inngangen.

**Vurdering av avvik:**

- Det er avvik:
- Utett glippe i hjørne

**Konsekvens/tiltak**

- Tiltak:
- Utbedres

# Tilstandsrapport



## TG 2 Nedløp og beslag

Pipe med fotbeslag og topp plate, stål takrenner og nedløp,

### Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Gamle beslag må skiftes samtidig med takteking.

## TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeårene.  
Fasade/kledning har liggende bordkledning.  
Murt vegg mot nord i tilbygget.

### Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Kledningen er veldig slitt og har en del skader.

### Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Må utføre reparasjoner og utskiftninger.



## TG 2 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Takteking*

Saltak, tretakkonstruksjoner, bordkledd undertak.  
Besiktiget kun fra lofts Luke, uten stige/adkomst.

Tak over inngangen:

Ingen inspeksjonsmuligheter av innvendig takkonstruksjon/loft.

### Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er avvik:

Det aller meste av loftet over hanebjelkene er ikke tilgjengelig eller besiktiget.

Deler av takkonstruksjonen er ca 70 år, vil alltid ha noe alder/forvitningskader.

Skader i dampspærre på raftekott.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Lufting/ventilering bør forbedres.

Det må foretas grundigere undersøkelser i de mindre og ikke tilgjengelige områdene. Det kan ikke utelukkes mangler eller skader i disse områdene.

Må påregne feil og mangler som avdekkes ved skifte av tak.

Takkonstruksjonen bør ombygges ved skifte av takteking med tanke på lufting mm.

# Tilstandsrapport



## ! TG IU Takkonstruksjon/Loft - 2 tilbygg

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Tilbygg:

Saltak med tretaksperrer, fritt opplagt over yttervegger og drager.  
Kompakt konstruksjon/ lukket og kledd konstruksjon.

**Vurdering av avvik:**

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

**Konsekvens/tiltak**

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.



## ! TG 2 Vinduer

Varevinduer, vinduer med 1+1 glassramme fra byggeåret i kjeller og felt med glassbyggerstein.  
Ellers vinduer med isolerglass, observert vinduer med produksjonsår 1986 og 2011.

**Vurdering av avvik:**

- Det er avvik:

Slitte kjellervinduer.

Eldre vinduer med bruksslitasje, de vil ha slitasje på pakninger-tettelister, skinner og låsemekanisme.

**Konsekvens/tiltak**

- Tiltak:

Må påregne vedlikehold og utskiftninger.

## ! TG 2 Dører

Eldre plassbygget tofløyet dør i kjeller.

Malt ytterdør med glassfelt fra 2007.

To terrassedør med isolerglass.

**Vurdering av avvik:**

- Det er avvik:

Slitt kjellerdør. Manglende omramning på terrassedør mot sør.

**Konsekvens/tiltak**

- Tiltak:

Må påregne noe utskiftninger og vedlikehold.

## ! TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse på to sider.

**Vurdering av avvik:**

- Det er ikke montert rekkverk.

Slitte terrasse.

Terrasser og trapper høyere enn 50 cm skal ha sikkert rekkverk.

Steder med råteskader.

Skjevheter i søyler.

**Konsekvens/tiltak**

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimatet er kun på etablere sikkert rekkverk ned mot innkjøringen til kjeller.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

# Tilstandsrapport



## INNSENDIG

### TG 2 Overflater

Gulv med parkett, fliser, malt tregulv og laminatgulv.  
Vegger med malte plater, panel, Biri strie og strie.  
Himlinger med malte plater, takplater og panel.

#### Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Steder med noe knirk i gulv.  
Slitte overflater i 2.etg.

### TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke over kjeller.  
Trebjelkelag mellom 1. og 2.etg.

#### 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.

#### Konsekvens/tiltak

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

### TG 2 Radon

Radonkartet på <https://geo.ngu.no/kart/radon/> viser at det er moderat til lav og usikre verdier av radon i dette området.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

### TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har utvendig mursteinspipe. Peis med peisinnatts. Murt brannvegg.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eldre piper vil ofte ha forvitningskader.  
Fuktmerker i sotluke.  
Frost skader i pipe over tak.

