

aktiv.

Fagerlundvegen 68 B, 2384 BRUMUNDDAL

**BRUMUNDDAL**



Eiendomsmegler/Salgsleder/Partner

## Fredrik Lien

**Mobil** 472 54 889

**E-post** fredrik.lien@aktiv.no

### Aktiv Eiendomsmegling Hamar

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

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 3 650 000,-  
**Omkostn.:** Kr 92 600,-  
**Total ink omk.:** Kr 3 742 600,-  
**Selger:** Adrian Nysæter Lillebo

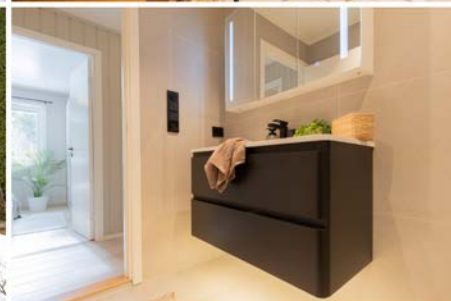
**Salgsobjekt:** Enebolig  
**Eierform:** Eiet  
**Byggeår:** 1983  
**BRA-i/BRA Total** 191/229 kvm  
**Tomtstr.:** 960.8 m<sup>2</sup>  
**Gnr./bnr.** Gnr. 7, bnr. 73  
**Oppdragsnr.:** 1213250035

# Ditt nye hjem?

## Velkommen til Brumunddal og Fagerlundvegen 68 B!

En pent opparbeidet eiendom som er bebygd med en velholdt enebolig og en dobbeltgarasje. Boligen har en god planløsning med med entré, stue, kjøkken, 3 soverom, bad og toalettrom i 1. etasje. Kjelleren har egen inngang, kjøkken, stue, soverom og bad. Det foreligger ferdigattest for bruksendring av kjelleren. Boligen fremstår velholdt med flere oppgraderinger i senere tid. Stor og solrik terrasse på ca. 42m<sup>2</sup> mot sydvest og hage opparbeidet med plen og beplantning.

Eiendommen har en fin og barnevennlig beliggenhet i et veletablert boligfelt ca. 3,5 km nord for Brumunddal sentrum. Fredelig beliggenhet med turstier i skogen som nærmeste nabo, samtidig som det er kort avstand til barnehager, skoler og sentrum med et bredt utvalg av fasiliteter.



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Tilstandsrapport .....	37
Egenerklæringsskjema .....	65
Nabolagsprofil .....	71
Budskjema .....	79

# Om eiendommen

## Om boligen

### **Arealer totalt**

BRA - i: 191 m<sup>2</sup>

BRA - e: 38 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 229 m<sup>2</sup>

TBA: 49 m<sup>2</sup>

### **Enebolig**

Kjeller

BRA-i: 89 m<sup>2</sup>

Beskrivelse: Entré, kjøkken, teknisk rom, stue, gang, soverom, bad og kjellerom.

1. etasje

BRA-i: 102 m<sup>2</sup>

Beskrivelse: Entré, vaskerom, stue/kjøkken, trapperom, gang, 3 soverom, bad og toalettrom.

TBA: 49 m<sup>2</sup>

Beskrivelse: Terrasser.

### **Garasje**

BRA-e: 38 m<sup>2</sup>

Beskrivelse: Garasje.

### **Ikke målbare arealer**

Enebolig, loft:

BRA-i (måleverdig areal): 0 m<sup>2</sup>.

ALH (ikke måleverdig areal): 31 m<sup>2</sup>.

GUA (gulvareal): 31 m<sup>2</sup>.

Garasje:

Overbygget areal for lagring, ikke beregningsmessig areal. Ca. areal: 6 m<sup>2</sup>.

### **Takstmannens kommentar til arealoppmåling**

Arealet er beregnet ut ifra oppmålt bruksareal.

Arealbegreper:

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

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

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

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

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

### **Tomtebeskrivelse**

Eiertomt på ca. 960,8m<sup>2</sup>. Tomten er pent opparbeidet med plen og variert beplantning. Gruset innkjøring og gårdsplass.

Tomtestørrelse/-areal er hentet fra matrikkelutskrift (basert på oppmåling i digitalt kart). Det gjøres oppmerksom på at denne type arealangivelse (med tilhørende kart) kan være upresis og at man dermed kan få avvik i både areal og grenser ved en eventuell fremtidig oppmåling. Mangel grunnet avvikende grenser og/eller arealsvikt kan derfor ikke påberopes.

### **Beliggenhet**

Eiendommen har en fin og sentral beliggenhet i Brumunddal, rett ved gamle Fagerlund skole (i dag Ringsaker kulturskole). Området er rolig og barnevennlig, med blant annet kulturskolen og Bakkehaugen barnehage rett ved. Her bor man sentralt samtidig som det er skjermet, og med gode lys- og solforhold. Ned til sentrum er det kun ca. 3,5 km og her finner man et bredt utvalg av fasiliteter og servicetilbud. Mølla Storsenter har flere butikker og et variert servicetilbud og den koselige gågata kan tilby flere kaféer, restauranter og klesbutikker. Det er også kort vei til buss- og togstasjon som tar deg til blant annet Hamar, Oslo, Lillehammer og Trondheim. Rett utenfor inngangsdøren finner man fine turområder hele året, enten du vil rusle ned til Mjøsa, langs elva eller ta deg en toptur til Høsbjør, Bangsberget eller Bjørgeberget som kan tilby flott utsikt på toppen.

Om vinteren er det også oppkjørte skiløyper rett i nærheten.

Det er ca. 2,7 km til Fagerlund barneskole, og ca. 2,9 km til Brumunddal ungdomsskole. Vegg i vegg med ungdomsskolen finner du også Ringsaker videregående skole. Brumunddal kan også tilby flere lekeplasser og nede ved Mjøsa finner man blant annet skatepark, basketballbaner og flotte badeplasser. For den idrettsglade ligger Sveum idrettspark, med både fotball- og tennisbaner, kun ca. 3 km fra eiendommen. Fra eiendommen er det kort vei til alt man trenger i en hektisk hverdag. Det er kun ca. 19 km inn til Hamar sentrum og ca. 9 km til Rudshøgda som har blant annet Coop Obs og Coop Obs Bygg. Til IKEA som ligger i Nydalen er det ca. 12 km.

### **Bygningssakkyndig**

Sørli Takst AS

### **Type takst**

Tilstandsrapport

### **Byggemåte**

#### **Enebolig - Byggeår: 1983.**

Byggegrunn antatt med jord - morenemasser. Fuktsikring med grunnmursplast. Antatt byggeåret. Drenering og fuktsikring er ellers ikke synlig da den er nedgravd og ikke tilgjengelig. Antatt at boligen er fundamentert med støpte såler til fast byggegrunn. Kjelleryttervegger av betong. Tildekket med stålplater. Forstøtningsmur av betongblokker ved inngang til kjeller. Stedvis fall på terreng mot bygning, dette er avvik fra dagens krav. Regnvann og smeltevann må ikke renne inn mot bygningen. Anbefalt fall er minimum 1:50 i en avstand på minimum 3 m.

Takflatene er tekket med pappshingel. Ukjent alder. Taktekking ikke besiktiget på grunn av snø på taket. Eier opplyser: Det er tidligere påvist spiker som har kryptet opp av taktekking. Utført tetting med tetningsmasse. Helbeslått pipetopp. Beslått luftehatt for avtrekkskanaler. Metalltakrenner og nedløp. Isbordbeslag. Vannbrettbeslag på vinduer. Takstige. Utvendige beslag er ikke besiktiget på grunn av snø. Boligytervegger i bindingsverk, isolert med mineralull. Yttervegg kledd med tømmermannpanel og liggende panel i gavlveggene. Kledningen er sist overflatebehandlet i ca.2017/2018. Tatt bort del av vegg mellom stue/kjøkken. Utført i 2023. Utført av: egeninnsats.

Saltakkonstruksjon. Fabrikerte w-takstoler. Bordet undertak. Himling isolert med mineralull. Lufting ved raft og igjennom åpninger i gavlvegg. Gangbart gulv med tregulv og sponplategulv på loft. Det gjøres oppmerksom på at skjulte feil og mangler i konstruksjonene ikke kan avdekkes uten bygningsmessige inngrep. Delvis overbygget takkonstruksjon over veranda. Lukket og kledd takkonstruksjon. Understøttet med tresøyle. Overbygget takkonstruksjon over inngang til kjeller. Bygget i 2023. Utført av: egeninnsats. Sperretakkonstruksjon. Undertak med OSB-plater. Pulttakkonstruksjon. Takflatene er tekket med pappshingel. Taket er ikke besiktiget på grunn av snø.

Vinduer med 2 lags isolerglass fra 2021. Montert vinduer på soverom i kjeller. Utført i 2022 av egeninnsats. Vinduer med 3 lags isolerglass fra 1983. Det opplyses på generelt grunnlag at punkterte isolerglass kan være vanskelig å oppdage på grunn av varierende temperaturer og lysforhold. Kjeller: Malt ytterdør med glassfelt. Montert i 2022. 1.etasje: Malt ytterdør med glassfelt, sidefelt glass. Montert ny ytterdør i 2022. Utført av: egeninnsats. Terrassedør med 3 lags isolerglass fra 1983. Adkomst til terrasse fra stue. Fundamentert på betongpilarer. Impregnerte gulvkonstruksjoner. Utført med terrassebord, beiset- malt rekkverk og levegg. Areal på ca. 42 m2 ved stue. Utvendig impregnert tretrapp med adkomst til terrasse. Utført med rekkverk. Strekkmetalltrapp ved inngang. Utvendig trappehals med adkomst til kjeller. Ståltrappetrinn.

#### **Garasje - Byggeår: Ukjent.**

Innvendig: Støpt gulv. Sokkel av lettklinkerblokker. Oppført i bindingsverk, uisolert. Utført med fabrikkerte takstoler. Bordet undertak. Montert to stk vippeporter. En med motorstyring. Vinduer med ettlags glass. Lys og strøm.