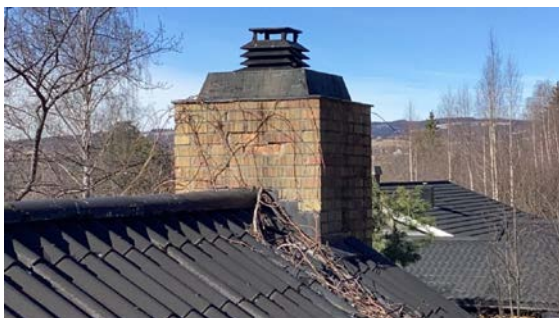
#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Bør påregne rehabilitering av pipe, med nytt røykrør, sotluke og overganger, pga. alder.  
Fuktskade må utbedres.



# Tilstandsrapport



## ! TG 3 Pipe og ildsted - 2

Mursteinspipe og murt peis på soverom og påkoblet sentralfyr i kjeller

### Vurdering av avvik:

- Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten.
- Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet.
- Det er avvik:

Eldre piper vil ofte ha forvitningskader.  
Kledd pipekrave i etasjeskille.

Eier opplyser at pipa ikke er i bruk og dem feies ikke.

### Konsekvens/tiltak

- Større avstand til brennbart materiale må lages.
- Tiltak:
- Det må monteres ildfast plate under/foran ildsted.

Må utbedres før bruk.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**



## ! TG 3 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Det er påvist synlig fuktighet på mur/gulv i kjeller.

Fuktmerker i kjelleryttervegger.

Eier opplyser og at det tidligere kom vann inn i kjeller, ved snøsmelting og mye nedbør.

Dette er blitt en del bedre da det ble etablert ny vei og grøfter på oversiden.

Det er gjort noen tiltak ved huset også.

Men det kommer fortsatt inn vann i kjeller, men ikke så mye som tidligere.

Fuktmerker i utvendig mur

### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å redusere/begrense fuktgjennomtrenging inn i kjeller.

Kostnadsestimatet er kun på tørking.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



Merker etter fukt.



## ! TG 2 Innvendige trapper

Boligen har lakkert tretrapp.

### Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

### Konsekvens/tiltak

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

## ! TG 2 Innvendige dører

Boligen har dører med forskjellig alder og type.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Del slitte dører

# Tilstandsrapport

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Må påregne vedlikehold og noe utskiftinger.

## 🔧 TG 2 Andre innvendige forhold

Ujevne støpte kjellergulv

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Må avrettes hvis kjelleren skal innredes.

## Andre innvendige forhold - 2

Blindrom mellom soverom og bad.



Blindrom bak grønnaktig vegg.

## Andre innvendige forhold - 2 - 3

Et soverom er tidligere vaskerom.

Røropplegg er ikke synlig, må sjekkes nærmere.

## VÅTROM

### 1. ETASJE > BAD

## 🔧 TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.  
Gammelt bad.

### Vurdering av avvik:

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

Enkelt bad med egen dusjnise.

Eier opplyser om fuktskaded vegg mellom dusjen og bod.

Dusjnisen er del av et tidligere annet rom.

Sprekker i fliser.

Det er ikke avrenning fra dusjnisen til sluk.

## Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: Over 300 000



Vegg til venstre med buling/ kul.



### 1. ETASJE > BAD

## 🔧 TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Eier opplyser om fuktskade i vegg i dusjen.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fukskader må utbedres.

## KJØKKEN

### 1. ETASJE > KJØKKEN

## 🔧 TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med malte fronter. Flislagt benkeplate, treverk der det tidligere var kum

Rustfri oppvaskkum. Frittstående oppvaskmaskin.

Noe integrerte hvitevarer.

Innredningen er nylig remontert, kjøpt brukt, ukjent alder.

### 1. ETASJE > KJØKKEN

## 🔧 TG 1 Avtrekk

Tak ventilator ca. 9 år

# Tilstandsrapport

## SPESIALROM

### 1. ETASJE > TOALETTROM

#### TG 2 Overflater og konstruksjon

Wc rom med klosett og håndvask.

#### Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

#### Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

### 2. ETASJE > TOALETTROM

#### TG 2 Overflater og konstruksjon

Wc rom med klosett og håndvask.

#### Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

#### Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

#### TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.

Rør i rør vannledninger opp til kjøkken.

Plast vannledning i inntak, vannmåler og stoppekran i kjeller.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Det er avvik:

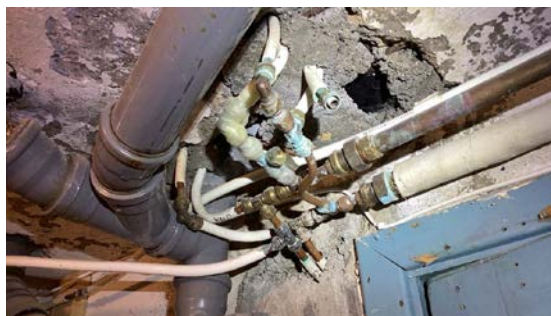
Enkelte koblinger er provisorisk tettet med tape.

Vannrør til kjøkken henger løst i kjeller.

#### Konsekvens/tiltak

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

Provisoriske tiltak bør utbedres.



#### TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast og støpejern.

Observert plastrør fra 1995.

#### Vurdering av avvik:

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

Gamle soilrør har forvitring og slitasje innvendig.

#### Konsekvens/tiltak

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

# Tilstandsrapport



Svetteing i skjøter, rør bør skiftes

## ! TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:  
Eternitt ventilasjonskanal i kjeller.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:  
Eternitt er Saneres etter egne forskrifter.



## ! TG 2 Vaskekjeller

Vaskekjeller med sluk, kum, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

### Vurdering av avvik:

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

Rommet er ikke bygget som et komplett våtrom, ikke vannrette overflater.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:  
Bør sikres for følgeskader ved eventuell vannlekkasje.  
Måpårregne oppgradering og utskiftninger.



## ! TG 1 Varmesentral

Boligen varmes i hovedsak med varmepumpeper luft- luftog suppleres med vedfyring og el. varme.  
Panelovner i div. rom.  
Vannbården gulvvarme i to rom.  
Eldre varmepumper.

El- peis på kjøkken.

Kjeller uten varmekilder.

## ! TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 2021 Kilde: Produksjonsår på produkt

# Tilstandsrapport

## TO 2 Andre installasjoner

Sentralstøvsuger.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Skade i slangen.

Et rør er ikke påkoblet.

Provisorisk oppsatt på en bruskasse.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utbedres.



## TO 2 Sentralfyr

Gammel sentralfyr

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

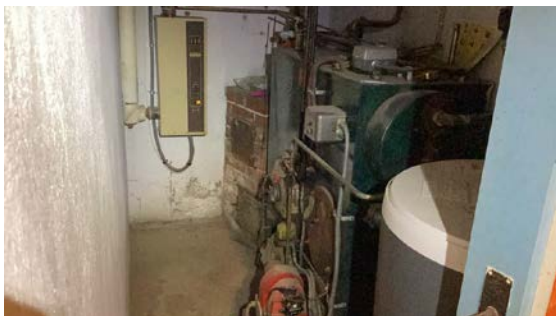
Sentralfyr og radiatorer er ikke i bruk.

Ukjent tilstand, gammelt og utgått på dato, fyr må totalrenoveres hvis den skal benyttes.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Bør saneres og fjernes.



## TO 1 Vannbåren varme

Vannbåren gulvvarme på kjøkken og gangen, varmes opp via varmepumpe.

Koblinger og opplegg i kjeller.

Observerte komponenter fra 2008.



Rør bør festes i vegg.



Varmepumpe for gulvvarme og varmluft i stue. En del susing i stue.

## TO 2 Elektrisk anlegg

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

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

To el-skap med automatsikringer.

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)?  
Ja

### Spørsmål til eier

2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
Ja

# Tilstandsrapport

Eksisterer det samsvarserklæring?

**Ukjent**

## Inntak og sikringskap

3. 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 Eldre anlegg bør ha utvidet el- kontroll.**

## Generell kommentar

Utbedringer etter el kontroll nylig utført, bekreftet av elektriker: 3/4-2025- Stein Kolloen, Automasjon og Montasje. Rapport nr 958306

Takstmann har ikke elektroutdanning.

Del eldre anlegg.

Må påregne oppgraderinger og nyetableringer.

El-skap i 1.etg. er ikke merket.



## TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Røykvarslere og brannslukningsapparat i boligen.

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

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Byggegrunn med jord og morenemasser, synlig i del av kjeller.  
Ukjent utvendig forhold.



## TG 2 Fuktsikring og drenering

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

Ved dette byggeåret ble det oftest etablert avtrekk fra byggepropa i steinsatt grøft.

Ukjent type fuktsikring på tilbygget.

# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er avvik:

## Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

## ! TG 2 Grunnmur og fundamenter

Støpte kjelleryttervegger, sparesteinsmur.  
Tilbygg med støpte kjelleryttervegger og punktfundament.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Må påregne noe aldersforvitring da deler av komponentene er over 70 år.