Utvendig: Yttervegg kledd med tømmermannpanel og liggende panel i gavlveggene. Saltakkonstruksjon. Takflatene er tekket med pappshingel. Taket er ikke besiktiget på grunn av snø. Metalltakrenner og nedløp. Plassbygget ytterdør. Overbygget areal. Understøttet med stolper. Pulttakkonstruksjon. Takflatene er tekket med profilerte metallplater. Taket er ikke besiktiget på grunn av snø. Yttervegg kledd med stående panel.

Avvik: Avskalinger i gulv. Det er påvist råteskade i vindski og panel. Det er påvist råteskade i taksperre til overbygget tak. Noe mosegroing på takteking. Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Beskrivelse av byggemåte er hentet fra tilstandsrapport datert 03.03.2025, utført av Erik Sørli.

Tilstandsrapporten angir også byggetekniske tilstandssvekkelser (tilstandsgrader-TG)

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

- \* Utvendig > Nedløp og beslag: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- \* Utvendig > Veggkonstruksjon: Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- \* Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert. Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. § 12-15 i Byggeteknisk forskrift (TEK17). Utforming av rekkverk.

Rekkverk skal ha høyde og utforming som sikrer mot fall og sammenstøt. Rekkverk skal utformes slik at klatring forhindres. Målt rekkverkshøyde: Ca. 77cm. Minstehøyde på rekkverk er 100 cm.

- \* Innvendig > 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. Målt høydeforskjell på ca. 20 mm i kjellerstue.
- \* Innvendig > 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 andre avvik: Antydninger til fukt målt i kjelleryttervegg, årsaken kan være mangler på fuktsikring og drenering. Påvist fuktopptrykk ved overgang gulv og vegger i kjellerrom.
- \* Innvendig > Innvendige trapper: Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- \* Kjøkken > 1.etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning: Det er påvist andre avvik: Behov for justering og stramming av skapdører.
- \* Tekniske installasjoner > Avløpsrør: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
- \* Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter: Det er påvist andre avvik: Det er påvist rust på utvendige stålplater.

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

- \* Utvendig > Vinduer: Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- \* Utvendig > Utvendige trapper - 2: Det er påvist andre avvik: Mangler håndløper på begge sider.
- \* Utvendig > Utvendige trapper: Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. Det er påvist andre avvik: Ikke montert håndløper på en side ved trapp til inngang. Tretrapp med adkomst til terrasse var snødekt ved befaring. Ikke vurdert.
- \* Kjøkken > Kjeller > Kjøkken > Overflater og innredning: Det er påvist andre avvik: Det er påvist fuktsvelling i bunnplate. Ved bruk av fuktmåler ble det ikke registrert unormale verdier.
- \* 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.
- \* Tomteforhold > Fuktsikring og drenering: Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Det er påvist andre avvik: Grunnmursplast er stedvis ikke festet i topplist. Grunnmursplast har stedvis løsnet fra grunnmursplast.
- \* Tomteforhold > Terrengforhold: Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

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

- \* Utvendig > Takkonstruksjon/Loft: Det er påvist andre avvik: Det er påvist fuktmerker i undertak på flere steder. Ved bruk av fuktmåler ble det registrert fuktighet i undertak. Taket er ikke tett. Fuktskjolder på isolasjon. Anbefaler ytterligere undersøkelser. Papp på isolasjon er revet opp.



\* Innvendig > Pipe og ildsted: Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke. Det er påvist andre avvik: Det er påvist riss i murpuss på pipe i 1.etasje.

\* Våtrom > Kjeller > Bad > Generell: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Det er påvist att høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Bom i gulvfliser. Ikke etablert lokalt fall rundt sluk. Rust på skruer i sluk. Fuktskjolder på baderomsinnredning.

\* Våtrom > 1.etasje > Vaskerom > Generell: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Vaskerom er bygget etter byggeforskrifter gjeldende før 1997. Vaskerom fra før 1997 gis i denne rapport automatisk TG 3 da det ut fra alder må forventes at behov for oppgraderinger nærmer seg. Rust på skruer i sluk. Vinyltapet har løsnet i nedre del og i skjøt.

\* Tomteforhold > Forstøtningsmurer: Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

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

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

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

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

Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad.

Beskrivelse: Bad 1.etg pusset opp i 2022. Rørleggerarbeid, støping av gulv, membran og flis utført av GK Hamar. Elektro utført av KB Elektro. Egeninnsats på snekkerarbeider.GK,  
Arbeid utført av: GK, KB Elektro.

2.1. Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

Svar: Ja.

Beskrivelse: Nytt sluk og membran bad 1.etg 2022 utført av GK Hamar.

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

Svar: Ja, kun av faglært.

Beskrivelse: Byttet hovedstoppekran og satt inn waterguard på vanninntak i kjeller etter lekkasje på hovedstoppekran 2023.

Arbeid utført av: GK rør.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Ved ekstremvær høst 2024 kom det litt vann gjennom 4 spiker som hadde gått gjennom takpapp og inn på kaldloft. Disse ble fjernet og tettet. Ikke vært noe

lekkasjer utenom dette, og fant ingen flere spiker ved inspeksjon av tak etter ekstremvær.

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

Svar: Ja, kun av faglært.

Beskrivelse: Skiftet 2 sikringsskap og montert nytt inntaksskap ute. Div spottere og endringer på EL-anlegg. Varmefolie på deler av gulv i kjeller. Ny varmepumpe kjeller 2024.

Arbeid utført av: KB Elektro, Bravida Hamar, Klimatjenester AS.

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

Svar: Ja.

13. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Svar: Ja.

Beskrivelse: 1 stk i garasje.

16. Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad.

Beskrivelse: Ny trapp 2024 på terrasse. Byttet noen terrassebord 2024. Gravd ut og lagd kjellernedgang 2022. Graving utført av INN Entreprenør. Satt inn rømningsvinduer 2022 i kjeller. Bygd tak over kjellernedgang 2023.

Arbeid utført av: INN Entreprenør.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Hybel i underretasje. Trapp mellom enheter med åpen dør.

17.1. Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

Svar: Ja.

Beskrivelse: Godkjent Ringsaker Kommune 2022.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Kjeller 2022.

18.1. Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Svar: Ja.

Beskrivelse: Godkjent Ringsaker Kommune 2022.

21. Er det foretatt radonmåling?

Svar: Ja.

Beskrivelse: Utført radonmåling i forkant av søknad om å omgjøre kjeller til oppholdsrom.

#### 21.1. Radonmåling

År: 2022

Verdi: 74 Bq/m<sup>3</sup>

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Vannskade på grunn av lekkasje i kjeller 2023. Arbeider utført av KAPH Entreprenør. Ferdigstilt 2024. Byttet isolasjon, spongulv og gulv.

#### **Innhold**

Eneboligen inneholder:

1. etasje: Entré, vaskerom, stue/kjøkken, trapperom, gang, 3 soverom, bad og toalettrom.

Kjeller: Entré, kjøkken, stue, gang, soverom, bad, teknisk rom og kjellerrom.

Eiendommen er også bebygd med en dobbeltgarasje på 38m<sup>2</sup> med overbygget areal på ca. 6m<sup>2</sup> for lagring (ikke beregningsmessig areal).

#### **Standard**

Enebolig - Byggeår: 1983.

Standard fra byggeåret, med enkelte fornyelser av enkelte overflater og komponenter.

Vedlikehold er greit ivaretatt. Modernisering av bad i 1.etasje med overflater, installasjoner og komponenter fra 2023.

Garasje - Byggeår: Ukjent.

Standard fra byggeåret. Vedlikehold er greit ivaretatt. Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert.

For øvrig beskrivelse av standard, se bildebeskrivelser.

#### **Innbo og løsøre**

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

### **Hvitevarer**

Integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger i handelen.

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

### **Parkering**

I dobbeltgarasje eller på biloppstillingsplasser på gårdsplass. Garasjen har montert lys, strøm og 2 stk. vippeporter (en med motorstyring).

### **Radonmåling**

Det er fremlagt dokumentasjon på radonmåling, og målinger ligger under grenseverdier.

### **Diverse**

Det elektriske anlegget ble sist gang kontrollert den 21.02.2003, uten pålegg om utbedringer. Dette gir likevel ingen garanti for at anlegget er uten feil/mangler eller er tilpasset dagens krav og/eller bruksmønster. Historisk sett har boliger normalt blitt kontrollert omtrent hvert 20. år, og kontroll kunne har vært forventet i 2023.

Feiing ble utført siste gang den 10.10.2023. Tilsyn ble sist gang utført den 12.01.2023, uten pålegg om utbedringer. Det tas forbehold om feil/mangler ved eventuelle nye installasjoner og/eller forskriftskrav trådt i kraft etter siste tilsyn.

## **Energi**

### **Oppvarming**

Oppvarming med varmepumper, ved og elektrisitet. Montert 2 stk. luft-til-luft varmepumper. Vedfyring med peisovn i stuen i 1. etasje og vedovn i kjellerstue. Elektrisk oppvarming med panelovner, varmekabler i begge baderomsgulv, samt varmemefolie i deler av kjeller.

### **Energikarakter**

E

### **Energifarge**

Gul

### **Info energiklasse**

Alle som skal selge eller leie ut bolig må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest

fås ved henvendelse til megler.

## Økonomi

**Tot prisant. ekskl. omk.**

Kr 3 650 000

### **Kommunale avgifter**

Kommunale avgifter utgjør totalt ca. kr. 28 600,42,- for 2025.

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

- \* Abonnementsgebyr vann: Kr. 4 089,96,-
- \* Forskudd forbruk vann (grunnlag: 94 kubikk): Kr. 3 470,95,-
- \* Abonnementsgebyr kloakk: Kr. 5 081,74,-
- \* Forskudd forbruk kloakk (grunnlag: 94 kubikk): Kr. 4 022,02,-
- \* Renovasjon (140L restavfallsdunk): Kr. 5 687,50,-
- \* Feie- og tilsynsgebyr (feiing hvert 4. år): Kr. 864,25,-
- \* Eiendomsskatt: Kr. 5 384,-

Forbruk vann og avløp beregnes/avregnes etter avlest vannmåler (kr. 36,92,- per kubikk for vann og kr. 42,79,- per kubikk for avløp). Størrelse på renovasjonsavgift avhenger av størrelse på dunk(er). Feie- og tilsynsgebyr avhenger av hvor mange pipeløp som må feies/inspiseres. Det gjøres oppmerksom på at avgiftene normalt justeres/reguleres årlig.