Fuktighet har forvitret betongveggene.  
Avskallinger i utvendig mur/ puss, mest ved varmpumpen og ved pipe

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vedlikehold og reparasjoner må utføres.

## ! TG 3 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer er av betong.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.
- Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.
- Det er avvik:

Det er noe skjevheter og forvitring.

Forstøtningsmurer høyere enn 0,5 meter skal ha rekkverk.

## Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.
- Lokal utbedring må utføres.
- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



## ! TG 2 Terrengforhold

Terrenget faller mot bygget på oversiden. Ganske flatt terreng inn til huset, bør være noe fall fra grunnmur/ huset.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Terrenget faller noe inn mot bygget. Kondensvann fra varmpumpe må ledes bort fra huset.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

I skråterreng må overvann ledes bort fra bygget. Påse at overvann ikke renner/ blir værende inn mot bygget.

## ! TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Det er offentlig vann og avløp via private stikkledninger. Rørene er under bakken og ikke synlig.

## Vurdering av avvik:

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

## Konsekvens/tiltak

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

## Septiktank

Ukjent om det er eldre septiktank på eiendommen, må sjekkes nærmere.

## ! TG 3 Oljetank

Gammel nedgravd tank.  
Ingen kontrollmulighet av nedgravd oljetank.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eier opplyser: Det vil komme pålegg fra kommunen om å fjerne tanken, hun har fått varsel på dette tidligere

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Må påregne pålegg om rengjøring eller fjerning av oljetanker som ikke er i bruk.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

## ! TG 2 Jordkjeller

Under tilbygget er det jordkjeller.  
Støpte yttervegger, dekke med drager og punktfundament.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Fuktig rom.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

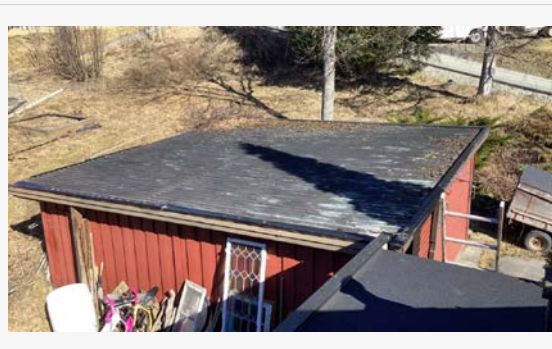
# Tilstandsrapport

Tiltak med forbedring av inneklima og fuktinnsig må utføres.  
Tregulv må fjernes og jordgulv må tildekkes med plast.



## Bygninger på eiendommen

### Garasje

**Anvendelse**

Garasje og lager

**Byggeår****Kommentar**

Ukjent

**Standard**

Eldre og dårlig bygg

**Vedlikehold**

Generelt med preg av manglende vedlikehold

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

**Beskrivelse**

Enkel garasje i trekonstruksjoner.

Slitt bygg.

Lagret gods og eiers annen disponering gjorde at bygget ikke var disponibelt innvendig ved befaring.

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

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

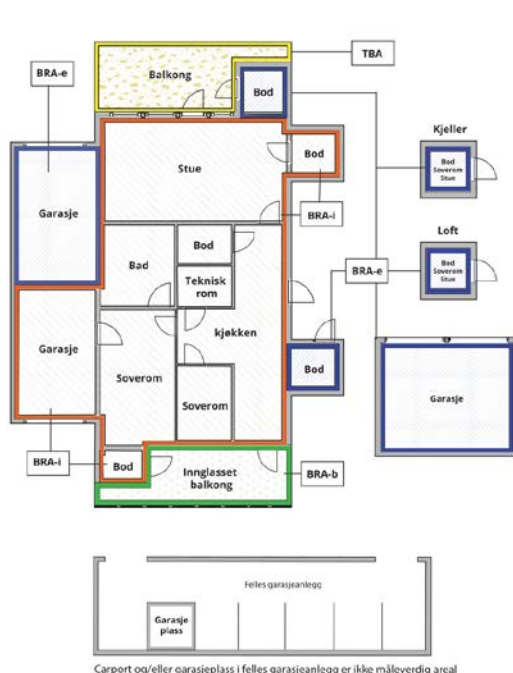
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

**BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b**

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



Carpport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjelheter 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 byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den 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

## Enebolig

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Kjeller	110			110		23	133
1.Etasje	142	2		144	95		144
2. Etasje	51			51		25	76
<b>SUM</b>	<b>303</b>	<b>2</b>			<b>95</b>	<b>48</b>	<b>353</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>305</b>						

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Gang, Bod, Jordkjeller, Gang 2, Vaskekjeller, Bod 2, Lagerrom 2, Lagerrom, Fyrrom		
1.Etasje	Gang, Toalettrom, Kjellernedgang, Soverom, Bod, Gang 2, Bad, Soverom 2, Soverom 3, Kjøkken, Stue	Bod 2	
2. Etasje	Gang, Toalettrom, Kott, Soverom, Soverom 2, Raftekott., Soverom 3		

### Kommentar

Oppmålt bruksareal.

Takhøyder under 1,9 m som er grensen for målbart areal, er oppmålt etter NS 3940. Deler med lav takhøyde uten målbart areal i kjeller og 2.etg. Kjeller: En parkeringsplass og bod på ca. 5 m<sup>2</sup> er ikke med medtatt i arealet, da det ligger utenfor boligens hoveddel. .

Åpent areal (TBA) er terrassen.

Arealet av ikke utgravd kjeller er også oppgitt som Areal ved lav himlingshøyde.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner.

Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

Ikke mulig å måle korrekt areal i del av kjeller som ikke er utgravd, 16 m<sup>2</sup> er medtatt av det arealet.

### Lovlighet

#### Byggetegninger

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

*Kommentar:*

Ufullstendige tegninger er oversendt fra kommunens arkiver.  
Kommunen opplyser: Det foreligger ikke brukstillatelse/ ferdigattest i kommunens arkiver.

2.etg. er utleid som tre hybler.  
Kommunen opplyser at bygget er godkjent til dette formålet.

### Brannceller

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

### Nyere håndverkstjenester

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

*Kommentar:* Beskrevet under avsnittet Tilstandsrapporten og opplyst i egenerklæringen.

### Krav for rom til varig opphold

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

*Kommentar:* Vinduene på midtre soverom i 2.etg. er for små i henhold til dagslysflater, skal være minst 10% av gulvarealet.

## Garasje

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		30		30	
<b>SUM</b>		<b>30</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>30</b>				

### Romfordeling

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

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:* Ingen opplysninger er fremlagt som tilsier at bygget er byggesøkt eller godkjent.

### Brannceller

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

### Nyere håndverkstjenester

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

### Krav for rom til varig opphold

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

*Kommentar:*

## Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
Enebolig	191	113
Garasje	0	30

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
31.3.2025	Jostein Engh	Takstingeniør

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3411 RINGSAKER	31	172		0		BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

#### Adresse

Børkevegen 55 A

#### Hjemmelshaver

Ellingsen Eileen Britt

#### Kommentar

Eier opplyser at del av tomten skal fradele og ikke følge salget.  
Dette gjelder nordre del.  
Ingen dokumentasjon fremlagt.  
Derav er ikke tomtearealet oppgitt.

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen ligger ved Børke gård i Brumunddal.  
Område med noe bebyggelse i landlig skog og landbruksområde.  
Solrik og fin beliggenhet, med veldig bra utsikt, bolig med utearealer og terrasse orientert mot vest.

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat veg. Det er nylig dannet et veglag som skal drifte vegen.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

### Regulering

Reguleringsplan: Nei.  
Kommuneplan: Ja.

### Om tomten

Skrående tomt.

### Tinglyste/andre forhold

Ubebygd tomt på vestsiden og nordsiden av eiendommen.  
Den skal fradeles denne eiendommen, det er ikke utført, ny tomtestørrelse er ikke kjent.  
Bør være avklart før salg.

## Siste hjemmelovergang

År	Type	Kommentar
2015	Opphør av samboerskap	Eier kjøpte huset i 2011.

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	30.03.2025		Gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse	28.02.2025	Ordrebekreftelse utsendt ved bestilling	Fremvist		Nei
Eiendomsverdi.no	03.04.2025		Gjennomgått		Nei
Eier		Eiere ga informasjon om eiendommen	Ingen		Nei
Brukstillat./ferdigatt.		Kommunen opplyser: Det foreligger ikke tegninger i kommunes arkiver.	Ingen		Nei
Tegninger		Ufullstendige tegninger er oversend fra kommunens arkiver.	Ingen		Nei

# Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	04.04.2025	

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

## PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSENDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/QQ8193>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemd.no](http://www.takstklagenemd.no) for mer informasjon

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

<b>Meglerfirma</b>	
Aktiv EM Ringsaker	
<b>Oppdragsnr.</b>	
1214240136	
<b>Selger 1 navn</b>	
Eileen Britt Ellingsen	
<b>Gateadresse</b>	
Børkevegen 55A	
<b>Poststed</b>	<b>Postnr</b>
BRUMUNDDAL	2385
Er det dødsbo? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen? År	2011
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	13
Antall måneder	7
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	KLP
Polise/avtalnr.	104582435

Document reference: 1214240136

## Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Nei  Ja

Beskrivelse

Fukt på vaskerom i kjeller. Fukt/annskader i flisvegg i dusjssone på bad.