### **Formuesverdi primær**

Kr 935 406,- per 31.12.2023.

### **Formuesverdi sekundær**

Kr 3 741 624,- per 31.12.2023.

### **Tilbud lånefinansiering**

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

# Offentlige forhold

## Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 7, bruksnummer 73 i Ringsaker kommune.

## Tinglyste heftelser og rettigheter

Følgende tinglyste heftelser (dokument) vil følge med eiendommen:

\* Best. om vann/kloakkledn., tinglyst den 28.10.1983, dagboknummer 9229.

Følgende tinglyste rettigheter (dokument) vil følge med eiendommen:

\* Rettigheter iflg. skjøte, tinglyst den 25.05.1982, dagboknummer 3929. Rettighet hefter i: Gnr. 7, bnr. 45 i Ringsaker kommune. Bestemmelse om veg.

\* Bestemmelse om vegg, tinglyst den 25.05.1982, dagboknummer 3930. Rettigheter hefter i: Gnr. 7, bnr. 44 i Ringsaker kommune.

Dokumentet kan ses hos meglerforetaket eller utleveres på forespørsel.

## Ferdigattest/brukstillatelse

Det ble utstedt ferdigattest for nybygg bolig i 1997, samt ferdigattest for bruksendring av kjeller i 2022.

Det er ikke mottatt ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for garasjen. Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest.

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 inntatt som primærrom/-areal i tilstandsrapport, men som ikke er godkjent for varig opphold.

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

## Vei, vann og avløp

Eiendommen har adkomst fra offentlig vei og er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett via private stikkledninger. Eier har selv ansvar for private stikkledninger.

## Regulerings og arealplaner

Eiendommen omfattes av eldre reguleringsplan for "Fremstadvegen" fra 1979.

Reguleringsformål for eiendommen er boliger (634m<sup>2</sup>), jord- og skogbruk (199m<sup>2</sup>) og felles avkjørsel (128m<sup>2</sup>).

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

Det er også kommuneplan under arbeid som berører eiendommen. Det foreligger planforslag av kommuneplanens arealdel 2024-2040, id: 2023004. Det er ikke kjent om og/eller hvordan denne vil berøre eiendommen.

#### **Adgang til utleie**

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

#### **Legalpant**

Kommunen har legalpant i eiendommen for eventuelle ubetalte kommunale skatte- og avgiftskrav.

#### **Kommentar konsesjon**

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

#### **Kommentar odelsrett**

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

## Kontraksgrunnlag

### **Salgs- og betalingsvilkår**

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

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

enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

### **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en



akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

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

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

### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

3 650 000 (Prisantydning)

---

Omkostninger

91 250 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

---

92 600 (Omkostninger totalt)

108 500 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

111 300 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

---

3 742 600 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 758 500 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 761 300 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

### **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.

### **Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligselgerforsikring**

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

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

### **Boligkjøperforsikring**

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

### **Meglers vederlag**

Det er avtalt en fast provisjon på kr 40.000.- ved gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg kommer tilretteleggingsgebyr (kr 15.900,-), oppgjørshonorar (kr 6.250,-), visninger/overtagelse (kr 2.500,- per stykk), markedspakke (kr 15.000,-), søk eiendomsregister og elektronisk signering (kr 2.190,-), samt innhenting av opplysninger (kr 15.000,-). Alle beløp er inklusive mva. Meglerforetaket har ikke krav på provisjon og oppgjørshonorar dersom handel ikke kommer i stand i oppdragstiden eller hvis oppdraget sies opp.

### **Ansvarlig megler**

Fredrik Lien

Eiendomsmegler/Salgsleder/Partner

fredrik.lien@aktiv.no / Tlf: 472 54 889

Aktiv Eiendomsmegling Hamar AS

Strandgata 61, 2317 Hamar / Tlf: 625 55 820

### **Salgsoppgavedato**

18.03.2025



En pent opparbeidet eiendom som er bebygd med en velholdt enebolig og en dobbeltgarasje. Stor og solrik terrasse på ca. 42m<sup>2</sup> mot sydvest og hage opparbeidet med plen og beplantning.



Boligen har en god planløsning med med entré, stue, kjøkken, 3 soverom, bad og toalettrom i 1. etasje. Kjelleren har egen inngang, kjøkken, stue, soverom og bad. Det foreligger ferdigattest for bruksendring av kjelleren.



Tomten er pent opparbeidet med plen og variert beplantning. Gruset innkjøring og gårdsplass. Garasjen har montert lys, strøm og 2 stk. vippeporter (en med motorstyring).



Du ønskes velkommen inn i en lys entré med plass til sko og yttertøy.



I tilknytning til entréen er det en praktisk nisje med plass til kommode eller garderobeskap.



Kjøkkenet ligger i en fin delvis åpen løsning med stuen, naturlig adskilt og samtidig åpent og sosialt.



God og moderne standard med lys enstavs parkett fra 2022 på gulv, overflater malt i 2021/22 og downlights i himlingen.



Kjøkkenventilator med avtrekk ut.



Ditt nye hjem?



Moderne kjøkkeninnredning med god skap- og benkeplass. Innredningen har glatte fronter som ble malt i 2021 og laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum.



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



Stuen har god standard med lys enstavs parkett fra 2022 på gulv, overflater malt i 2021/22 og downlights i himlingen.





I stuen er det både en koselig peisovn og luft-til-luft varmepumpe som sørger for en god og jevn varme på vinterstid.



Fra stuen har du utgang til en stor og solrik terrasse på ca. 42m<sup>2</sup>. Terrassen er delvis overbygget, har terrassebord på gulv og god plass til ulike sittegrupper.



Terrassen vender mot både syd og vest som sørger for svært gode solforhold. Det er også montert uttrekkbar levgg og utebelysning.



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



Boligen inneholder totalt 4 soverom, hvorav 3 ligger i hovedetasjen.



Soverom 2.



Soverom 3.



Stilrent og flott baderom i 1. etasje som ble pusset opp i 2023. Badet rommet har delikate fliser på gulv og vegger, deilig gulvvarme, downlights i himlingen og elektrisk styrt vifte.



Moderne baderomsinnredning med skuffer og heldekkende servant, speilskap med integrert belysning over. Baderommet er også utstyrt med dusjhjørne med glassdører og ekstra vegghengt høyskap.



Fra entréen er det adgang til et praktisk separat toalettrom.



Kjelleren har egen inngang, kjøkken, stue, soverom og bad. Det ble utstedt ferdigattest for bruksendring av kjeller i 2022.



Fin kjellerstue med både vedovn og luft-til-luft varmepumpe. God standard med nyere enstavs gulv og overflater malt i 2021/22.





Kjøkkeninnredning i kjelleren med god skap- og benkeplass. Innredningen har glatte fronter og laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum.



Stort og lyst soverom i kjelleren. Her har du god oppbevaringsplass i flere plassbygde garderobeskap.







Eldre bad/vaskerom i kjelleren med flislagt gulv med gulvvarme, våtromsplater på veggene og ventilasjon igjennom el.vifte og vindusventil.



Bod i kjelleren.

# Vedlegg

# Tilstandsrapport

 Enebolig  
 Fagerlundvegen 68 B, 2384 BRUMUNDDAL  
 RINGSAKER kommune  
 # gnr. 7, bnr. 73

Sum areal alle bygg: BRA: 229 m<sup>2</sup> BRA-i: 191 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 03.03.2025

Rapportdato: 10.03.2025

Oppdragsnr.: 14566-1787

Referansenummer: MU1679

Autorisert foretak: Sørlie Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Erik Sørlie

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.

## Sørli Takst AS

Sørli Takst AS er ett takseringsfirma lokalisert i Hamar. Vi tilbyr en detaljert og grundig takstrapport av din bolig.

### Rapportansvarlig

Erik Sørli

Uavhengig Takstingeniør

erik@stakst.no

97 12 29 16



# 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 rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- 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

## Enebolig - Byggeår: 1983

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Takflatene er tekket med pappshingel. Ukjent alder.  
Taktekking ikke besiktiget på grunn av snø på taket.  
Eier opplyser: Det er tidligere påvist spiker som har krypet opp av taktekking. Utført tetting med tetningsmasse.

Helbeslått pipetopp.

Beslått luftehatt for avtrekkskanaler.

Metalltakrenner og nedløp.

Isbordbeslag.

Vannbrettbeslag på vinduer.

Takstige.

Utvendige beslag er ikke besiktiget på grunn av snø.

Boligyttervegger i bindingsverk, isolert med mineralull.  
Yttervegg kledd med tømmermannpanel og liggende panel i gavlveggene.

Kledningen er sist overflatebehandlet i ca.2017/2018.

Tatt bort del av vegg mellom stue/kjøkken. Utført i 2023. Utført av: egeninnsats.

Saltakkonstruksjon.

Fabrikkerte w-takstoler.

Bordet undertak.

Himling isolert med mineralull.

Lufting ved raft og igjennom åpninger i gavlvegg.

Gangbart gulv med tregulv og sponplategulv på loft.

Det gjøres oppmerksom på at skjulte feil og mangler i konstruksjonene ikke kan avdekkes uten bygningsmessige inngrep.

Delvis overbygget takkonstruksjon over veranda.

Lukket og kledd takkonstruksjon.

Understøttet med tresøyle.

Overbygget takkonstruksjon over inngang til kjeller.

Bygget i 2023. Utført av: egeninnsats.

Sperretakkonstruksjon. Undertak med OSB-plater.

Pultakkonstruksjon. Takflatene er tekket med pappshingel.

Taket er ikke besiktiget på grunn av snø.

Vinduer med 2 lags isolerglass fra 2021.

Montert vinduer på soverom i kjeller. Utført i 2022 av egeninnsats.

Vinduer med 3 lags isolerglass fra 1983.

Det opplyses på generelt grunnlag at punkterte isolerglass kan være vanskelig å oppdage på grunn av varierende temperaturer og lysforhold.

Kjeller:

Malt ytterdør med glassfelt. Montert i 2022.

1.etasje:

Malt ytterdør med glassfelt, sidefelt glass.

Montert ny ytterdør i 2022. Utført av: egeninnsats.

Terrassedør med 3 lags isolerglass fra 1983.

Adkomst til terrasse fra stue.

Fundamentert på betongpilarer.

Impregnerte gulvkonstruksjoner.

Utført med terrassebord, beiset- malt rekkverk og levegg.  
Areal på ca. 42 m<sup>2</sup> ved stue.

Utvendig impregnert tretrapp med adkomst til terrasse. Utført med rekkverk.

Strekkmetalltrapp ved inngang.

Utvendig trappehals med adkomst til kjeller. Ståltrappetrinn.

### INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulvflater med laminatgulv, parkett og vinylbelegg.

Lagt høytrykkslaminatgulv i entré 1.etasje. Utført i 2022 av egeninnsats.

Lagt parkett i stue/kjøkken/gang i 1.etasje. Utført i 2023 av egeninnsats.

Lagt parkett på ett soverom i 1.etasje. Utført i 2022 av egeninnsats.

Eier opplyser:

Tidligere vannlekkasje i kjeller i 2023. Lagt nye laminatgulv i del med stue, gang, kjøkken og entré. Deler av tilfarergulvet ble skiftet. Ikke isolert i gulv under kjøkkendel.

Overflater med malte plater, malte MDF-veggplater, malt panel, metallplater, malt tapet og brystningspanel.

Malt alle overflater i 2021. Utført av: egeninnsats.

Innredet del med kjøkken og entré. Utført i 2021/2022. Utført av: egeninnsats.

Malt alle overflater. Utført i 2021/2022. Utført av: egeninnsats.

Himlinger med malte plater, folierte takessplater, malte gipsplater, malt panel og panel. Innfelt downlight i enkelte himlinger.

Montert gipsplater i himling over stue. Utført i 2021 av egeninnsats.

Nedforet himlinger i del med stue/kjøkken og soverom.

Støpt gulv i kjeller.

Trebjelkelag i etasjeskiller, isolert med mineralull.

Det er fremlagt dokumentasjon på radonmåling, og målinger ligger under grenseverdier.

Elementpipe med ett løp.

Adkomst til sotluke via kjøkken i kjeller.

Vedovn i kjellerstue.

Gnistsikring utført med kobberplate under ildsted.

Peisovn i stue i 1.etasje.

Gnistsikring utført med glassplate under ildsted.

TG 3 er satt ut fra manglende ubrennbar plate under sotluke.

Eier opplyser:

Boligtilsyn utført av feiervesenet i 2023, anmerkninger ble utbedret.

Antatt at boligen er fundamentert med støpte søler til fast byggegrunn.

Støpt gulv i kjeller. Oppforet gulv i fleste rom.

Kjelleryttervegger av betong.

De fleste kjeller vegger er utforet og kledd.

Påførede kjelleryttervegger er en risikokonstruksjon, da underliggende konstruksjonen ikke er tilgjengelig, kan skjule fukt, sprekker og diverse skader.

Har erfaringsmessig hyppigere risiko for fuktskader.

Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold.

Kjeller fremsto ved befæringsdatoen med generelt liten fuktbelastning.

Lakkert tretrapp til kjeller. Utført med rekkverk av treverk.

## Beskrivelse av eiendommen

Malte innerdører. Montert nye innerdører i 1.etasje. Utført i 2023/2024. Utført av: egeninnsats.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Eldre bad/vaskerom i kjeller.  
Gulvflater med fliser.  
Varmekabler i baderomsgulv.  
Ca. 10 mm fall ved terskel til topp slukrist.  
Overflater med våtromsplater. Dusjkabinett hindrer direkte vannsprut.  
Himling med folierte takessplater.  
Bad/vaskerom med dusjkabinett, baderomsinnredning, toalett, sluk, servant, ettgrep blandebatteri og opplegg for vaskemaskin.  
Tilluftspalte.  
Ventilasjon igjennom el.vifte og vindusventil.  
Hulltaking er foretatt nederst på delevegg mot våtsonen. Ved bruk av fuktmåler ble det ikke registrert unormale verdier.

Eldre vaskerom i 1.etasje.  
Gulvflater med våtromsbelegg. Høg terskel.  
Overflater med vinyltapet.  
Himling med malte plater.  
Vaskerom med opplegg for vaskemaskin og sluk.  
Opplegg til dusj.  
Ventilasjon igjennom veggventil og takventil. Naturlig avtrekk.  
Tilluftspalte.  
Hulltaking er foretatt nederst på delevegg mot våtsonen. Ved bruk av fuktmåler ble det ikke registrert unormale verdier.

Bad i 1.etasje med overflater, installasjoner og komponenter fra 2023. Utført av: firma. Kilde: eiers opplysning.  
Fremlagt dokumentasjon.  
Overflater med fliser.  
Himling med malte plater. Innfelt downlight i himling.  
Gulvflater med fliser. Høg terskel.  
Ca. 25 mm fall ved terskel til topp slukrist.  
Lokalt fall.  
Det opplyses på generelt grunnlag at dusjing direkte på vegger og gulv kan redusere overflatenes levetid.  
Plastsluk.  
Synlig membran og slukmansjett i sluk.  
Bad med servant, ettgrep blandebatteri, glassdører, skuffer og vegghengt dusj.  
Elektrisk styrt vifte.  
Tilluftspalte under dør.  
Hulltaking er foretatt nederst på delevegg mot våtsonen. Ved bruk av fuktmåler ble det ikke registrert unormale verdier.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Innredning i kjeller. Eldre skrog.  
Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate, over og underskap, glatte fronter, skuffer, opplegg for oppvaskmaskin, to rustfrie kummer og ettgrep blandebatteri.  
Montert komfyrvakt over koketopp.  
Integrert stekeovn og koketopp.  
Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Kjøkkeninnredning med varierende alder. Eldre skrog.  
Montert ny laminert benkeplate, kompositt kum og ettgrep

blandebatteri i 2024. Utført av: egeninnsats.  
Malt innredning i 2021.  
Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate, over og underskap, glatte fronter, skuffer, opplegg for oppvaskmaskin, ettgrep blandebatteri, kompositt kum og opplegg for oppvaskmaskin.  
Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

### SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom i 1.etasje.  
Gulvflater med vinylbelegg.  
Overflater med malte plater.  
Himling med folierte takessplater.  
Toalettrom med håndvask og ettgrep blandebatteri.  
Takventil, naturlig avtrekk.  
Tilluftspalte.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Støpekran og vannmåler monteret i teknisk rom.  
Vannledninger av rør i rør. Del med kobberør.  
Montert lekkasjestopper.  
Utvendig vannkran.  
Avløpsledninger av PVC (plastrør).  
Ventilasjon gjennom vegg og vinduventiler.

Boligen varmes opp i hovedsak med 2 stk varmpumper luft- luft og suppleres med vedfyring og elvarme.  
Varmekabler i begge baderomsgulv.  
Lagt varmemefolie i deler i kjeller.

Nyere varmtvannsbereder. Monteret i 2023.  
Montert lekkasjestopper for eventuelt lekkasjevann.  
Varmt vannbereder plassert i teknisk rom, 194 liter fra 2018.  
Montert lekkasjestopper for eventuelt lekkasjevann.

Elskap med automatsikringer, monteret på vegg i teknisk rom i kjeller.  
Kursene er merket.  
Åpent ledningsnett.  
Elskap med automatsikringer, monteret på vegg i entré i 1.etasje.  
Kursene er merket.  
Åpent og skjult ledningsnett.

Nyere brannslukningsapparat.  
Montert røykvarsler i 2023.

### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunn antatt med jord - morenemasser.  
Fuksikring med grunnmursplast. Antatt byggeåret.  
Drenering og fuksikring er ellers ikke synlig da den er nedgravd og ikke tilgjengelig.  
Antatt at boligen er fundamentert med støpte søler til fast byggegrunn.  
Kjelleryttervegger av betong. Tildekket med stålblater.  
Forstøtningsmur av betongblokker ved inngang til kjeller.  
Stedvis fall på terreng mot bygning, dette er avvik fra dagens krav.  
Regnvann og smeltevann må ikke renne inn mot bygningen.  
Anbefalt fall er minimum 1:50 i en avstand på minimum 3 m.

# Beskrivelse av eiendommen

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

## Enebolig

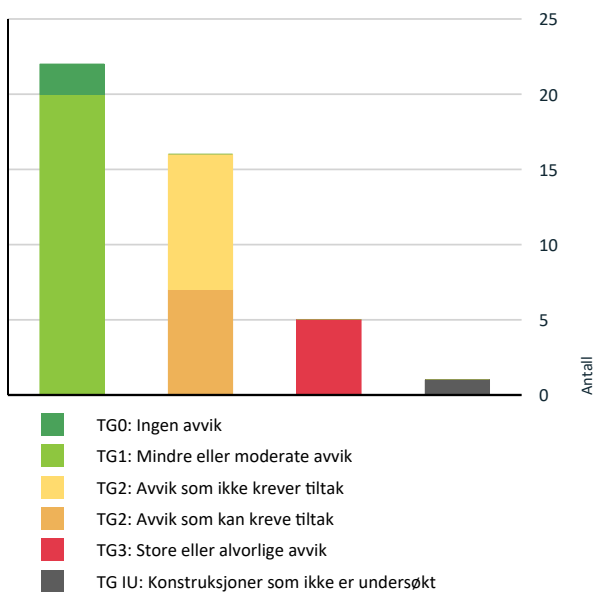
- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger
- Det er fremlagt ferdigattest av bruksendring i kjeller.

## Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

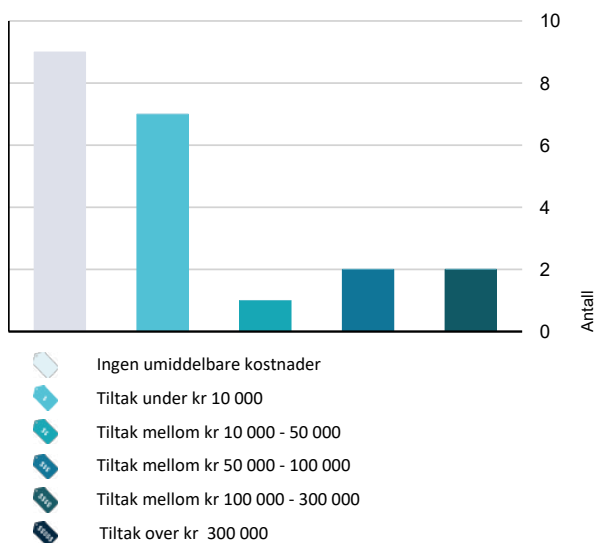
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Boligen med tilhørende installasjoner og komponenter, er forutsatt utført etter byggeårets- byggeårenes normer, byggeforskrifter, regler og lovverk. Boligen er besiktiget møblert, alle flater var ikke tilgjengelige. De fremmøtte ved befaring opplyser at de ikke er kjent med noen feil, mangler, påbud eller andre relevante opplysninger utover anført i taksten. Det tas forbehold vedrørende skjulte feil eller mangler i takstobjektet. Tilstandsrapporten gjelder kun boligen. Garasje er kun enkelt beskrevet.

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

<b>TG 3</b>	<b>STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK</b>
!	<a href="#">Utvendig &gt; Takkonstruksjon/Loft</a> <a href="#">Gå til side</a>
!	<a href="#">Innvendig &gt; Pipe og ildsted</a> <a href="#">Gå til side</a>
!	<a href="#">Våtrom &gt; Kjeller &gt; Bad &gt; Generell</a> <a href="#">Gå til side</a>
!	<a href="#">Våtrom &gt; 1.etasje &gt; Vaskerom &gt; Generell</a> <a href="#">Gå til side</a>
!	<a href="#">Tomteforhold &gt; Forstøtningsmurer</a> <a href="#">Gå til side</a>
<b>TG IU</b>	<b>KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT</b>
!	<a href="#">Utvendig &gt; Taktekking</a> <a href="#">Gå til side</a>
<b>TG 2</b>	<b>AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK</b>
!	<a href="#">Utvendig &gt; Vinduer</a> <a href="#">Gå til side</a>
!	<a href="#">Utvendig &gt; Utvendige trapper - 2</a> <a href="#">Gå til side</a>
!	<a href="#">Utvendig &gt; Utvendige trapper</a> <a href="#">Gå til side</a>
!	<a href="#">Kjøkken &gt; Kjeller &gt; Kjøkken &gt; Overflater og innredning</a> <a href="#">Gå til side</a>
!	<a href="#">Spesialrom &gt; 1.etasje &gt; Toalettrom &gt; Overflater og konstruksjon</a> <a href="#">Gå til side</a>
!	<a href="#">Tomteforhold &gt; Fuktsikring og drenering</a> <a href="#">Gå til side</a>
!	<a href="#">Tomteforhold &gt; Terrengforhold</a> <a href="#">Gå til side</a>

# Sammendrag av boligens tilstand

## TC 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 1.etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG



**Byggeår**  
1983

**Kommentar**  
Eiendomsverdi.no

### Anvendelse

Hjemmelshaver bor i boligen.

### Standard

Standard fra byggeåret, med enkelte fornyelser av enkelte overflater og komponenter.

Valgt utførelse og oppgradering eller ekstra standard er medtatt under beskrivelsen, slik det er opplyst eller påvist ved befaring.

### Vedlikehold

Greit ivarett.

### Tilbygg / modernisering

2023	Modernisering	Bad i 1. etasje med overflater, installasjoner og komponenter fra 2023. Utført av: firma. Kilde: eiers opplysning.
------	---------------	--

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Takflatene er tekket med pappshingel. Ukjent alder. Taktekking ikke besiktiget på grunn av snø på taket. Eier opplyser: Det er tidligere påvist spiker som har krypet opp av taktekking. Utført tetting med tetningsmasse.

### Nedløp og beslag

Helbeslått pipetopp.  
Beslått luftehatt for avtrekkskanaler.  
Metalltakrenner og nedløp.  
Isbordbeslag.  
Vannbrettbeslag på vinduer.  
Taktstige.  
Utvendige beslag er ikke besiktiget på grunn av snø.

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

### Konsekvens/tiltak

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

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### TG 2 Veggkonstruksjon

Boligyttervegger i bindingsverk, isolert med mineralull.

Yttervegg kledd med tømmermannpanel og liggende panel i gavlveggene.

Kledningen er sist overflatebehandlet i ca.2017/2018.

Tatt bort del av vegg mellom stue/kjøkken. Utført i 2023. Utført av: egeninnsats.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### TG 3 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Saltakkonstruksjon.

Fabrikkerte w-takstoler.

Bordet undertak.

Himling isolert med mineralull.

Lufting ved raft og igjennom åpninger i gavlvegg.

Gangbart gulv med tregulv og sponplategulv på loft.

Det gjøres oppmerksom på at skjulte feil og mangler i konstruksjonene ikke kan avdekkes uten bygningsmessige inngrep.

Delvis overbygget takkonstruksjon over veranda.

Lukket og kledd takkonstruksjon.

Understøttet med tresøyle.

Overbygget takkonstruksjon over inngang til kjeller.

Bygget i 2023. Utført av: egeninnsats.

Sperretakkonstruksjon. Undertak med OSB-plater.

Pulttakkonstruksjon. Takflatene er tekket med pappshingel.

Taket er ikke besiktiget på grunn av snø.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er påvist fuktmerker i undertak på flere steder. Ved bruk av fuktmåler ble det registrert fuktighet i undertak. Taket er ikke tett. Fuktskjolder på isolasjon. Anbefaler ytterligere undersøkelser. Papp på isolasjon er revet opp.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Anbefaler ytterligere undersøkelser.

Må påregne ny taktekking og reparasjoner i undertak.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**

# Tilstandsrapport



## ! TG 2 Vinduer

Vinduer med 2 lags isolerglass fra 2021.  
Montert vinduer på soverom i kjeller. Utført i 2022 av egeninnsats.  
Vinduer med 3 lags isolerglass fra 1983.  
Det opplyses på generelt grunnlag at punkterte isolerglass kan være vanskelig å oppdage på grunn av varierende temperaturer og lysforhold.

### Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



## ! TG 1 Dører

### Kjeller:

Malt ytterdør med glassfelt. Montert i 2022.

### 1.etasje:

Malt ytterdør med glassfelt, sidefelt glass.

Montert ny ytterdør i 2022. Utført av: egeninnsats.

Terrassedør med 3 lags isolerglass fra 1983.

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

Adkomst til terrasse fra stue.

Fundamentert på betongpilarer.

Impregnerte gulvkonstruksjoner.

Utført med terrassebord, beiset- malt rekkverk og levegg.

Areal på ca. 42 m<sup>2</sup> ved stue.

### Vurdering av avvik:

- Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

§ 12-15 i Byggeteknisk forskrift (TEK17). Utforming av rekkverk  
Rekkverk skal ha høyde og utforming som sikrer mot fall og sammenstøt.  
Rekkverk skal utformes slik at klatring forhindres.

Målt rekkverkshøyde: Ca. 77cm.

Minstehøyde på rekkverk er 100 cm.

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## ! TG 2 Utvendige trapper - 2

Utvendig trappehals med adkomst til kjeller. Ståltrappeprinn.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Mangler håndløper på begge sider.

### Konsekvens/tiltak

# Tilstandsrapport

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## TG 2 Utvendige trapper

Utvendig impregnert tretrapp med adkomst til terrasse. Utført med rekkverk. Strekkmetalltrapp ved inngang.

### Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er påvist andre avvik:

Ikke montert håndløper på en side ved trapp til inngang. Tretrapp med adkomst til terrasse var snødekt ved befaring. Ikke vurdert.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.

Montere håndløper.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



## INNSENDIG

## TG 1 Overflater - 2

Overflater med malte plater, malte MDF-veggplater, malt panel, metallplater, malt tapet og brystningspanel.

Malt alle overflater i 2021. Utført av: egeninnsats.

Innredet del med kjøkken og entré. Utført i 2021/2022. Utført av: egeninnsats.

Malt alle overflater. Utført i 2021/2022. Utført av: egeninnsats.

Himlinger med malte plater, folierte takessplater, malte gipsplater, malt panel og panel. Innfelt downlight i enkelte himlinger.

Montert gipsplater i himling over stue. Utført i 2021 av egeninnsats.

Nedforet himlinger i del med stue/kjøkken og soverom.

## TG 1 Overflater

Gulvflater med laminatgulv, parkett og vinylbelegg.

Lagt høytrykkslaminatgulv i entré 1.etasje. Utført i 2022 av egeninnsats.

Lagt parkett i stue/kjøkken/gang i 1.etasje. Utført i 2023 av egeninnsats.

Lagt parkett på ett soverom i 1.etasje. Utført i 2022 av egeninnsats.

Eier opplyser:

Tidligere vannlekkasje i kjeller i 2023. Lagt nye laminatgulv i del med stue, gang, kjøkken og entré. Deler av tilfarergulvet ble skiftet.

Ikke isolert i gulv under kjøkkendel.

## TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Støpt gulv i kjeller.

Trebjelkelag i etasjeskiller, isolert med mineralull.

### 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.

Målt høydeforskjell på ca. 20 mm i kjellerstue.

### 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.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## TG 0 Radon

Det er fremlagt dokumentasjon på radonmåling, og målinger ligger under grenseverdier.

## TG 3 Pipe og ildsted

Elementpipe med ett løp.

Adkomst til sotluke via kjøkken i kjeller.

Vedovn i kjellerstue.

Gnistsikring utført med kobberplate under ildsted.

Peisovn i stue i 1.etasje.

Gnistsikring utført med glassplate under ildsted.

TG 3 er satt ut fra manglende ubrennbar plate under sotluke.

Eier opplyser:

Boligtilsyn utført av feiervesenet i 2023, anmerkninger ble utbedret.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.
- Det er påvist andre avvik:

Det er påvist riss i murpuss på pipe i 1.etasje.

### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



# Tilstandsrapport



## 📍 TG 2 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

Antatt at boligen er fundamentert med støpte søiler til fast byggegrunn. Støpt gulv i kjeller. Oppforet gulv i fleste rom. Kjelleryttervegger av betong.

De fleste kjeller vegger er utforet og kledd.

Påforede kjelleryttervegger er en risikokonstruksjon, da underliggende konstruksjonen ikke er tilgjengelig, kan skjule fukt, sprekker og diverse skader.

Har erfaringsmessig hyppigere risiko for fuktskader.

Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold.

Kjeller fremsto ved befariingsdatoen med generelt liten fuktbelastning.

### 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 andre avvik:

Antydninger til fukt målt i kjelleryttervegg, årsaken kan være mangler på fuktsikring og drenering.

Påvist fuktopptrekk ved overgang gulv og vegger i kjellerrom

### Konsekvens/tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



## 📍 TG 2 Innvendige trapper

Lakkert tretrapp til kjeller. Utført med rekkverk av treverk.

### Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

### Konsekvens/tiltak

- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## 📍 TG 1 Innvendige dører

Malte innerdører. Monterte nye innerdører i 1. etasje. Utført i 2023/2024. Utført av: egeninnsats.

# Tilstandsrapport

## VÅTROM

### KJELLER > BAD

#### TG 3 Generell

Eldre bad/vaskerom i kjeller.  
Gulvflater med fliser.  
Varmekabler i baderomsgulv.  
Ca. 10 mm fall ved terskel til topp slukrist.  
Overflater med våtromsplater. Dusjkabinett hindrer direkte vannsprut.  
Himling med folierte takesplater.  
Bad/vaskerom med dusjkabinett, baderomsinnredning, toalett, sluk, servant, ettgrep blandebatteri og opplegg for vaskemaskin.  
Tilluftspalte.  
Ventilasjon igjennom el.vifte og vindusventil.

#### Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
- Det er påvist att høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.  
Bom i gulvfliser.  
Ikke etablert lokalt fall rundt sluk.  
Rust på skruer i sluk.  
Fuktskjolder på baderomsinnredning.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

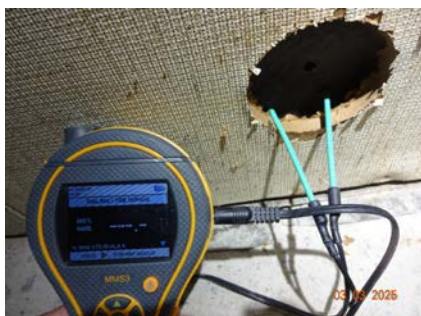
Bad er bygget etter byggeforskrifter gjeldende før 1997.  
Bad fra før 1997 gis i denne rapport automatisk TG 3 da det ut fra alder må forventes at behov for oppgraderinger nærmer seg.  
Det anbefales at badet/våtrommet totalrenoveres. Ved renovering, påse at alle forhold med tettesjiktet, våtzone, sluk mv. dokumenteres

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**

### KJELLER > BAD

#### TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt nederst på delevegg mot våtsonen. Ved bruk av fuktmåler ble det ikke registrert unormale verdier.



### 1.ETASJE > VASKEROM

#### TG 3 Generell

Eldre vaskerom i 1.etasje.  
Gulvflater med våtromsbelegg. Høg terskel.  
Overflater med vinyltapet.  
Himling med malte plater.  
Vaskerom med opplegg for vaskemaskin og sluk.  
Opplegg til dusj.  
Ventilasjon igjennom veggventil og takventil. Naturlig avtrekk.  
Tilluftspalte.

#### Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
- Vaskerom er bygget etter byggeforskrifter gjeldende før 1997.  
Vaskerom fra før 1997 gis i denne rapport automatisk TG 3 da det ut fra alder må forventes at behov for oppgraderinger nærmer seg.  
Rust på skruer i sluk.  
Vinyltapet har løsnet i nedre del og i skjøt.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales at badet/våtrommet totalrenoveres. Ved renovering, påse at alle forhold med tettesjiktet, våtzone, sluk mv. dokumenteres

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**

### 1.ETASJE > VASKEROM

#### TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt nederst på delevegg mot våtsonen. Ved bruk av fuktmåler ble det ikke registrert unormale verdier.



### 1.ETASJE > BAD

#### Generell

Bad i 1.etasje med overflater, installasjoner og komponenter fra 2023.  
Utført av: firma. Kilde: eiers opplysning.  
Fremlagt dokumentasjon.

**Årstall:** 2023      **Kilde:** Eier

# Tilstandsrapport



## 1. ETASJE > BAD

### TG 1 Overflater vegger og himling

Overflater med fliser.

Fliser og fugene mellom flisene er aldri 100 % vanntett, ved riktig utførelse- oppbygging vil fuktgjennomgang stoppe mot membran. Når det dusjes direkte på flisene, er det naturlig med noe fuktighet i og på overflatene.

Det blir ikke utført fuktsøk på veggene på denne type bad.

Ved et eventuelt fuktsøk er det store sansynlig at fukten som ligger i overflatene og på riktig side av membran er det som blir oppdaget. Hvor eventuelt fuktigheten ligger er umulig å si, om den er på rette eller gal side av membran.

Himling med malte plater. Innfelt downlight i himling.

## 1. ETASJE > BAD

### TG 1 Overflater Gulv

Gulvflater med fliser. Høg terskel.

Ca. 25 mm fall ved terskel til topp slukrist.

Lokalt fall.

Det opplyses på generelt grunnlag at dusjing direkte på vegger og gulv kan redusere overflatenes levetid.

## 1. ETASJE > BAD

### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk.

Synlig membran og slukmansjett i sluk.

## 1. ETASJE > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Bad med servant, ettgreps blandebatteri, glassdører, skuffer og vegghengt dusj.

## 1. ETASJE > BAD

### TG 1 Ventilasjon

Elektrisk styrt vifte.  
Tilluftspalte under dør.

## 1. ETASJE > BAD

### TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt nederst på delevegg mot våtsonen. Ved bruk av fuktmåler ble det ikke registrert unormale verdier.

## KJØKKEN

### KJELLER > KJØKKEN

### TG 2 Overflater og innredning

Innredning i kjeller. Eldre skrog.

Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate, over og underskap, glatte fronter, skuffer, opplegg for oppvaskmaskin, to rustfrie kummer og ettgreps blandebatteri.

Montert komfyrvakt over koketopp.

Integrert stekeovn og koketopp.

**Vurdering av avvik:**

- Det er påvist andre avvik:

Det er påvist fuktsvelling i bunnplate. Ved bruk av fuktmåler ble det ikke registrert unormale verdier.

**Konsekvens/tiltak**

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



### KJELLER > KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

## 1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

### TG 2 Overflater og innredning

# Tilstandsrapport

Kjøkkeninnredning med varierende alder. Eldre skrog.  
Montert ny laminert benkeplate, kompositt kum og ettgrep  
blandebatteri i 2024. Utført av: egeninnsats.  
Malt innredning i 2021.  
Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate, over og underskap, glatte  
fronter, skuffer, opplegg for oppvaskmaskin, ettgrep blandebatteri,  
kompositt kum og opplegg for oppvaskmaskin.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Behov for justering og stramming av skapdører.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



## 1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

### TO 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

## SPESIALROM

### 1. ETASJE > TOALETROM

### TO 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom i 1. etasje.  
Gulvflater med vinylbelegg.  
Overflater med malte plater.  
Himling med folierte takessplater.  
Toalettrom med håndvask og ettgrep blandebatteri.  
Takventil, naturlig avtrekk.  
Tilluftspalte.

#### 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.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TO 1 Vannledninger

Stoppekran og vannmåler montert i teknisk rom.  
Vannledninger av rør i rør. Del med kobberør.  
Montert lekkasjestopper.  
Utvendig vannkran.



### TO 2 Avløpsrør

Avløpsledninger av PVC (plastrør).

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### TO 1 Ventilasjon

Ventilasjon gjennom vegg og vinduventiler.

### TO 1 Andre VVS-installasjoner

Boligen varmes opp i hovedsak med 2 stk varmepumper luft- luft og suppleres med vedfyring og elvarme.  
Varmekabler i begge baderomsgulv.  
Lagt varmemefolie i deler i kjeller.

# Tilstandsrapport



## TG 1 Varmtvannstank - 2

Varmtvannsbereider plassert i teknisk rom, 194 liter fra 2018.  
Montert lekkasjestopper for eventuelt lekkasjevann.

**Årstall:** 2018      **Kilde:** Produksjonsår på produkt



## TG 1 Varmtvannstank

Nyere varmtvannsbereider. Montert i 2023.  
Montert lekkasjestopper for eventuelt lekkasjevann.



## TG 1 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.*

Elskap med automatsikringer, montert på vegg i teknisk rom i kjeller.  
Kursene er merket.  
Åpent ledningsnett.

Elskap med automatsikringer, montert på vegg i entré i 1.etasje.  
Kursene er merket.  
Åpent og skjult ledningsnett.

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

### Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**Fremlagt samsvarserklæring på arbeider utført i 2019,2021 og 2022.**  
**Større deler med nyere el.anlegg.**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ukjent**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Ja**  
**Arbeidsbeskrivelse:**  
**Feilsøking etter jordfeil.**  
**Fremlagt samsvarserklæring fra 2019.**  
**Arbeidsbeskrivelse:**

# Tilstandsrapport

Rehab enebolig med utleiedel.

Fremlagt samsvarserklæring fra 2021.

Arbeidsbeskrivelse:

El.arbeid etter omgjøring i kjeller/kjellerleilighet

Omg inntak.

Samsvarserklæring fra 2022.

Arbeidsbeskrivelse:

Bad og elbil.

Rep av tilførsel.

Samsvarserklæring fra 2022.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Nei**

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei**

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

## Generelt om anlegget

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

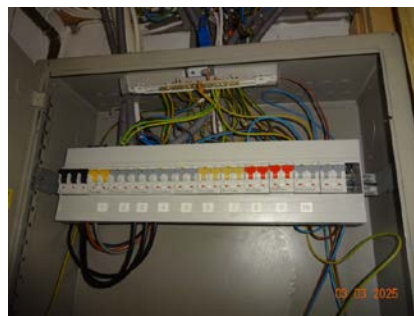
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Nei**

## Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?  
**Nei**

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?  
**Nei**



## 🔧 TG 0 Branntekniske forhold

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

*Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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.*

Nyere brannslukningsapparat.

Montert røykvarsler i 2023.

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**

# Tilstandsrapport

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Byggegrunn antatt med jord - morenemasser.

### TG 2 Fuktsikring og drenering

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

Fuktsikring med grunnmursplast. Antatt byggeåret. Drenering og fuktsikring er ellers ikke synlig da den er nedgravd og ikke tilgjengelig.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er påvist andre avvik:

Grunnmursplast er stedvis ikke festet i topplist.  
Grunnmursplast har stedvis løsnet fra grunnmursplast.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**



### TG 2 Grunnmur og fundamenter

Antatt at boligen er fundamentert med støpte søler til fast byggegrunn. Kjelleryttervegger av betong. Tildekket med stålplater.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:  
Det er påvist rust på utvendige stålplater.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### TG 3 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmur av betongblokker ved inngang til kjeller.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

### TG 2 Terrengforhold

Stedvis fall på terreng mot bygning, dette er avvik fra dagens krav. Regnvann og smeltevann må ikke renne inn mot bygningen. Anbefalt fall er minimum 1:50 i en avstand på minimum 3 m.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

## Bygninger på eiendommen

### Garasje

**Anvendelse**

Biloppstilling.

**Byggeår****Kommentar**

Ukjent byggeår.

**Standard**

Standard fra byggeåret.

**Vedlikehold**

Greit ivaretatt.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

**Beskrivelse****Innvendig:**

Støpt gulv. Sokkel av lettklinkerblokker.  
Oppført i bindingsverk, uisolert.  
Utført med fabrikkerte takstoler. Bordet undertak.  
Montert to stk vippeporter. En med motorstyring.  
Vinduer med ettlags glass.  
Lys og strøm.

**Utvendig:**

Yttervegg kledd med tømmermannpanel og liggende panel i gavlveggene.  
Saltakkonstruksjon. Takflatene er tekket med pappshingel.  
Taket er ikke besiktiget på grunn av snø  
Metalltakrenner og nedløp.  
Plassbygget ytterdør.

**Overbygget areal.**

Understøttet med stolper.  
Pultakkonstruksjon. Takflatene er tekket med profilerte metallplater.  
Taket er ikke besiktiget på grunn av snø.  
Yttervegg kledd med stående panel.

**Avvik:**

Avskalinger i gulv.  
Det er påvist råteskade i vindski og panel.  
Det er påvist råteskade i taksperre til overbygget tak.  
Noe mosegroing på takteking.

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



---

**Tilbygg / modernisering**

Tilbygg	Overbygget areal på baksiden av garasje. Ukjent byggeår.
---------	--

---

# 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

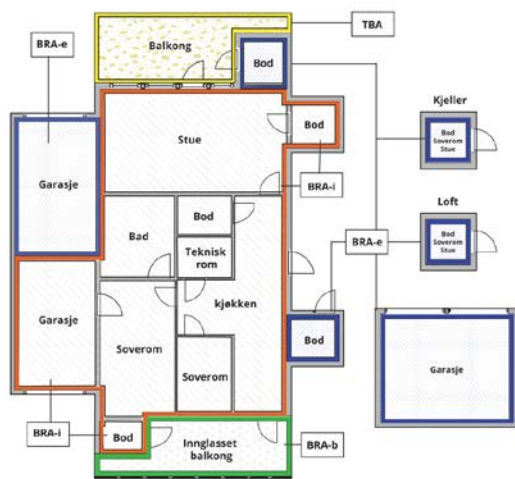
## Hva er måleverdig areal?

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, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

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

## Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i 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	89			89			89
1.etasje	102			102	49		102
Loft						31	31
<b>SUM</b>	<b>191</b>				<b>49</b>	<b>31</b>	<b>222</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>191</b>						

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Entré, Kjøkken, Teknisk rom, Stue, Gang, Soverom, Bad, Kjellerrom		
1.etasje	Entré, Vaskerom, Stue/kjøkken, Trapperom, Soverom, Gang, Soverom 2, Soverom 3, Bad, Toalettrom		
Loft			

### Kommentar

Arealet er beregnet ut ifra oppmålt bruksareal.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

*Kommentar:* Det er fremlagt ferdigattest av bruksendring i kjeller.

### 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:*

### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:*

## 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)		
1.etasje		38		38	
<b>SUM</b>		<b>38</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>38</b>				

## Romfordeling

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

### Kommentar

Arealet er beregnet ut ifra oppmålt bruksareal.  
Overbygget areal for lagring, ikke beregningsmessig areal. Ca. areal: 6 m<sup>2</sup>

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:*

### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk 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	180	11
Garasje	0	38

### Kommentar

Enebolig Arealet er beregnet ut ifra oppmålt bruksareal.

Garasje Arealet er beregnet ut ifra oppmålt bruksareal.

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
03.3.2025	Erik Sørli	Takstingeniør
	Adrian Nysæter Lillebo	Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3411 RINGSAKER	7	73		0	960.8 m <sup>2</sup>	Eiendomsverdi.no	Eiet

### Adresse

Fagerlundvegen 68 B

### Hjemmelshaver

1/1 Hjemmelshaver: Adrian Nysæter Lillebo

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen ligger nord for Brumunddal sentrum.

Veletablert boligfelt med eneboliger.

Barnevennlig beliggenhet, bolig med utearealer og delvis overbygget veranda orientert mot vest.

Brumunddal sentrum ca. 3,8 km.

### Adkomstvei

Innkjøring fra kommunal vei.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

### Regulering

Eiendommen ligger i ett regulert område.

### Om tomten

Tomten var dekket med snø under befaring.

## Siste hjemmelsovergang

### År

2021

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger			Ikke gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.		Opplysninger er hentet fra eiendomsverdi.no	Ikke gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no		Opplysninger om eiendommen hentet fra eiendomsverdi.no	Gjennomgått		Nei
Skjøte		Opplysninger er hentet fra eiendomsverdi.no	Ikke gjennomgått		Nei
Målebrev		Arealer er hentet fra eiendomsverdi.no	Ikke gjennomgått		Nei

## Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	10.03.2025	

# 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 godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringsstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og 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.

## TILLEGGSUUNDERSØKELSER

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.

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

# Tilstandsrapportens avgrensninger

- 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 oppas 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 overgangperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/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/MU1679>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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



# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

<b>Meglerfirma</b>	
Aktiv EM Hamar	
<b>Oppdragsnr.</b>	
1213250035	
<b>Selger 1 navn</b>	
Adrian Nysæter Lillebo	
<b>Gateadresse</b>	
Fagerlundvegen 68B	
<b>Poststed</b>	<b>Postnr</b>
BRUMUNDDAL	2384
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	2021
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	3
Antall måneder	4
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1213250035

## Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: ANL

1

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Bad 1.etg pusset opp i 2022. Rørleggerarbeid, støping av gulv, membran og flis utført av GK Hamar. Elektro utført av KB Elektro. Egeninnsats på snekkerarbeider.
Arbeid utført av	GK, KB Elektro

Filer

[Fagerlundvegen 68B.pdf](#)

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Nei  Ja

Beskrivelse	Nytt sluk og membran bad 1.etg 2022 utført av GK Hamar.
-------------	---

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Byttet hovedstoppekran og satt inn waterguard på vanninntak i kjeller etter lekkasje på hovedstoppekran 2023.
Arbeid utført av	GK rør

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

Beskrivelse	Ved ekstremvær høst 2024 kom det litt vann gjennom 4 spiker som hadde gått gjennom takpapp og inn på kaldloft. Disse ble fjernet og tettet. Ikke vært noe lekkasjer utenom dette, og fant ingen flere spiker ved inspeksjon av tak etter ekstremvær.
-------------	--

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Skiftet 2 sikringsskap og montert nytt inntaksskap ute. Div spottere og endringer på EL-anlegg. Varmefolie på deler av gulv i kjeller. Ny varmepumpe kjeller 2024.
Arbeid utført av	KB Elektro, Bravida Hamar, Klimatenester AS

Filer

[02 Sjekkliste feilsøking/bytte utstyr.pdf](#)

[026519\\_dok.pdf](#)

[026334\\_dok.pdf](#)

[026254\\_dok.pdf](#)

[024821\\_dok.pdf](#)

[024310\\_dok.pdf](#)

[PRODUKTINFO VNR 1609336.PDF](#)

[2NELFO\\_Samsvarserklæring\\_Inst.\\_Sign..pdf](#)

[1NELFO\\_Sluttkontroll\\_R1.pdf](#)

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei  Ja

Beskrivelse

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

Nei  Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei  Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar

Beskrivelse

Arbeid utført av

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

Nei  Ja

Beskrivelse

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei  Ja

Beskrivelse

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

Beskrivelse

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei  Ja

Beskrivelse

21.1 Radonmåling

År

Verdi

Filer

[Radon.pdf](#)

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

Vannskade på grunn av lekkasje i kjeller 2023. Arbeider utført av KAPH Entreprenør. Ferdigstilt 2024. Byttet isolasjon, spongulv og gulv.

Filer

[Vannskadebesiktigelsesrapport.pdf](#)

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

Nei  Ja

Document reference: 1213250035

## 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 forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.
- Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Adrian Lillebo	b753aed8e77517d1978a499 5126e8f100566c559	19.02.2025 19:23:45 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1213250035

- 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>

# Fagerlundvegen 68B

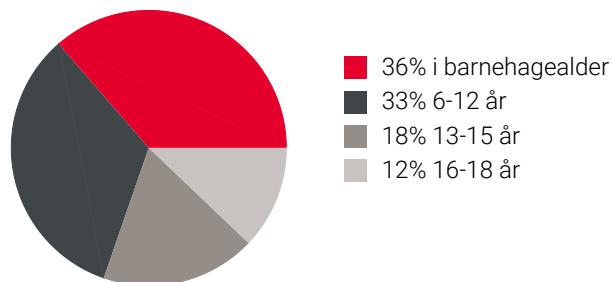
## Offentlig transport

🚗 Snøplogbakken Linje 611	4 min 🚶 0.3 km
🚊 Brumunddal stasjon Linje F6, RE10, RE11	7 min 🚶 3.5 km
✈️ Oslo Gardermoen	1 t 8 min 🚶

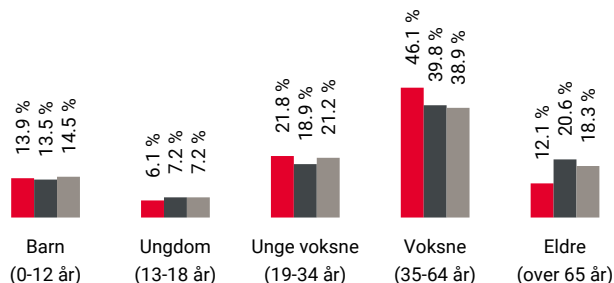
## Skoler

Fagerlund skole (1-7 kl.) 527 elever, 42 klasser	5 min 🚶 2.7 km
Hempa skole (1-7 kl.) 120 elever, 10 klasser	7 min 🚶 3.9 km
Mørkved skole (1-7 kl.) 316 elever, 21 klasser	10 min 🚶 5.3 km
Brumunddal ungdomsskole (8-10 kl.) 440 elever, 32 klasser	6 min 🚶 2.9 km
Ringsaker videregående skole 750 elever	6 min 🚶 3.1 km
Statens gartner- og blomsterdekoratørsk... 80 elever, 7 klasser	17 min 🚶 17 km

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
📍 Grunnkrets: Harpviken	165	76
📍 Kommune: Ringsaker	35 073	16 834
📍 Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

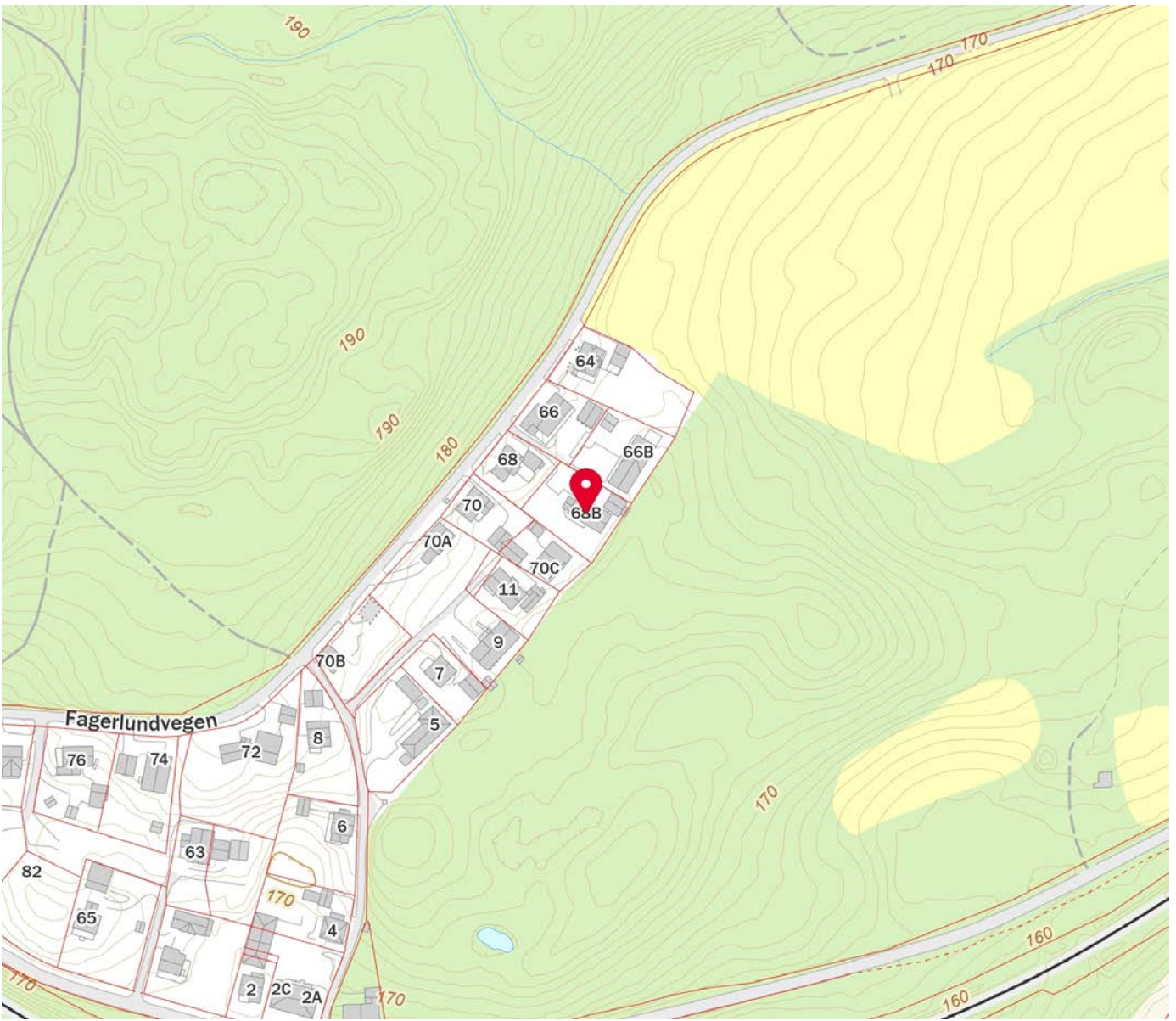
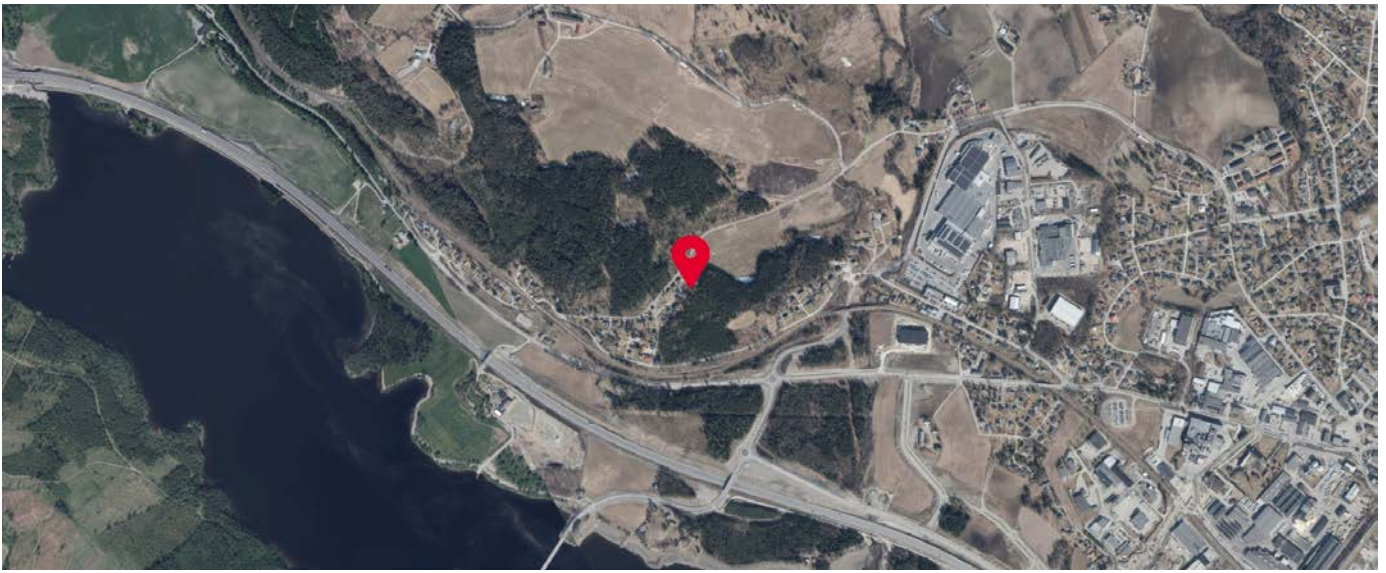
Bakkehaugen barnehage (1-5 år) 104 barn	22 min 🚶 1.9 km
Bjørkebo barnehage AI (1-5 år) 74 barn	3 min 🚶 2 km
Kjerringhaugen Steinerbarnehage (2-5 år) 15 barn	4 min 🚶 2 km

## Dagligvare

Rema 1000 Fabrikkvegen	5 min 🚶
Coop Extra Fabrikkvegen	5 min 🚶

## Sport

⚽ Bakkehaugen barnehage Aktivitetshall, ballspill	22 min 🚶 1.9 km
⚽ Ringsaker videregående Fotball, friidrett	5 min 🚶 2.5 km
🏊 Fønix Treningssenter	6 min 🚶
🏊 Treningsskompaniet Brumundal	7 min 🚶



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





## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

# Boligkjøperforsikring

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

Andelsbolig/aksjeleilighet:	<b>Kr 7 900</b>
Selveierleilighet/rekkehus:	<b>Kr 10 900</b>
Ene-/tomannsbolig, tomt:	<b>Kr 15 900</b>

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

## Boligkjøperforsikring PLUSS

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



## PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

*Vi unner ingen å stå alene*

Har du spørsmål? Kontakt HELP på [help.no/minside](http://help.no/minside),  
telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)



Rett skal være rett. For alle.

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

# HELP Renteforsikring

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


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

**Bestilling gjøres av boligkjøper på [www.help.no/renteforsikring](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.



# 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 avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

## Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

**Adresse:** Fagerlundvegen 68 B  
2384 BRUMUNDDAL

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Fredrik Lien

**Telefon:** 472 54 889  
**E-post:** fredrik.lien@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