Initialer selger: EBE

1

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?  
 Svar   
 Beskrivelse
- 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?  
 Nei  Ja
- 2.2 Er arbeidet byggemeldt?  
 Nei  Ja
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?  
 Nei  Ja  
 Beskrivelse
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?  
 Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?  
 Nei  Ja  
 Beskrivelse
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?  
 Nei  Ja  
 Beskrivelse
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?  
 Nei  Ja  
 Beskrivelse
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?  
 Nei  Ja  
 Beskrivelse
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?  
 Nei  Ja  
 Beskrivelse
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?  
 Nei  Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
 Svar   
 Beskrivelse   
 Arbeid utført av
- 11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?  
 Nei  Ja
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
 Nei  Ja  
 Beskrivelse

- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?  
 Nei  Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?  
 Nei  Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?  
 Nei  Ja
- 15.1 Eksisterer det et pålegg fra kommune om å fjerne tanken?  
 Nei  Ja
- 15.2 Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, for eksempel ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?  
 Nei  Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?  
 Svar   
 Beskrivelse
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?  
 Nei  Ja  
 Beskrivelse
- 17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?  
 Nei  Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?  
 Nei  Ja  
 Beskrivelse
- 18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?  
 Nei  Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?  
 Nei  Ja  
 Beskrivelse
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?  
 Nei  Ja  
 Beskrivelse
- 21 Er det foretatt radonmåling?  
 Nei  Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?  
 Nei  Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?  
 Nei  Ja  
 Beskrivelse

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

Nei  Ja

Beskrivelse

Deler av tomten på vestsiden ble fradelt og solgt, og det er her tinglyst avtale med kjøper om å holde vegetasjonen nede på tomten så den ikke stenger for utsikten på eiendommen den ble fradelt fra. Det er og tinglyst grense for hvor høyt det er lov å bygge der.

Document reference: 1214240136

## Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

Document reference: 1214240136

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Eileen Ellingsen	d1c5f460fe14577ef1bc509b 91b7521bcc59dec7	04.04.2025 09:35:57 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1214240136

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

# Nabolagsprofil

Børkevegen 55A - Nabolaget Lillebørke/Minka - vurdert av 43 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



## Offentlig transport

🚗 Veldrevegen Linje 615, 628, 634	8 min 🚶 0.5 km
🚉 Brumunddal stasjon Linje F6, RE10, RE11	7 min 🚗 3 km
✈️ Oslo Gardermoen	1 t 9 min 🚗

## Skoler

Fagerlund skole (1-7 kl.) 536 elever, 42 klasser	17 min 🚶 1.3 km
Hempa skole (1-7 kl.) 130 elever, 9 klasser	26 min 🚶 1.8 km
Brumunddal ungdomsskole (8-10 kl.) 412 elever, 32 klasser	22 min 🚶 1.7 km
Ringsaker videregående skole 750 elever	21 min 🚶 1.7 km



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 94/100



## Kvalitet på skolene

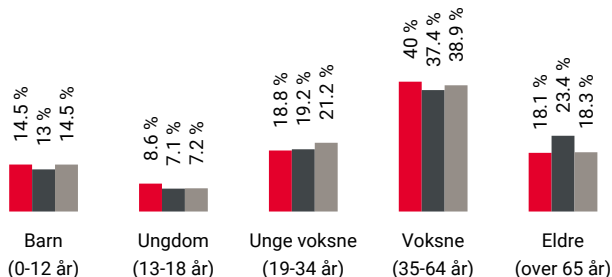
Bra 73/100



## Naboskapet

Godt vennskap 72/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
🇳🇴 Lillebørke/Minka	1 665	724
🇳🇴 Brumunddal	11 056	5 444
🇳🇴 Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

Tømmerli barnehage (0-5 år) 54 barn	11 min 🚶 0.9 km
Kjerringhaugen Steinerbarnehage (1-5 år) 16 barn	20 min 🚶 1.5 km
Bakkehaugen barnehage (1-5 år) 92 barn	22 min 🚶 1.7 km

## Dagligvare

Spar Sveum PostNord	20 min 🚶 1.5 km
Rema 1000 Nordåsvegen	5 min 🚗



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024

## Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



### Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 97/100



### Støynivået

Lite støynivå 95/100



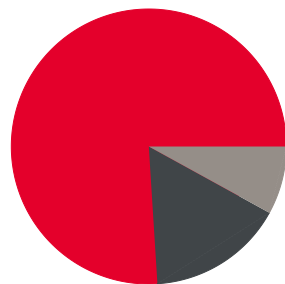
### Trafikk

Lite trafikk 85/100

## Sport

Brumunddalshallen, flerbrukshall	13 min	
Aktivitetshall	1 km	
Veldrevegen treningsfelt	14 min	
Ballspill	1 km	
Fønix Treningssenter	6 min	
Treningsskompaniet Brumundal	6 min	

## Boligmasse



- 76% enebolig
- 16% blokk
- 8% annet

## Varer/Tjenester



Mølla

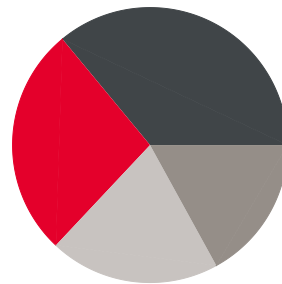
6 min



Vitusapotek Brumunddal

5 min

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 27% i barnehagealder
- 36% 6-12 år
- 17% 13-15 år
- 20% 16-18 år

## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



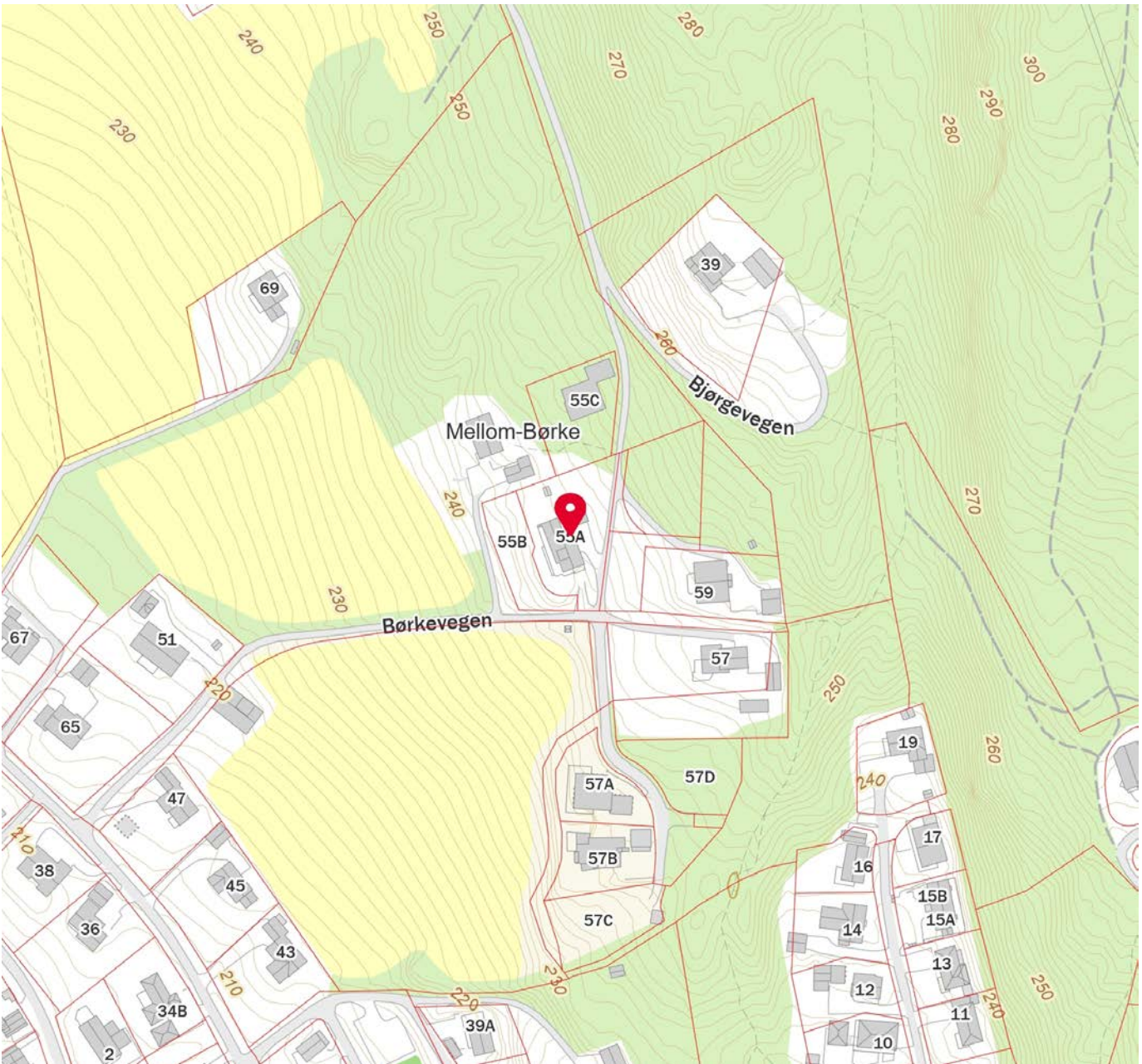
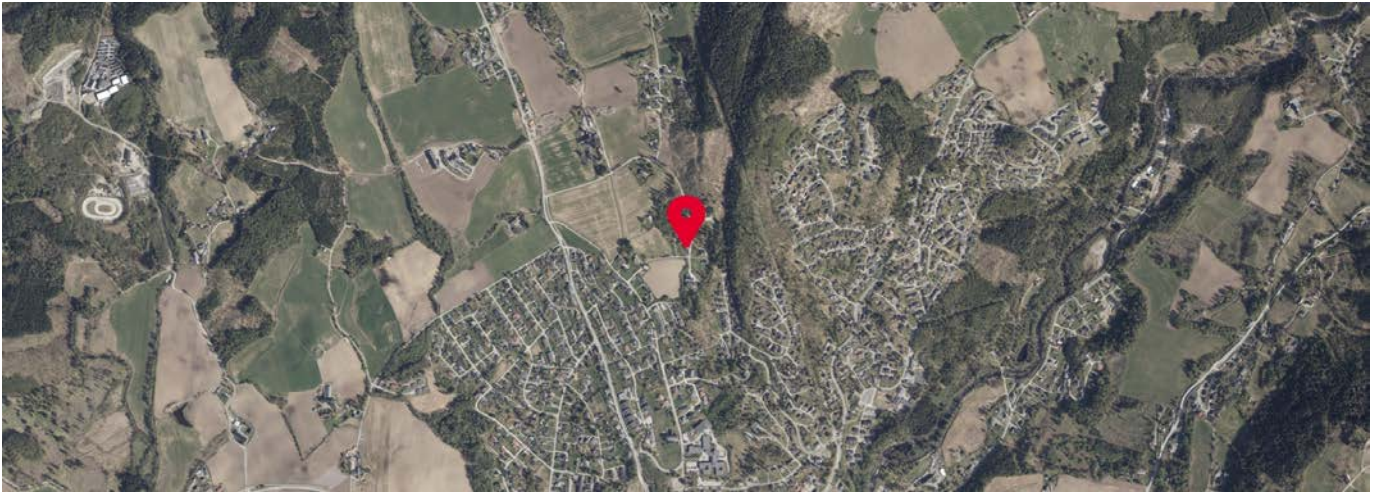
0%


44%

- Lillebørke/Minka
- Brumunddal
- Norge

## Sivilstand

		Norge
Gift	32%	33%
Ikke gift	54%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%



 Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tunerer/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/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

# HELP Renteforsikring

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

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


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

**For HELP kundesenter kontakt [post@help.no](mailto:post@help.no) eller tlf. 22 99 99 99.**



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

 **HELP**  
Rett skal være rett. For alle.



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

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

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

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

**aktiv.** +  **SOS  
BARNEBYER**

# Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

## Gjennomføring av budgivning

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

## Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

**Adresse:** Børkevegen 55A  
2385 BRUMUNDDAL**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Thomas Granberg**Telefon:** 913 05 873  
**E-post:** thomas.granberg@aktiv.no**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_**Beløp med bokstaver:** Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

**Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den:** \_\_\_\_\_ Kl. \_\_\_\_\_*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefordlet til selger.***Eventuelle forbehold:** \_\_\_\_\_

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf nr.: \_\_\_\_\_

Lånt kapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

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

Navn: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre